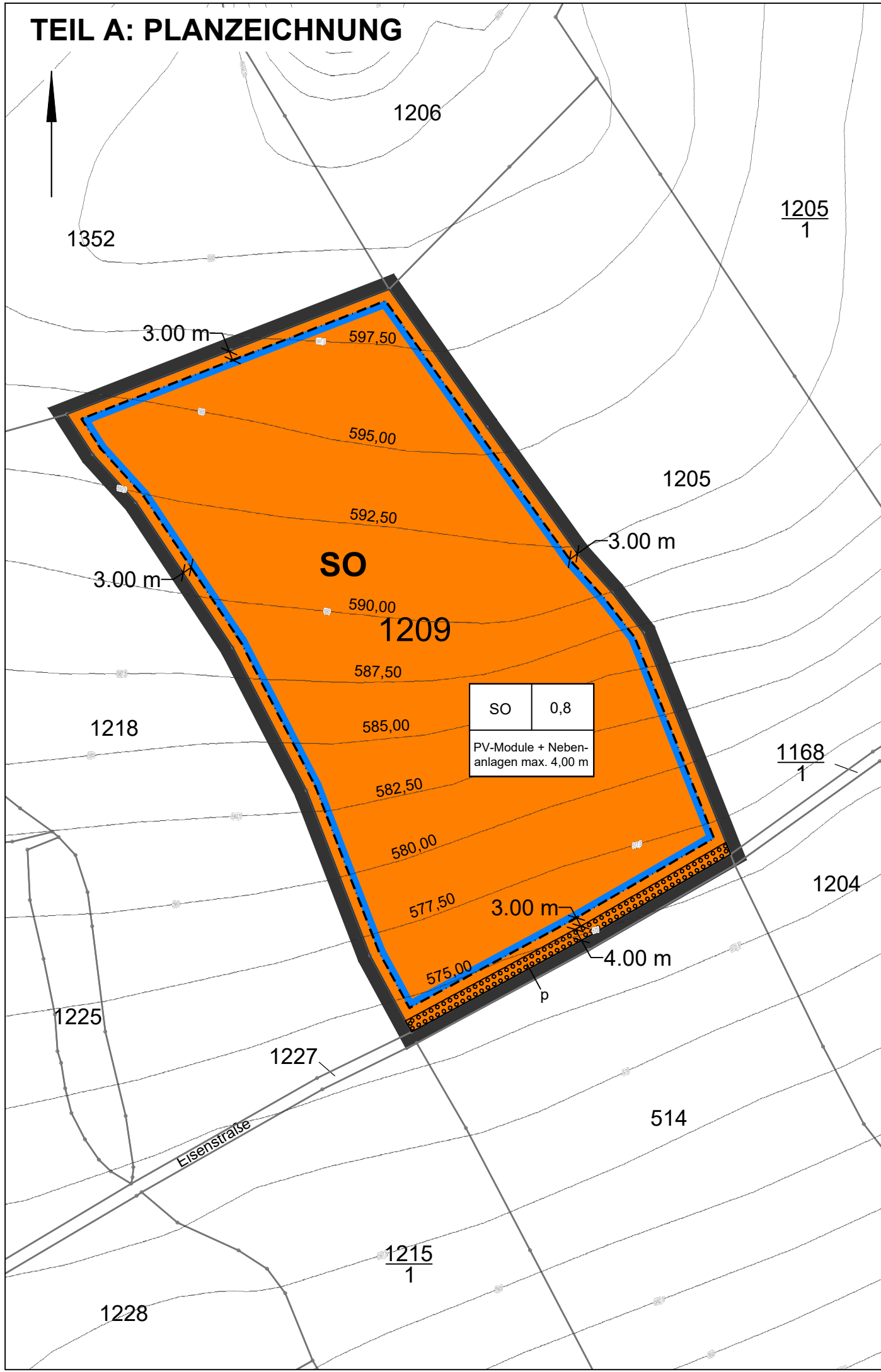


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikfreiflächenanlage"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

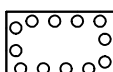
0,8 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 und § 19 BauNVO)

Bauweise



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

privat private Anpflanzung

Sonstige Planzeichen

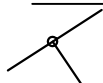


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	max. Höhe der Photovoltaik (PV)-Module und Nebenanlagen	

II. Kartenzeichen



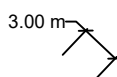
bestehende Flurstücksgrenzen

1209 Flurstücksnummer

590,00 Höhenlinien mit Höhenanschieb

(WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geosn; Datum 20.01.2025, Erzeugung 28.01.2014, Revision 01.04.2021)

III. Hinweise



Bemaßung / Einmessung
(Abstand: Geltungsbereich / Anpflanzung zur Baugrenze)

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikfreiflächenanlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2. Es sind Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Gebiete für Anlagen zur Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Sonnenenergie, dienen) zulässig.
 - 1.3. Es ist der Bau und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit Photovoltaik-Modulen und dafür erforderlichen Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen, Betriebs-, Lager und Transformatorgebäuden sowie anderen notwendigen Schalteinrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.
 - 2.1. Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen dem Boden und der Unterkante der Photovoltaik-Module von 0,8 m nicht unterschritten wird. Die max. Höhe der Photovoltaik-Module darf 4,00 m nicht überschreiten. Die max. Höhe der Nebenanlagen darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des Geländes am jeweiligen Standort.
 - 2.2. Die Flächen für die Photovoltaikanlagen werden umzäunt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. v. m. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB i.S. § 1a Absatz 3 BauGB)

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind nachfolgende Mindeststandard- und Flächenmaßnahmen zu beachten / umzusetzen:

- 4.1. Biodiversitätsschonende technische Planung der Modulkonstruktion (Verankerung mittels Rammprofilen; Mindestabstand von 0,80 m zwischen dem Boden und der Unterkante der Photovoltaik-Module)
- 4.2. Biodiversitätsschonende Errichtung von Solarparks (Umsetzung einer ökologischen Baubegleitung; Einhaltung von Bauzeiträumen; Schutz vor Bodenverdichtung)
- 4.3. Durchlässige Einzäunung (Freihalten von Zwischenraum von mind. 0,15 m bis 0,20 m zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun)
- 4.4. Naturverträglicher Betrieb von Solarparks (Nutzung störungsfreie Zeiträume für Wartungsarbeiten; keine Beleuchtung der Anlage)
- 4.5. Gestaltung von naturverträglichen Fahrwegen (Herstellung wasserdurchlässige Wege innerhalb der Anlage)
- 4.6. Anforderungen an den Rückbau der Freiflächensolaranlage (vertragliche Regelung zur Rückbauverpflichtung)
- 4.7. Anlage eines artenreichen Grünland-Unterwuchses (Entwicklung einer artenreichen Wiese zwischen den Modultischen; Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde)
- 4.8. Naturverträgliche Bewirtschaftung von Grünlandaufwuchs (Beachtung Pflegezeiträume und Schnitthöhe; Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde)
- 4.9. Anlage von sichtabgrenzenden Gebüschstrukturen (Anpflanzung einer Feldhecke mit 4,00 m Breite am südl. Rand des Geltungsbereiches) inklusive Pflege. Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Anrechnungsfähig sind unter Hinweisen Nr. 2 empfohlenen Arten.

Für die vorgenannten Maßnahmen ist der Vorhabenträger für die Dauer des Betriebs der Anlage verantwortlich. Diese sind dauerhaft zu erhalten / unterhalten und rechtlich zu sichern.

II. Hinweise

1. Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden. Die Eigentümer, Besitzer u. die mit Bautätigkeit beauftragten Firmen werden auf die Pflichten nach §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist hingewiesen.

2. empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Bäume (B) und Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Malus sylvestris (B)	Wildapfel
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Fraxinus excelsior (B)	Gemeine Esche
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Rosa canina	Hundsrose	Prunus padus (B)	Traubenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe

3. Ergebnisse der **artenschutzrechtliche Vorbetrachtung** zum Gebiet

Fledermäuse:

bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten 30 Minuten vor Sonnenuntergang bzw. zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

Vögel:

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit der Vogelarten - Bodenbrüter (Hauptbrutzeitraum zwischen März - August) zu beginnen / durchzuführen oder durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis festzulegen.

4. Die nördlich angrenzende Fläche auf dem Flurstück 1206 der Gemarkung Gelenau ist Wald im Sinne des SächswaldG. Für das Flurstück 1352 der Gemarkung Gelenau, welches sich im Eigentum der Forstverwaltung befindet, liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung vor (Frist 31.05.2026). Es ist davon auszugehen, dass dieses Flurstück in Kürze Wald werden wird (war schon im Waldmehrungsplan enthalten).

Da es sich bei PV-Anlagen weder um Gebäude noch um bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, finden die Regelungen des § 25 Abs. 3 SächswaldG keine Anwendung. Bei der geplanten Errichtung von Nebenanlagen, welche Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) darstellen, ist der gesetzlich geforderte Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächswaldG (mind. 30 m Abstand) einzuhalten.

SATZUNG der Gemeinde Gelenau / Erzgeb. über den Bebauungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage - Flurstück 1209":

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Gelenau / Erzgeb. am die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage - Flurstück 1209" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Gelenau / Erzgeb.,
Knut Schreiter
Bürgermeister
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 17.09.2024 (Beschluss Nr. 041/2024) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom 27.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau / Erzgeb.,
Knut Schreiter
Bürgermeister
Siegel

2. Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr./2025) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Gelenau / Erzgeb.,
Knut Schreiter
Bürgermeister
Siegel

3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Gelenau / Erzgeb.,
Knut Schreiter
Bürgermeister
Siegel

4. Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Gemeinde (.....) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite>) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen und lediglich bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom und im Amtsblatt Gelenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau / Erzgeb.,
Knut Schreiter
Bürgermeister
Siegel

5. Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr. /2025) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

7. Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Gemeinde (.....) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite>) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen und lediglich bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom und im Amtsblatt Gelenau / Erzegeb. (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

8. Abwägung Entwurf
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschluss Nr. /.....) abgewogen.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschluss Nr.) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom (Beschluss Nr. /.....) gebilligt.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz,

.....
Referatsleiter/in

Siegel

11. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Gelenau / Erzegeb.,

.....
Knut Schreiter
Bürgermeister

Siegel

12. Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sowie die Internetseite der Gemeinde und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am im Amtsblatt Gellenau / Erzgeb. (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der in Kraft getretene Bebauungsplan soll ebenfalls in das Zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt werden und soll dort für jedermann einsehbar sein.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden.

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Gellenau / Erzgeb.,

.....

Knut Schreiter
Bürgermeister

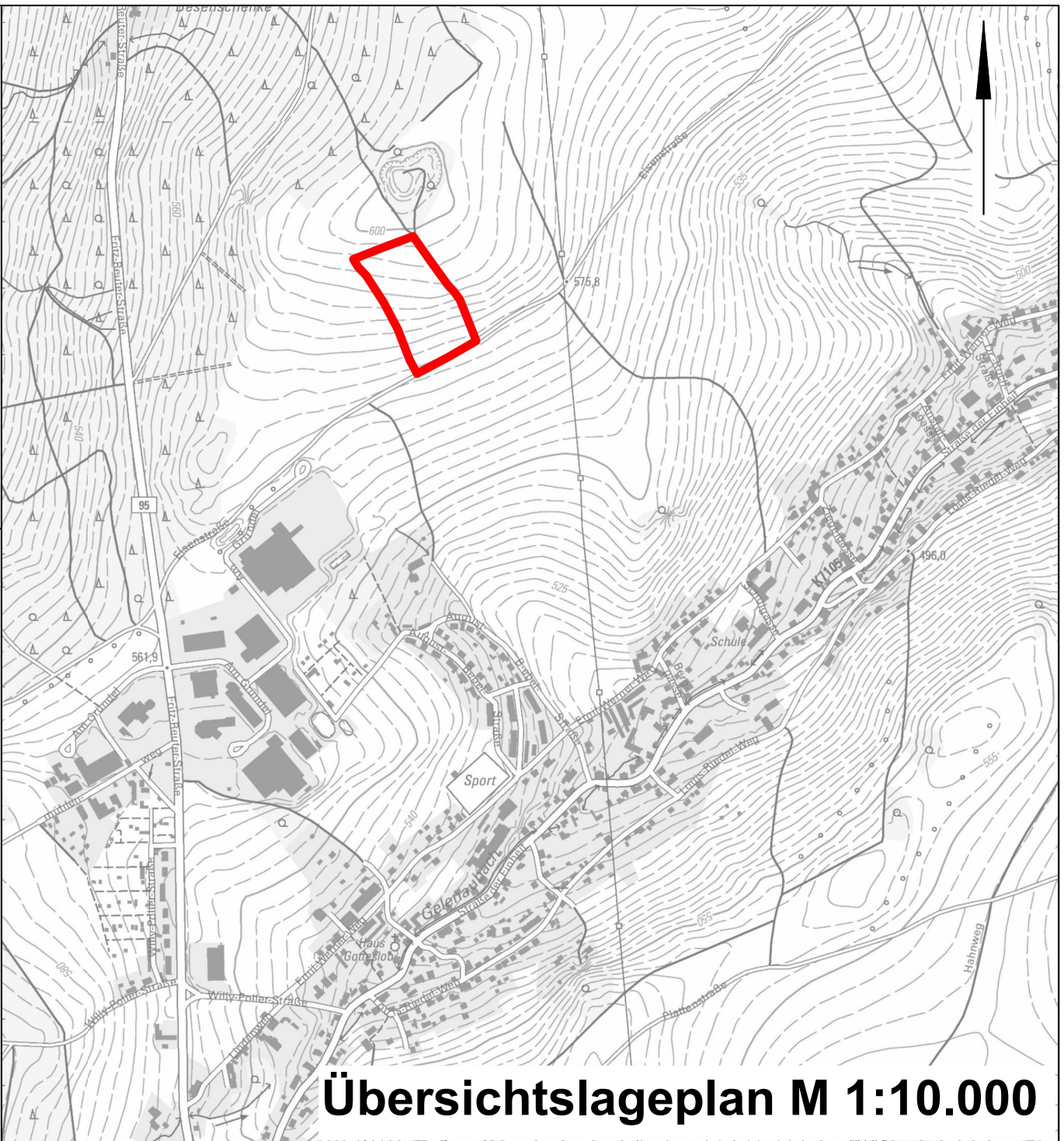
Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.204 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPIG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582); verbindl. seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABI. 04/2025) und des Abtrennungs- und Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid d. Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetze vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Gellenau mit Stand vom 25.10.2023 dar. Das amtl. Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.



Übersichtslageplan M 1:10.000

**Gemeinde Gelsenau / Erzgeb.
Landkreis: Erzgebirgskreis**

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET PV-FREIFLÄCHENANLAGE - FLURSTÜCK 1209"
als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Vorentwurf
Januar 2025 M 1:1.500

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung TEIL B: Textteil