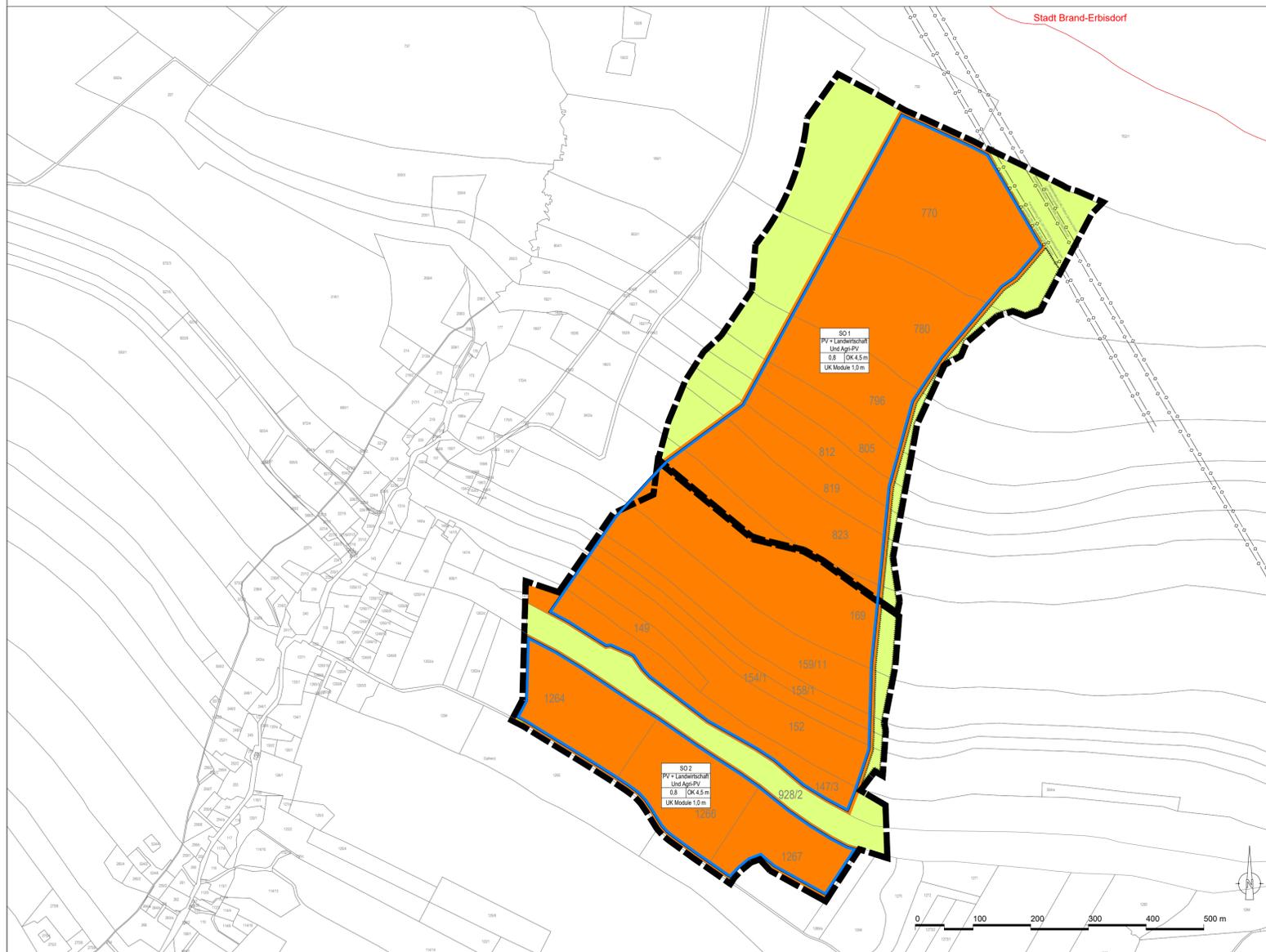


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Gahlenz"

Teil A - PLANZEICHNUNG



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

Signaturen gemäß Planzeichenerverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch ONTRAS GmbH Leitungsbezeichnung und Betreiber

Darstellung des Bestands

Verwaltungsgrenze

Flurstücksgrenzen und -nummern

Straßenbezeichnung

Darstellung der Nutzungsschablonen

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - 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
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) 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 aus Kombination „Photovoltaik und Landwirtschaft“ und „Agrar-PV“ 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, Wechsellrichter) 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

TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) beträgt maximal 4,5 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt 452,5 m – 480,0 m über NN, welche an den Rändern des Geltungsbereiches absinkt.

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 1,0 m zu betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließungsfunktion wird eine Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich festgesetzt.

5. 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.

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

In der Planzeichnung werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7. 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 Arelion Germany GmbH
- Schutzstreifen mit Breite = 6 m über EBL zu Gunsten der DOW Olefinverbund GmbH
Die Bestandsleitungen liegen nordöstlich im Plangebiet. Die Baugrenze ist nach den Schutzstreifen, welche maßgeblich aus der Verantwortung der Bestandsleitungen hervorgehen, angepasst.

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

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

TF 10 Die Module sind mit einer blendarmen Beschichtung auszustatten.

9. Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 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.

III. GRÜNDORDERISCHE 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 Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung vertieft geprüft und bei Erfordernis geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen festgelegt, um etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu begrenzen.

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Fundstellen/Denkmalerschutzeschutz**
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.
- Bodenbelastungen und Altlastenverdacht**
Das Plangebiet ist für die Umlagerung von Bodenmaterial zum Zwecke der Verwertung (Karte 1.9) gemäß der Verordnung zur Festlegung des Bodenplangebietes „Raum Freiberg“ vom 10. Mai 2011 (RVO FG) eingestuft.
- Geoinformationen**
Innerhalb des Geltungsbereiches vorgeländete 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 Grundlagennetze (Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu entfernen oder zu verändern. Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte oder Höhenfestpunkte.
- Radonschutz**
Das Plangebiet befindet sich im Radonvorsorgegebiet.
- Geologie**
Für Neubauvorhaben wird empfohlen, in der weiteren Planung standortkonkret und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.
- 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. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es empfohlen, gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3: „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ im Rahmen von Pflanzungen zu verwenden.
- 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.
- 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 24.11.2023) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 20.01.2020) 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 ersichtlich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ersichtlich bekannt gemacht.

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.

4. **Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes**
Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt. Die beschriebenen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ersichtlich 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.

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 ausgestellt. Die beschriebenen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ersichtlich 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.

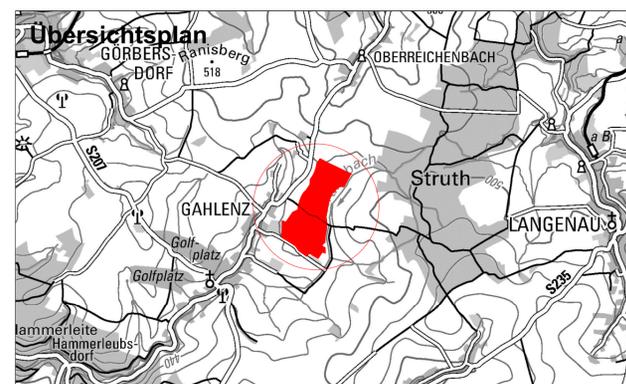
6. **Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes**
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Stadt Oederan am _____ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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.

8. **Genehmigung**
Diese Bebauungsplanatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verlegung vom _____ unter dem Aktenzeichen Az. _____ genehmigt worden.

9. **Ausfertigung der Satzung**
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am _____ ausgefertigt.

10. **Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ersichtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Befreiung von Verlebens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsablagen (§ 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.



Stadt Oederan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Solarpark Gahlenz" Vorentwurf

Planungshoheit:  Stadt Oederan Markt 5 09569 Oederan www.oederan.de	Projekt-Nummer: 10-22-130
Projektentwicklung:  Münch Sonnenenergie GmbH & Co. KG Energiepark 1 95365 Rugendorf www.muench-energie.de	Maßstab Planzeichnung: 1: 5.000
Bauleitplanung:  BPM Ingenieuresellschaft mbH Waisenhausstraße 10 09599 Freiberg www.bpm-ingenieure.de	Maßstab Übersichtskarte: 1: 50.000
Versionierung <i>Version/ erstellt/ bearbeitet/ geprüft/ Datum/ Beschreibung</i>	Lagebezug: ETRS89 (UTM 33N)
0.0 / t/a / t/a / mkÜ / 2024-05-07 / LP1 Vorentwurf Prüffassung	
0.1 / t/a / t/a / mkÜ / 2024-05-14 / LP1 Vorentwurf	
0.2 /	
0.3 /	
0.4 /	
0.5 /	