

**- Teil B -**

**Gemeinde Diera-Zehren**  
**Landkreis Meißen**

---



**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatzsch“**

**- VORENTWURF -**

**Textteil**

**vom 02.03.2026**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

Die Gemeinde Diera-Zehren erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 89 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Art. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatszsch“ als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

Für das Baugebiet „Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatszsch“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Meißen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 02.03.2026, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften (Teil B) den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 02.03.2026.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatszsch“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **2. Art der baulichen Nutzung**

**2.1** Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO<sub>BS</sub>“ gekennzeichnete Bereich ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Biogas / Solar“ festgesetzt.

**2.2** In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Biomasseanlagen,
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen),
- sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Haupt- und Nebeneinrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogas / Solar“ (SO<sub>BS</sub>) gekennzeichnete Fläche.

## **4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1** Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bei der im Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.3** Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 61 Sächsische Bauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4** Die Errichtung der vorgesehenen Einfriedung für die im Sondergebiet zulässigen Anlagen (siehe Punkt 7) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **5. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage als maximale Gebäudeoberkante, jeweils bezogen auf die vorhandene gemittelte Geländehöhe an den Eckpunkten der baulichen Anlagen, ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

- 6.1** Garagen und Stellplätze sowie ggf. erforderliche Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2** Stellplatzflächen und interne Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Sie dürfen wasserundurchlässig gebaut werden, wenn dies aus wasserrechtlichen Gründen notwendig ist.
- 6.3** Der festgesetzte Grünstreifen und die interne Ausgleichsfläche A1 nördlich des Sondergebietes kann bei Bedarf durch eine weitere, bis zu 8,0 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

## **7. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

## **8. Grünordnung und Naturschutz**

### **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**

#### **8.1 Mutterbodenschutz**

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

### **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen**

#### **8.2 Fundamente**

Im Rahmen der Modulaufständerung der zulässigen Photovoltaikanlagen ist, sofern technisch und statisch möglich, auf massive Fundamente zu verzichten. Die erforderlichen Stützen sind nach Möglichkeit unmittelbar in den Untergrund zu rammen.

#### **8.3 Erschließung**

Die im Sondergebiet benötigten Wege, Zufahrten, Stellplatz- und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu belassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus wasserrechtlichen bzw. technischen Gründen unumgänglich ist.

#### **8.4 Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**8.4.1** Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Sträucher und Hecken dauerhaft zu erhalten.

**8.4.2** Die bestehenden, in der Planzeichnung mit „Baum zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB zu erhalten.

#### **8.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

##### **8.5.1 Interne Ausgleichsflächen**

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind folgende strukturanreichende Maßnahmen zu tätigen:

A1 Anlage einer Feldgehölzhecke (Randeingrünung)

Entwicklung einer naturnahen, standortgerechten, mit Bäumen durchsetzten Feldgehölzhecke in einer Flächengröße von insgesamt etwa 1.400 m<sup>2</sup> mittels Pflanzung. Verwendung von ausschließlich Sträuchern der nachstehenden Artenliste a) und b) aus gebietsheimischer Herkunft.

Die Sträucher sind in mehreren Reihen und versetzt in einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 6 m bis 9 m, in Gruppen von 2-3 Stück je Art oder als Einzelbäume jeweils am Nordrand oder in der Mitte der Hecke zu pflanzen. Bereits bestehende Hecken- und Baumpflanzungen sind entsprechend in die Randeingrünung zu integrieren.

A2 Anlage eines Magerrasens

Aufwertung einer bestehenden Grünfläche in eine Gesamtgröße von ca. 1.400 m<sup>2</sup> durch Anlage eines Magerrasens trockener Standorte. Vorbereitung der Flächen durch Entfernung der bestehenden Vegetation und, sofern erforderlich, Ausmagern des Bodens durch Untermischen von Sand. Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung der Magerrasenfläche. Alternativ kann Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 05 Mager- und Sandrasen oder vergleichbar) ausgebracht werden. Ansaatzzeitraum September / Oktober.

**8.6 Pflege der Pflanzungen**Bestand und Maßnahme A1

- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittsweisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche). Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Maßnahme A2

- Schwächung der evtl. aufkommenden Unkräuter durch gezielten Schnitt im Ansaatzjahr. Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 30. Juni; 2. Mahd nach 31. August) mit Abtransport des Mähgutes.

**8.7 Artenauswahl, Mindestqualitäten, Sicherung des Bodenstandraums, Ausführungszeitraum, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen****8.7.1 Artenliste Gehölzpflanzungen**a) *Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II*

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| - Stieleiche   | Quercus robur      |
| - Traubeneiche | Quercus paetrea    |
| - Feld-Ahorn   | Acer campestre     |
| - Hainbuche    | Carpinus betulus   |
| - Esche        | Fraxinus excelsior |
| - Eberesche    | Sorbus aucuparia   |

b) Sträucher:

- Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Hasel	Corylus avellana
- Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Schwarzdorn / Schlehe	Prunus spinosa
- Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
- Hunds-Rose	Rosa canina
- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

**8.7.2** Mindestqualität zum Zeitpunkt der PflanzungMittelkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 2-mal verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 bis 14 cm

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe mind. 60 bis 100 cm

**8.7.3** Sicherstellung des Pflanzenstandraums:Für Bäume:

Bodenstandraum mind. 9,0 m<sup>2</sup>

Mindestbreite 2,0 m

Tiefe 1,0 m

**8.7.4** Ausführungszeitraum der Pflanzungen

Die internen Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen A1 und A2 gemäß Punkt 8.5.1 der textlichen Festsetzungen) sind spätestens in der unmittelbar auf den Abschluss der Baumaßnahmen zur Erweiterung der Biogasanlage und der Errichtung der Solarmodule folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

**8.7.5** Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen.

- Sämtliche Neupflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den planseitigen und textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Bei Bedarf sind die Anpflanzungen durch einen Wildschutzzaun (bzw. einen anders gearteten Verbiss-Schutz) zu versehen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Sondergebiet und auf den Ausgleichsflächen generell unzulässig.

## **9. Niederschlagswasserbeseitigung**

- 9.1** Das im Sondergebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben sind, breitflächig über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern.
- 9.2** Sämtliches mit organischen Stoffen belastete Niederschlagswasser aus dem Betrieb der zulässigen Biogasanlage ist entsprechenden Rückhalteeinrichtungen (z.B. Sickersaftsammelgrube) zuzuführen. Hof- bzw. Lagerflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen mit dem Abfließen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen ebenfalls im erforderlichen Umfang an entsprechende Rückhalteeinrichtungen angeschlossen werden.

## **10. Schlussbestimmungen / Inkrafttreten**

- 10.1** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatsch“ wird der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Biogasanlage In-Trust“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit aufgehoben.
- 10.2** Der Bebauungsplan „Sondergebiet Biogas / Solar Oberlommatsch“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen und der Bauherr müssen ihrer Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nachkommen.

### Meldepflicht geologischer Daten

Werden im Bereich des Plangebietes Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, sind diese gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) im Vorfeld der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ebenfalls besteht gemäß § 9 und § 10 GeolDG Mitteilungspflicht für Fach- und Bewertungsdaten aus geologischen Untersuchungen gegenüber der zuständigen Behörde (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Die dafür gesetzlich festgesetzten Fristen sind einzuhalten.

### Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen. Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeinde Diera-Zehren nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.