

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Kirchbach"

Teil A - PLANZEICHNUNG



Teil C - PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete Photovoltaik und Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch
 - LWL Tella Carrier GmbH Leitungsbezeichnung und Betreiber
- Darstellung des Bestands
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Straßenbezeichnung
- Darstellung der Nutzungsschablone
 - Art der Nutzung
 - Zweckbestimmung
 - GRZ OK
 - UK(Module)

Legende enthält beispielhafte Werte. Maßgeblich sind die Angaben in der Planzeichnung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - TF 01 Innerhalb des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik und Landwirtschaft (PV + Landwirtschaft) festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist die Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien mit einer kombinierten Doppelnutzung Landwirtschaft zulässig.
 - TF 02 Im gesamten Plangebiet ebenfalls zulässig sind:
 - Anlagen und Einrichtungen, die der Speicherung von erneuerbaren Energien dienen,
 - weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter) sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
 - die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl
 - TF 03 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher durch Photovoltaikmodule überdeckt wird und beträgt maximal 0,8.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) beträgt maximal 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt von Nordosten nach Südwesten abfallend zwischen 507,5 m und 500 m über NN.
- 3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
 - 3.1 Bauweise
 - TF 05 Der Abstand zwischen der Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante hat mindestens 1 m zu betragen.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4. Ableitung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 06 Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

TF 07 Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind infiltrationsfähig mit Deckschicht ohne Bindemittel auszuführen

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 08 Die Schutzstreifen der überregionalen Bestandsmedienleitungen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers bzw. Betreibers festgesetzt:

- Schutzstreifen mit Breite = 10 m über FGL201 zu Gunsten der Ontras Gastransport GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 1 m über Steuerkabel SF 2005-05 NN zu Gunsten der Ontras Gastransport GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 2 m über LWL zu Gunsten der Tella Carrier Germany GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 6 m über EBL zu Gunsten der DOW Olefinverbund GmbH

Die Bestandsleitungen liegen mittig im ausgewiesenen Schutzstreifen. Maßgeblich für die Verortung der Schutzstreifen ist die Lage der Bestandsleitungen.

TF 09 Eine Überbauung sowie Bepflanzung mit Gehölzen der mit dem Leitungsrecht belegten Flächen ist nicht zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TF 10 Die Anlagen sind mit einer blendarmen Beschichtung auszustatten.

7. Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

TF 11 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen, ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsBO und SächsNRG zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

TF 12 Einfriedungen sind entlang der Sondergebietsgrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach SächsNRG zulässig.

TF 13 Um Kleintieren die Passage zu ermöglichen, ist bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu gewährleisten.

TF 14 Als Wanderkorridore für Großwild ist der als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Korridor im Bereich der Leitungsschutzstreifen der Bestandsleitungen von Einfriedungen freizuhalten.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Planentwurf wird der Kompensationsbedarf ermittelt, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und als Festsetzung im Bebauungsplan fixiert.

2. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Planung sowie Erarbeitung des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Fundstellen/Denkmalchutz

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind gemäß § 20 SächsDSchG gegen weitere Zerstörung zu sichern. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren (poststelle@fa.sachsen.de). Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

2. Bodenbelastungen und Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodenplangebietes „Raum Freiberg“, welches geogen und montan bedingt erhöhte Gehalte an Arsen (As), Cadmium (Cd) und Blei (Pb) im Boden aufweist. Aus Gründen der Vorsorge hat die Landesdirektion Chemnitz die Verordnung zur Festlegung des Bodenplangebietes „Raum Freiberg“ (RVO FG) vom 10. Mai 2011 (geändert am 02.01.2018) erlassen. Darin werden Empfehlungen im Umgang mit dem Boden gegeben. Das Plangebiet ist im Rahmen der Flächendifferenzierung für die Umlagerung von Bodenmaterial zum Zwecke der Verwertung (Karte 1:9) in die Teilfläche 1 (gelb) eingestuft.

3. Geoinformationen

Innerhalb des Geltungsbereiches vorgefundene Vermessungs- und Grenzmarken sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist das Erfordernis der Sicherung der Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten von der zuständigen Vermessungsbehörde zu prüfen. Eine nach dieser Prüfung erforderliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Die Punkte der geodätischen Grundlagentetze (Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu entfernen oder zu verändern. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte oder Höhenfestpunkte.

4. Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich im Radonvorsorgegebiet.

5. Geologie

Für Neubauvorhaben wird empfohlen, in der weiteren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.

6. Naturschutz

Die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten. Auf Grundlage des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist es empfohlen, gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3: „Südoststeins Hügels- und Bergland“ im Rahmen von Pflanzungen zu verwenden.

7. Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. § 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

8. Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Gebiet des Bauvorhabens kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln (VwV Kampfmittelbeseitigung vom 07.03.2000, geändert am 1. März 2012, enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 04.12.2017) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Oederan hat in der Sitzung vom 23.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. _____ mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat der Stadt Brand-Erbisdorf in der Sitzung vom _____ gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Oederan am _____ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Stadt Oederan gem. § 10 BauGB am _____ beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Stadt Oederan am _____ gebilligt.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

8. Genehmigung

Diese Bebauungsplansatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verfügung vom _____ unter dem Aktenzeichen Az. _____ genehmigt worden.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

9. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am _____ ausgefertigt.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Oederan, den _____-Siegel-

Schneider
Bürgermeister

Die Stadt Oederan beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Kirchbach" als Satzung.

Vorentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Kirchbach"

Fassung vom 23.06.2023

Übersichtskarte

**Blatt 1 von 2
Planzeichnung**

Maßstab:
Planzeichnung: 1:5.000
Übersichtskarte: 1:100.000

Kartengrundlagen:
Lageplan: GND
UTM-10U Gauss
Lagebezug: ETR1989 (UTM 33N)
Höhenbezug:

Planungsträger:

Stadt Oederan
Markt 5
09569 Oederan

Entwicklungsträger:

Münch GreenPower GmbH & Co. KG
Energiepark 1
95365 Rugendorf

Planverfasser:

BPM Ingenieurgesellschaft mbH
Wiesenhaustraße 10
09599 Freiberg
www.bpm-ingenieure.de

Herstellt: 06/2023 He

Gezeichnet: 06/2023 He

Geprüft: 06/2023 He

Gezeichnet: 06/2023 He

Geprüft: 06/2023 He

Gezeichnet: 06/2023 He

Geprüft: 06/2023 He