



Speicher Radeburg I

Überschwemmungsgebiet



Speicher Radeburg I

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Nr. 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
- | Baugruppe   | Sondergebiet            |
|---|-------------------------|
| Zweckbestimmung   | Agri-Photovoltaikanlage |
| Grundflächenzahl (GFZ)  | 0,6                     |
| Gebäudehöhe und max. zulässige Anlagehöhe (über der Geländeoberfläche im Hochmaß) | 5,00 m                  |
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen**
- § 9 Abs. 1 BauGB
- III. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- IV. Bestandsangaben**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### C. Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394)

Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 179)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1911) S. 86), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Darüber hinaus geltendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes regelt.

### D. Planungsgrundlage

**Verfahrensvermerke:** Es wird bekräftigt, dass die Pläne mit ihren Geometrie- und Beschränkungen sowie die Gebäudeentwürfe mit den Lagerstättenkennern nach dem Stand von ..... übernommen wurden.

\* Nichtaufwendend zu genehmigen

Ordnung des: IA, Landschaftsplanung

### E Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadt Radeburg am 26.01.2023.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 10.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 25.03.2023 bis 28.04.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am 25.04.2024 gebilligten Fassung vom 22.03.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am 25.04.2024 gebilligten Fassung vom 22.03.2024 wurde mit der Begründung und den Umweltverträglichkeits nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 öffentlich ausgestellt.
- Beschluss zur Abwägung durch den Stadtrat Radeburg am .....
- Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Radeburg gemäß § 10 (1) BauGB am .....
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... mit Aktenzeichen ..... vom Landkreis Meißen als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.
- Ausfertigung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Radeburg, den ..... Siegel Frau Michaela Ritter Bürgermeisterin

10. Rechtswirksame Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Radeburg 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 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Radeburg, den ..... Siegel Frau Michaela Ritter Bürgermeisterin

### B. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO
- Gemäß Planzeichnung ist das Sondergebiet Erneuerbare Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-PV)" festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind ausschließlich:
- die landwirtschaftliche Nutzung sowie die integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulen
  - die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung in aufgeständerter Form
  - in einem Reihenabstand von mindestens 11 m
  - hochreine und flächig hochliegende, die für die Bauweise der Solaranlagen erforderlich sind
  - Betriebsgebäude zum Zwecke der Anlagenwartung sind zulässig.
- Innhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.2 Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Aufbauten und Unterkonstruktionen darf höchstens 15 % der Sondergebietfläche Agri-Photovoltaikanlage betragen.
- 1.3 Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben wurden. Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung. Nach Beendigung der Nutzung sind die Solaranlagen einschließlich der errichteten Nebenanlagen sowie die Betriebsgebäude innerhalb einer 12-Monatsfrist zurückzubauen. Für die Sondergebietfläche Agri-Photovoltaikanlage sind die folgenden Flächen für Landwirtschaft festgesetzt. Der Rückbau ist durch eine Baubest. zu sichern. Hinweis: Die Pflicht für den Rückbau ist im Durchführungsvertrag mit der Sondergebietfläche vereinbart zu regeln.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsbeschreibung in der Planzeichnung (Teil A) entgegengesetzte Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Photovoltaikmodule in waagerechter Position. Maßgebend ist dabei die als Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" gekennzeichnete Fläche.
- 2.2 Die Gesamthöhe der Module einschließlich Trägkonstruktion darf 5,00 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe für bauliche Nebenanlagen beträgt 5,00 m, jeweils über Geländeoberfläche. Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Einzeichnungen im Plan (Baugrenze) festgesetzt.
- 3.2 Für den Betrieb der Agri-Photovoltaikanlage erforderlichen Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig.
- 3.3 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Erhöhungen als Drahtzaun bis 2,25 m Höhe, gemessen ab fertiger Geländeoberkante in m. Im Bereich der Zufahrten dürfen die Zuwegungen bis zu 2,2 m hoch sein. Höhe und weite mindestens 2,0 m Bodenbreite.
- 3.4 Flächenverwischung innerhalb des Geltungsbereichs: Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind landwirtschaftliche Nutzfläche zu erhalten, soweit keine anderweitige Grünordnungs-Maßnahme festgesetzt wird.
- 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1 Für neu anzulegende bzw. auszubauende Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes wird eine Maximalbreite von 3,00 m, im Bereich von Kurven von 4,00 m festgesetzt. Sind während der Bauarbeiten der Photovoltaikanlage größere Wegebreite, beispielsweise für die Anlieferung einzelner Module notwendig, sind diese im Anschluss an die Bauarbeiten auf die jeweils festgesetzte Maximalbreite zurückzubauen.
- Notwendige neue befestigte Flächen innerhalb der Baugrenzen sind wassergebunden auszuführen.
- 5. Ver- und Entsorgungsleitungen**
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 5.1 Zu den vorhandenen Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz
- 6.1.1 Die Verriegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudeelemente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten in den Boden zu verankern.
- 6.1.2 Die Soilmodule sind aufzuständern. Die Flächen zwischen den Soilmodulen müssen als Ackerflächen genutzt und sind entsprechend zu bewirtschaften.
- 6.1.3 Die Verklebung zwischen den Modulen und von den Modulen zu den Wechsellagern ist oberirdisch am Montagegestelle zu führen.
- 6.1.4 Antarendere Regenwasser darf nicht abgeleitet werden und ist auf der Fläche großflächig zu versickern.
- 6.2 Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Diese Maßnahmen sind als Grünordnungsmaßnahmen in der Planzeichnung auszuweisen.)
- 6.2.1 Vermeidungsmaßnahme V.1: Beleuchtungen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.
- 6.2.2 Vermeidungsmaßnahme V.2: Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Dauerhafte Pflege innerhalb des Geltungsbereichs. Die Bepflanzung für die Herstellung der Verkehrsflächen durchzuführen. Alternativ bei Nachbepflanzung der Regenerationsfähigkeit Ursprungsgelände 4 "Östliches Tiefen" sind die Bepflanzungen durch eine spontane Selbstregenerierung zu entwickeln. Die Gehölzgröße ist nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. eines Jahres aus Anwesenheitsgründen zulässig (§ 30 Abs. 3 Nummer 2 Baumbüch).
- 6.2.3 Vermeidungsmaßnahme V.3: Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) für die Agri-Photovoltaik-Anlage sind rein vorwiegend außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen. Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, ist eine Umweltbauleitung gemäß ANVO Fachkernnummer (2018) durchzuführen.
- 6.2.4 Vermeidungsmaßnahme V.4: Erhalt der vorhandenen Ufergehölze und Bäume.
- 6.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes
- § 9 Abs. 1a BauGB
- 6.3.1 Ausgleichsmaßnahme A.1: Unmittelbar unter den Modultischen sind 1m breite Büschelreihen aus einer standortgerechten artenreichen Weidenmischung anzulegen. Die Regenerationsbedingungen bzw. das im Hochwasserbereichs gemessene Sauggut müssen den Ursprungsgelände 4 "Östliches Tiefen" entsprechen. Alternativ bei Nachbepflanzung der Regenerationsfähigkeit Ursprungsgelände 4 "Östliches Tiefen" sind die Büschelreihen durch eine spontane Selbstregenerierung zu entwickeln. Die Büschelreihen sind extensiv zu pflegen, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A.1 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baubest. gemäß § 83 SächsBO zu sichern.
- 6.3.2 Ausgleichsmaßnahme A.2: Planung einer standortgerechten, artenreichen Strauchhecke. Die Pflanzen müssen dem natürlichen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben (§ 40 Abs. 1 (BauStoff)). Breite 0,5 m, 2-reihig, Reihenabstand: 2 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m und bedeckend mindestens 2 m Krautraum.
- 6.3.3 Ausgleichsmaßnahme A.3: Entwicklung von extensiven Blühwiesen. Es ist eine standortgerechte artenreiche Weidenmischung anzulegen. Die Regenerationsbedingungen bzw. das im Hochwasserbereichs gemessene Sauggut müssen dem Ursprungsgelände 4 "Östliches Tiefen" entsprechen. Alternativ bei Nachbepflanzung der Regenerationsfähigkeit Ursprungsgelände 4 "Östliches Tiefen" sind die Blühwiesen durch eine spontane Selbstregenerierung zu entwickeln. Die Blühwiesen sind extensiv zu pflegen, Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A.3 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baubest. gemäß § 83 SächsBO zu sichern.

**7. Immissionsschutz**

7.1: Im Bereich der Zufahrten ist ein Bindschutz am Zaun anzubringen.

**8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 89 Abs. 3 SächsBO

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1 Die Soilmodule sind mit einer reflexionsmindernden Beschichtung auszustatten.

8.1.2 Die Oberflächen der Konstruktionselemente (Rahmen und Unterkonstruktionen) sowie der Nebenanlagen sollen reflexionsarm sein.

8.1.3 Alle im Plangebiet zu errichtenden Soilmodule sollen von gleicher Bauart sowie in Farbe und Auslösung identisch sein. Bei einem späteren Austausch einzelner Module können Ausnahmen im geringen Umfang zugelassen werden.

8.2 Einfriedungen

§ 89 Abs. 2 SächsBO

8.2.1 Einfriedungen sind im Bereich des Geltungsbereichs zulässig. Es sind ausschließlich Mischendraht- bzw. Stanzzaune mit einer maximalen Höhe von 2,25 m einschließlich Oberstreich zu verwenden. Im Bereich der Zufahrten dürfen die Zuwegungen bis zu 2,75 m hoch sein.

8.2.2 Mischendrahtzaun M1: Der Bodenabstand des Zaunes (Bodenmarkante - Zaununterkante) wird durchgängig mindestens 20 cm zu betragen. Mit dieser Maßnahme wird die Zerstörung von Lebermoosen gemindert. Sockel sind nicht zulässig.

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 Abs. 4 BauGB

9.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Der nordwestliche Teilbereich der Fläche liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes Große Röder. Des Weiteren liegt der nordwestliche Bereich im Risikogebiet Große Röder. Die Fläche liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Speichersystem Radeburg.

**10. Hinweise**

10.1 Genehmigung

Das Standort der dargestellten Bestandteile wurden nicht eingemessen. Abweichungen zwischen dargestelltem und tatsächlichem Standort sind möglich.

Für die weiteren genehmigungsverfahren sind Maßnahmen mit Maßnahmetiteln mit Festlegungen zur konkreten Umsetzung und Pflege zu beachten. Diese legen dem Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anlage bei.

10.2 Straßenschilder

Schilder, die an öffentlichen Straßen oder Wegen entstehen, die während der Bauzeit für Baueintragszwecke genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

10.3 Baugrund / Altlasten

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Altlasten-/Verdachtsflächen. Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freistaat Sachsen empfiehlt für eine sichere Planung und Bauvorbereitung zur Prüfung der Grundverhältnisse eine standortbezogene und auf die Bauarbeiten ausgerichtete Baugrunderkundung nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2. Gemäß § 8 Geotopgesetz sind geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) anzulegen. Spätestens 1 Monat nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten an das LULG zur Archivierung zu übermitteln.

10.4 Denkmalschutz

Entstehen im im Vorhabenbereich bedürfen einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Diese ist beim Landesamt Meißen zu beantragen. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Baubeginn von Bodenöffnungen im Rahmen von Erdarbeiten- und Bauelementen (Stahlträger / Zaunpfosten) Bauelementen (Stahlträger, Lebermoosentferner) müssen durch das Landesamt für Archäologie im Vor Baubeginn mit archäologischen Untersuchungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugleichen und zu dokumentieren. Die künftige Verbleib- und die Dokumentation der Funde sind dem Landesamt für Archäologie im Vor Baubeginn zu übermitteln. Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes betreffen werden (§ 14 Abs. 3 SächsArchBG). Der zeitlich und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-Erzielungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

10.5 Immissionsschutz

Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Vorhabensträger dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Eine kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Geländebänken oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigen Maße am Ort der Bauelemente nicht abgebaut werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Radeburg"**

Planzeichnung  
M 1: 1.000

Bauleitplanung

Landschaftsplanungsbüro BeA  
Zum Alten Forsthaus 26  
D-07758 Hummelshain  
T 0170-8270272  
Landschaftsplanungsbüro-BeA@web.de

Vorhabensträger: Solarprojekt Radeburg 1 UG  
Hauptstraße 28b  
01471 Radeburg OT Großdittmannsdorf  
E-Mail: peter.arnold@ais-solar.de

**Stadtverwaltung Radeburg** Stand: 20.07.2024