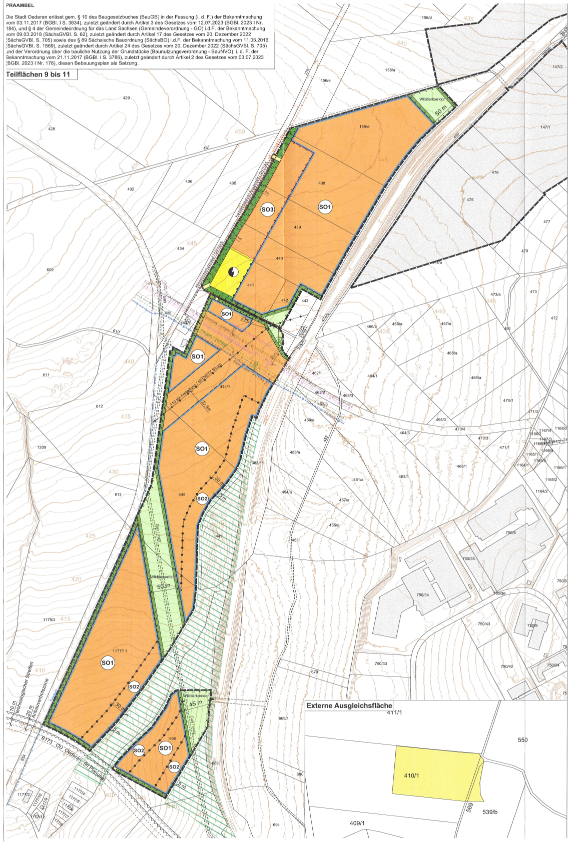
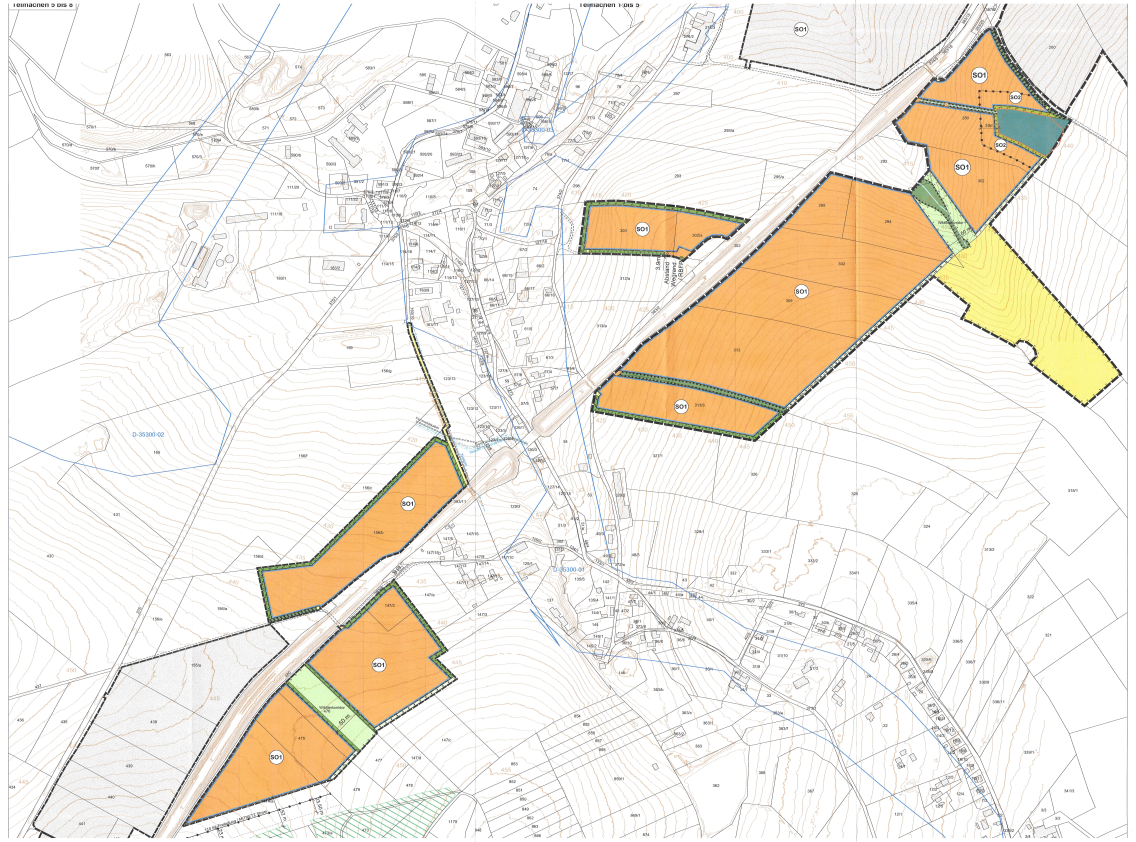
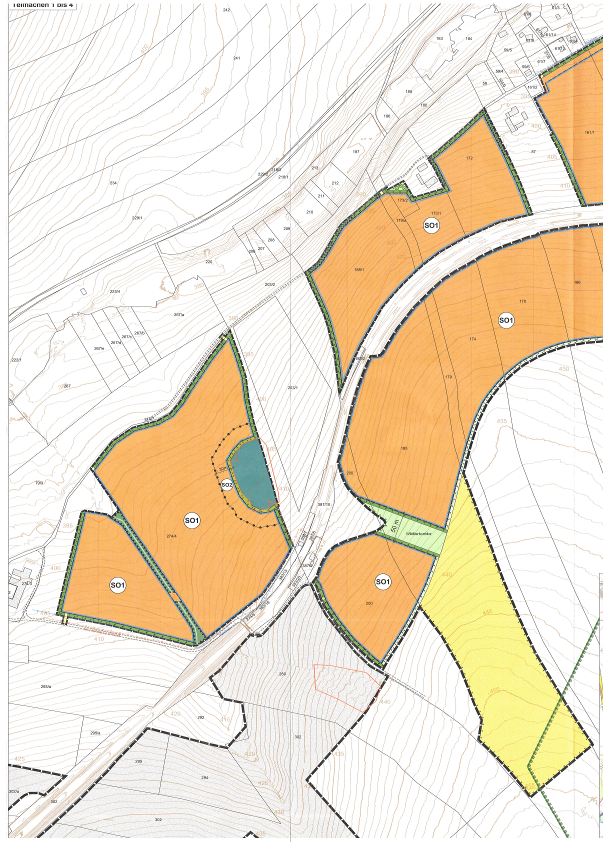
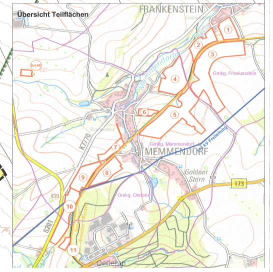
PRÄAMBEL

Die Stadt Oederan erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen (Gemeindeverordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) sowie des § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 1869), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.


Teilflächen 9 bis 11


Teilflächen 5 bis 8


Teilflächen 1 bis 4


Übersicht Teilflächen

Vereinigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

🟧 (SO) Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Agrarverträgliche Photovoltaik"

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟨 Private Zufahrt zum Sondergebiet

➔ betriebsbedingte Erschließung des Sondergebietes direkt von bestehendem landwirtschaftlichen Flurweg

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

● Zu erhaltender Einzelbaum

▨ Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen

☐ Flächen/Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziele:

- 🟩 Strauchhecke (Maßnahme 1)
- 🟩 Mittelhecke (Maßnahme 2)
- 🟩 Staudenflur nährstoffreicher frischer Standorte (Maßnahme 3)
- ☐ Blühstreifen (Maßnahme 4)
- ○○○ Streuobstwiese (Maßnahme 5)
- 🟩 Extensiv genutzte Frischwiese (Maßnahme 6)
- 🟨 Naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung (Maßnahme 7)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

☐ Bach, Graben

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◆—◆— Hochspannungsleitung, oberirdisch mit beidseitiger Schutzzone

—○—○— Leitung, unterirdisch mit Schutzzone (Leitungsart / Leitungsträger):

- Gas / inetz (parallel im Schutzstreifen der Gasleitung verläuft ein Kommunikationskabel der eins energie in sachsen GmbH)
- Glasfaser / Arelion
- Ethylenpipeline /DOW Olefinverbund
- NS / MITNETZ STROM
- Telekom
- Korrosionsschutzkabel / ONTRAS
- Ferngas / ONTRAS
- Steuerkabel / ONTRAS
- Korrosionsschutz-Anodenfeld / ONTRAS

(Leitungen der ONTRAS mit Leitungsrecht zugunsten von ONTRAS)

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

🟦 Flächen für Wald

8. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

🟨 Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Umspannwerk

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, bestehend aus 12 Teilflächen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hinweise

- 195 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 400 Höhen in m ü. NN
- vorhandene Gebäude
- Biotope der Selektiven Biotopkartierung Sachsen
- (L) Landschaftsschutzgebiet "Oberes Striegis- und Kirchbachtal"
- bestehende(r) Gemeindestraße/öffentlich gewidmeter Weg (nicht ausgemarkt und nicht eingemessen, Verlauf aus Orthophoto übertragen)
- archäologische Kulturdenkmale gem. § 10 SächsDschG (mit Nummer)
- △ Raumbezugsfestpunkt 5145 0 19700 / Schwerefestpunkt 5145 8 60900 (im Süden von Teilfläche 6)
- ▨ Waldbestand im Nahbereich

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Agrarverträgliche Photovoltaik“

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 sind fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen, bestehend aus Photovoltaikmodulen einschließlich Unterkonstruktion mit Verkabelungen, zulässig. In dem Sondergebiet SO_1 sind ergänzend hierzu Wechselrichter, Transformatorenstationen und Unterstände für Weidetiere zulässig, nicht jedoch innerhalb des bebaubaren Schutzstreifens der Ethylen-Pipeline (Teilfläche 9). Die Photovoltaikanlagen sind in diesem Schutzstreifen nur mit schwingungsarmen Gründungsmethoden zu verankern.
Für die weiterhin erfolgende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freiflächen innerhalb der Sondergebiete SO_1 und SO_2 müssen die Modultischreihen einen Mindestabstand von mind. 5 m zueinander aufweisen.

In dem Sondergebiet SO_3 sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung des durch die Photovoltaikanlagen erzeugten Stroms und zur Aufbereitung, Speicherung und Betankung von Wasserstoff zulässig.
Hinweis: Für die Errichtung einer Elektrolyseanlage gemäß Anhang 1 der 4. BImSchV ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG erforderlich (Stand Oktober 2023).

Ergänzend sind Einzäunungen zur Einfriedung der Sondergebiete sowie befestigte Zufahrten und Wege zulässig.

1.2 Die baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben wurden (bezogen auf die jeweilige Teilfläche (TF) 1-11 (innerhalb der TF 9 unterteilt in SO_1 und SO_3)). Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Stadt Oederan anzuzeigen.
Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt der Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind die errichteten baulichen Anlagen samt Nebenanlagen einschließlich ihrer Gründung sowie aller unterirdischer Bauteile und Leitungen innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen.
Als Folgenutzung nach dem Rückbau der baulichen Anlagen sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
Hinweis: Auf die Rückbauverpflichtung per Baulast wird hingewiesen.

1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundflächen für Nebenanlagen (§ 19 BauNVO)

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Photovoltaikanlagen in senkrechter Projektion 0,6.
Zulässige Nebenanlagen einschließlich befestigter Zufahrten und Wege dürfen in Summe (SO_1 und SO_2) eine maximale Grundfläche von 8.000 qm aufweisen.

In dem Sondergebiet SO_3 beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe für die Photovoltaikanlagen beträgt 3,8 m über Geländeoberfläche.

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) beträgt in den Sondergebieten SO_1 und SO_2 4,5 m, in SO_3 und den Flächen für Versorgungsanlagen 7,0 m, jeweils über Geländeoberfläche.

Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen

In den Sondergebieten SO_1 und SO_2 dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
In dem Sondergebiet SO_3 dürfen Nebenanlagen nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.

Einfriedungen sowie Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannwerk

Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Errichtung eines Umspannwerks mit den hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Umwandlung und Einspeisung von Strom zulässig. Ergänzend sind Einfriedungen sowie befestigte Zufahrten und Wege zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder auch innerhalb des Brutzeitraumes, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. mit den festgesetzten CEF-Maßnahmen (vgl. B.5.3 (Maßnahme 7) und B.5.4)) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden. Bei Baubeginn innerhalb des Brutzeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung durch eine fachkundige Person erforderlich.

5.2 Zu erhaltende Einzelbäume und flächige Gehölzbestände

Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, Hecken, Uferbegleitgehölze) sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor baubedingten Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

5.3 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen (allgemein geltende Maßnahmen siehe weiter unten):

- Maßnahme 1
  Anlage einer naturnahen, geschlossenen Strauchhecke durch Pflanzung von Sträuchern in 2-3 Reihen
- Maßnahme 2
  Anlage einer naturnahen, geschlossenen Mittelhecke durch Pflanzung von Sträuchern in 4-5 Reihen und Laubbäumen als Überhälter
- Maßnahme 3
  Anlage von staudenreichen Säumen entlang von gehölzbetonten Biotopen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung frischer Standorte oder im Heudruschverfahren; fachgerechte Pflege in Form einer abschnittsweisen Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
- Maßnahme 4
  Anlage von Blühstreifen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung mit ein- oder mehrjährigen krautigen Kultur- und/oder Wildpflanzen; fachgerechte Pflege durch jährliche Mahd (ab 15.06. jeden Jahres)
- Maßnahme 5
  Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen (regionale Sorten) und Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Wiesen frischer Standorte; fachgerechte Pflege der Wiese durch 1-2-malige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab dem 15.06. jeden Jahres)
- Maßnahme 6
  Anlage einer extensiv genutzten Frischwiese; Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Wiesen frischer Standorte; fachgerechte Pflege der Wiese durch 1-2-malige Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab dem 15.06. jeden Jahres)
- Maßnahme 7 als CEF-Maßnahme für die Feldlerche
  Durchführung einer naturschutzgerechten Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur durch Anbau von Getreide und/oder Erbsen; von Ansaat bis 15.09. keine Bearbeitung außer Ernte, Stoppel bis 15.09. belassen; von der Ansaat bis 15.09. kein Einsatz von N-Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln (PSM), Ausnahme: im ökologischen Landbau zugelassene PSM
  Hinweis: Die Maßnahmendetails sind den fachlichen Hinweisen und Empfehlungen der Förderrichtlinie Agrarumwelt- und Klimamaßnahmen „AL 6b - Naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur“ zu entnehmen.

Für die Maßnahmen 1-6 gelten darüber hinaus folgende Maßnahmen allgemein:

- Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern *(Auf das Erfordernis einer Baulast wird diesbezüglich hingewiesen).*
- Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind, mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen oder temporärer Wildverbisszäune, unzulässig.
- Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage durchzuführen.
- Die Regiosaatgutmischungen bzw. das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 8 „Erz- und Elbsandsteingebirge“ entstammen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden; durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Bei der Pflege anfallendes Mahd- und Schnittgut ist von der Fläche zu entnehmen
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

5.4 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme als CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan in den Lebensraum der Feldlerche wird die externe Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl.Nr. 410/1, 539/b und 569, jeweils Gmkg. Memmendorf, als CEF-Maßnahme zugeordnet. Als Maßnahme ist eine naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur durchzuführen (Maßnahme 7 unter B.5.3 gilt entsprechend). Die Maßnahme muss mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Sie ist für die Dauer des Eingriffs (vgl. Festsetzung B.1.1) zu erhalten und zu sichern.

5.5 Freiflächenbewirtschaftung in den Sondergebieten SO_1 und SO_2

Die Freiflächen sind zu begrünen und extensiv landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Die extensive landwirtschaftliche Nutzung ist für die Dauer des Eingriffs (vgl. Festsetzung B.1.1) zu erhalten und sichern. Für alle Ansaaten sind autochthone, kräuterreiche Saatgutmischungen zu verwenden.

Folgende drei Bewirtschaftungsformen sind unter den nachfolgenden Maßgaben zulässig, wobei jede der Bewirtschaftungsformen mit mind. 20 % und max. 40 % der Gesamtfläche der SO_1 und SO_2 vertreten sein muss:

- Anlage Grünland zur Beweidung mit Schafen; max. 1 Großvieheinheit (GV) pro Hektar
- Anlage Grünland zur Futtergewinnung (Mutterkühe, Schafe); max. 2 Schnitte pro Jahr (1. Schnitt ab dem 15.06. jeden Jahres)
- Anlage Blühflächen; max. 2 Schnitte pro Jahr (1. Schnitt ab dem 15.06. jeden Jahres)

Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind bei allen Nutzungsarten unzulässig.

5.6 Flächen/Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Grundwasser- und Bodenschutz

- Das in den Sondergebieten SO_1 und SO_2 anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  Das im Sondergebiet SO_3 und in der Fläche für Versorgungsanlagen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich ebenfalls flächig vor Ort zu versickern. Soweit hier jedoch in Teilflächen eine Versickerung nicht oder nur unzureichend möglich ist und somit die abwasserseitige Erschließung (einschließlich Regenwasser) mittels Entwässerungsbauwerk vorgenommen werden muss, darf innerhalb dieser Teilflächen mit dem Bau erst nach Fertigstellung und Abnahme der abwassertechnischen Anlagen auf Grundlage eines erfolgreichen wasserrechtlichen Zulassungsverfahren begonnen werden (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Befestigte Zufahrten und Wege sind, soweit zulässig (vgl. Festsetzung B.2.1), in wasserdurchlässiger Weise (wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen) zu gestalten. Alle weiteren Wege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Photovoltaikanlagen sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

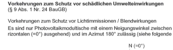
5.7 Maßnahmen zur Beleuchtung

Innerhalb SO_1 und SO_2 sind Beleuchtungen jeglicher Art unzulässig. Innerhalb SO_3 und der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Außenbeleuchtung auf das betriebsbedingt zwingend notwendige Maß zu begrenzen. Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen (mit Licht im Bereich warmweißer bis bernsteinfarbener Beleuchtung mit geringem Blauanteil deutlich unter 3000 Kelvin) bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig.

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

6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtimmissionen / Blendwirkungen

Es sind nur Photovoltaikmodultische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut 180° zulässig (siehe folgende Schemaskizze)



C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht / Drahtgitter ohne Stacheldraht) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Die Errichtung eines an die Einfriedung anschließenden Wildschutzzaunes ist in für Kleintiere durchlässiger Ausgestaltung zulässig.

D. Hinweise

1. Berücksichtigung der Belange der benachbarten Land- und Forstwirtschaft

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flurstücke kann es zu Immissionen z.B. durch Staub, Dünger, Ernterückstände oder zu Steinschlag kommen. Durch die Einzäunungen sowie bereichsweise zwischenliegenden Gehölzpflanzungen ist die Gefahr von Wirkungen dieser Art auf die PV-Anlage reduziert, im Falle des Eintrittes sind diese jedoch vom Anlagenbetreiber zu dulden und werden von der Haftung freigestellt.
Da mit den Photovoltaikanlagen teils näher als 30 m an benachbarte Waldränder herangerückt wird, werden die Waldeigentümer bei Baumfall durch höhere Gewalt von der Haftung freigestellt. Von den Freistellungen ausgenommen sind vorsätzliche oder grobfahrlässige Handlungen.

2. Gehölzpflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (vgl. Festsetzungen B.6.2 (für evtl. Nachpflanzungen) und B.6.3 (für Neuanlage Hecken und Streuobst) hat gemäß der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl des Landratsamtes Mittelsachsen zu erfolgen.

Gehölzpflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung sind frühzeitig mit dem zuständigen Netzbetreiber (MITNETZ) abzustimmen.

3. Grenzabstände für Pflanzen

Die Vorgaben zu Grenzabständen für Pflanzen nach dem Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vom 11. November 1997, SächsGVBl Nr. 20, S. 582, zul. geä. d. Art. 3 d. G. vom 08. Dezember 2008 (GVBl S. 940), gelten sowohl für Bäume als auch für Sträucher und sind bei allen Pflanzmaßnahmen zu beachten.

4. Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Festsetzungen zur Grünordnung

Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Festsetzungen zur Grünordnung (B.5.1 - B.5.5) sichert die Stadt gegenüber dem Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag ab.

5. Berücksichtigung angrenzender Waldflächen und sonstiger Gehölzbestände

In die an die geplanten Sondergebiete angrenzenden Waldflächen und sonstigen Gehölzbestände erfolgen keine, im Zusammenhang mit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage stehenden Eingriffe. Dies wird von Seiten des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt vertraglich zugesichert. Mit der Planung im Zusammenhang stehende artenschutzrechtliche Konflikte durch die potenzielle Rodung von benachbarten Höhlenbäumen können folglich ausgeschlossen werden.

6. Abfall/Altlasten/Bodenschutz

Der Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im Bereich des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“. Bei baubedingten Bodenumlagerungen, die aus der Umsetzung dieses vBP resultieren, ist insofern mit Bodenbelastungen zu rechnen.
Ebenso wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639 sowie zur Prüfung der Gründungsmöglichkeiten eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 angeregt.

7. Altbergbau, Hohlraumgebiete

Im nördlichen als auch im südlichen Teil des Geltungsbereiches des oben genannten Vorhabens befinden sich Hohlraumgebiete. Die Flächen sind auf der Hohlraumkarte des Sächsischen Oberbergamtes unter https://www.oba.sachsen.de/hohlraumkarte-4918.html dargestellt.
Bei Baumaßnahmen in diesen beiden Bereichen wird entsprechend § 7 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) empfohlen, objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

8. Archäologie

Das Vorhabenareal ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (neuzeitlicher Bergbau und Verhüttung [D-35300-02]; spät-mittelalterlicher Ortskern [D-35300-03, D-35300-01]; mittelalterlicher Ortskern [D-35150-01, D-35160-01, D-35350-01]).
In Bereichen, in denen Bodeneingriffe im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten vorgenommen werden, müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

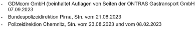
9. Wasserabfluss

Gemäß § 37 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

10. Berücksichtigung von Belangen der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich Bau und Betrieb des Vorhabens

Die seitens der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingebrachten, den Bau und Betrieb des Vorhabens betreffenden Ausführungen (Auflagen und Einschränkungen) sind von Seiten des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauvorbereitung, der Bauausführung und/oder des späteren Betriebes in eigener Verantwortung zu beachten.
Dies betrifft folgende Stellungnahmen (Stn.), die von Seiten der Stadtverwaltung Oederan allesamt dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt wurden:

- Dow Olefinverbund GmbH; Stn. vom 14.08.2023 und 28.08.2023
- Zweckverband Fernwasser Südsachsen, Stn. vom 14.08.2023
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Stn. vom 16.08.2023
- SachsenNetze HS.HD GmbH, Stn. vom 17.08.2023
- Arelion Germany GmbH, Stn. vom 22.08.2023
- inetz GmbH, Stn. vom 04.09.2023
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Stn. vom 05.09.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stn. vom 07.09.2023 und 08.02.2023
- GDMcom GmbH (beinhaltet Auflagen von Seiten der ONTRAS Gastransport GmbH); Stn. vom 07.09.2023
- Bundespolizeidirektion Pirna, Stn. vom 21.08.2023
- Polizeidirektion Chemnitz, Stn. vom 23.08.2023 und vom 08.02.2023


Prinzipschnitt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2022 ortsüblich im "Oederaner Anzeiger 09/2022" bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 hat in der Zeit vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 stattgefunden

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.12.2022 hat in der Zeit vom 09.01.2023 bis 10.02.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 09.09.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 20.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 09.09.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.10.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.10.2023 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Stadt Oederan, den 27.10.2023

Steffen Schneider
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel)

Stadt Oederan, den 19.02.2024

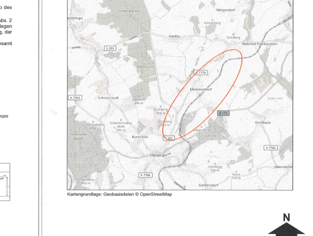
Steffen Schneider
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 01.03.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Stadt Oederan, den 04.03.2024

Steffen Schneider
Erster Bürgermeister


Kartengrundlage: Geobasisdaten © OpenStreetMap

N

Stadt Oederan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Agrarverträgliche Photovoltaik Memmendorf"

maßstab: 1 : 2.500
bearbeitet: cz / lb
datum: 26.10.2023

TEAM 4 **Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de