



**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehr



**Sondergebiet Photovoltaikanlage**  
 Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie einschließlich dafür notwendiger baulicher Anlagen für elektrische und sonstige Betriebsanlagen und dem allgemeinen Nutzungszweck dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.  
 Zulässig ist außerdem die landwirtschaftliche Nutzung zur Mahd und zur Beweidung.  
 Die festgesetzten zulässigen Anlagen sind gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlagen zulässig. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Entsprechend § 12 Absatz 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl

**H = 4,0 m** maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche im Bereich des jeweiligen Anlagensegments

Für technische Anlagen zur Überwachung (Mastanlagen) ist eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe bis 8,00 m zulässig.

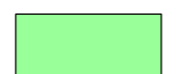


Baugrenze



geplante Zufahrt zum Solarpark

**FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**



private Grünflächen

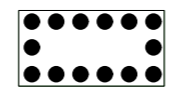
**Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die extensive Pflege erfolgt durch Staffelmahd in 3 Abschnitten im Abstand von mind. 2 Wochen.  
 Die Abschnitte sollen jährlich rotieren, wobei ein Abschnitt (1/3) davon überwintert und erst im April/Mai des Folgejahres gemäht/beweidet wird. Mahdgut ist zu beräumen und fachgerecht zu verwerten. Eine extensive Beweidung ist zulässig.

**Umzäunung und Wilddurchlässe**

Um Wilddurchlässe und die Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere zu gewährleisten, ist bei der Anlage von Zäunen ein freizuhaltender Abstand von mindestens 0,25 m ab GOK erforderlich.

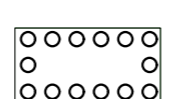
**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie Absatz 1a BauGB)**



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Erhalt von Biotopstrukturen PE1, PE2**

Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind von Überbauung aus auch von Bau- und Lagerflächen freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.  
 Sie sind in der Planzeichnung wie folgt dargestellt:  
**PE 1** Staudenflur frisch-feucht mit Einzelgehölzen, Waldrandbereiche  
**PE 2** Gehölzreihe mit Feldrain und liegenden Totholzstrukturen.  
 Die **PE 2** ist etwa auf einer Länge von ca. 300 m und einer Breite von 6 m.  
 Es gilt:  
 Die weg begleitenden Pappeln bleiben als Reststämme bzw. Hochstubben dauerhaft erhalten. Die Bäume sind auf einer Höhe von ca. 6-8 m abzusetzen. Anfallendes starkes Stamm- und Astholz ist in 2 m langen Stücken in Form von Totholz- und Asthaufen in der Biotopfläche **PE 2** und innerhalb der Sondergebietsfläche in besonnten Bereichen zwischen den Modulreihen anzuhäufen und dauerhaft zu schützen. Einmal jährlich im zeitigen Frühjahr sind die Totholzhaufen von Vegetation freizustellen.



Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

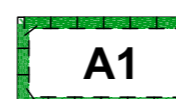
**Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen zur Eingrünung PF1**

Zur landschaftlichen Eingliederung sind entlang der Baugrenzen innerhalb des Sondergebietes lineare Heckenstrukturen mit gebietsheimischen freiwachsenden Sträuchern auf mindestens 5 m Breite anzulegen. Die Hecken sind mehrreihig zu pflanzen mit einem Abstand von ca. 1m zwischen den Reihen. Es sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Pflanzenliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.  
 Um eine Artenvielfalt zu gewährleisten, sind mindestens 5 unterschiedliche Arten für die Heckenpflanzung auszuwählen. Die Hecke ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der nachfolgenden Artenauflistung zu ersetzen.  
 Grundsätzlich hat die Bepflanzung bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.  
 Es ist eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege umzusetzen.  
*Pflanzqualität der Sträucher: Ballenware, 5 Tr., 60-100 cm*

**Pflanzenliste 1 (Sträucher)**

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Blutroter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss            |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen       |
| <i>Frangula alnus</i>     | Faulbaum             |
| <i>Malus sylvestris</i>   | Holzappel            |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe              |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn            |
| <i>Salix caprea</i>       | Salweide             |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gemeiner Schneeball  |

**Externe Kompensationsmaßnahmen**



Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

**Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Streuobstwiese**

Es sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstück 314/5 der Gemarkung Kleinschirma südlich des Geltungsbereiches zu realisieren. Eine bestehende Streuobstwiese soll damit um eine Fläche von 2.300m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Pflanzung von hochstämmigen Wild- und Streuobstbäumen regionaltypischer Sorten. Die Streuobstwiese ist fachgerecht zu entwickeln und auf Dauer mittels extensiver Pflege zu unterhalten.  
 Es sind standortgerechte Obstbäume entsprechend der Pflanzenliste 2 mit einem jeweiligen Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.  
 Die Grünlandfläche ist mittels Bodenverbereitung und Neusaat mit einer einheimischen kräuterreichen Wiesenmischung neu anzulegen. Gemäß §40 Absatz 1 BNatSchG ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut oder autochthones Mahdgut zu verwenden. Es muss eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege erfolgen.  
 Grundsätzlich hat die Umsetzung der Maßnahme bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.  
*Qualität und Größenbindung der Obstbäume: Hochstamm, 3xv mDb, STU 10-12*

**Pflanzenliste 2 (Obstbäume)**

- |                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Malus 'Goldparmäne'</i>                      | Apfel in Sorte       |
| <i>Malus 'Königsapfel'</i>                      | Apfel in Sorte       |
| <i>Malus 'Boskoop'</i>                          | Apfel in Sorte       |
| <i>Malus 'Klarapfel'</i>                        | Apfel in Sorte       |
| <i>Malus 'Kaiser Wilhelm'</i>                   | Apfel in Sorte       |
| <i>Prunus avium 'Große Schwarze Knorpe'</i>     | Süßkirsche in Sorte  |
| <i>Prunus avium 'Hedelflinger'</i>              | Wildkirsche in Sorte |
| <i>Prunus avium</i>                             | Wildkirsche          |
| <i>Prunus domestica 'Gräf Althans Renekode'</i> | Pflaume in Sorte     |
| <i>Prunus domestica 'Vajevka'</i>               | Pflaume in Sorte     |
| <i>Pyrus communis 'Herzogin Elsa'</i>           | Birne in Sorte       |
| <i>Pyrus communis 'Gellers Butterbirne'</i>     | Birne in Sorte       |
| <i>Pyrus communis 'Confereznbirne'</i>          | Birne in Sorte       |

**Sonstige Festsetzungen**



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR BAUBEGLEITUNG**

**Baufeldfreimachung und Schutzzeitraum Brutvögel**

Die Baufeldfreimachung inkl. die Rodung von Gehölzen sind grundsätzlich außerhalb des Schutzzeitraumes für Brutvögel (gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) durchzuführen (Schutzzeitraum geht vom 1. März bis zum 30. September). Auch das Aufstellen der PV-Module ist außerhalb der Aufzuchtzeiten von europäischen Bodenbrütern (insbes. Feldlerche) gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen. Abweichend davon können Baumaßnahmen innerhalb des Schutzzeitraumes erfolgen, wenn zuvor eine Baufeldkontrolle durch eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und keine Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt wird.

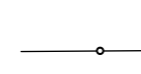
**Ökologische Baubegleitung**

Zur Sicherstellung einer naturverträglichen Baufeldfreimachung (und Gehölzrodung), Bauausführung und Umsetzung der grünordnerischen und Artenschutz-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

**BESTANDSANGABEN/HINWEISE**



Gebäudebestand



bestehende Flurstücksgrenze

322

Flurstücksnummer



vorhandener Landwirtschaftsweg



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.  
 Landratsamt Mittelsachsen, Referat Katasterführung und Datenbereitstellung, Straße des Friedens 9a, 04720 Döbeln [Auftrag\_3022796\_522\_03003\_23 vom 3.09.2023]  
 Vermessungsamt LRA Mittelsachsen

- Aufstellungsbeschluss 08.09.2022  
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB  
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
 - Öffentliche Auslegung  
 - Abwägungsbeschluss  
 - Satzungsbeschluss  
 Oberschöna, den Rico Gerhardt  
 Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
 Oberschöna, den Rico Gerhardt  
 Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Mittelsachsen vom genehmigt.  
 Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraft getreten.  
 Oberschöna, den Rico Gerhardt  
 Bürgermeister

Vorentwurf

**SATZUNG DER GEMEINDE OBERSCHÖNA ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "Photovoltaikanlage "Am Pferdehof"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Am Pferdehof", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom erlassen.

**Gemeinde Oberschöna**  
 Mittelsachsen

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Am Pferdehof"**

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Vorhabenträger: Stadtwerke Freiberg AG Poststraße 5, 09599 Freiberg

Maßstab 1 : 2000 Planungsstand: Januar 2024

PLANUNGSBÜRO BOTHE  
 Wasastraße 8, 01219 Dresden, Wasastraße 8  
 www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
 01219 Dresden, Wasastraße 8  
 www.buero-grohmann.de