



Speicher Radeburg I

Überschwemmungsgebiet



### A. Zeichenerklärung

#### 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 und 11 BauNVO)

SO Agri-PV  
Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung und der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)

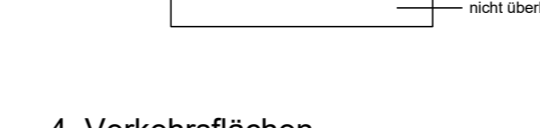
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

| Baugruppe  | Sondergebiet            |
|--|-------------------------|
| Zweckbestimmung  | Agri-Photovoltaikanlage |
| Grundflächenzahl (GFZ)   | 0,6                     |
| Gebäudehöhe und max. zulässige Anlagenhöhe (über der Geländeoberfläche als Höhenmaß) | 5,00 m                  |

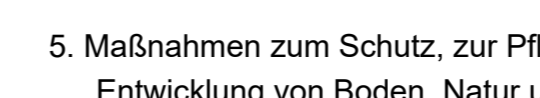
#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 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. 20 sowie Abs. 18 BauGB)

- V 1 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- V 2 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 2)
- V 3 Baumaßnahmen außerhalb der Straßen von Bodenrändern
- V 4 Flächen zum Erhalt der Ungrünflächen und Böden (Vermeidungsmaßnahme V 4)
- M 1 Vermeidung landschaftsbildender Zäune
- A 1 Anlage von Blühstreifen innerhalb des Sondergebietes "Agri-Photovoltaik-Anlage" (Ausgleichsmaßnahme A 1)
- A 2 Pflanzung einer Strauchhecke zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 2)
- A 3 Entwicklung von extensiven Blühwiesen auf Ackerflächen zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 3)

#### 6.1 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- V 1 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 1)
- V 2 Verzicht auf Bebauung (Vermeidungsmaßnahme V 2)
- V 3 Baumaßnahmen außerhalb der Straßen von Bodenrändern
- V 4 Flächen zum Erhalt der Ungrünflächen und Böden (Vermeidungsmaßnahme V 4)
- M 1 Vermeidung landschaftsbildender Zäune
- A 1 Anlage von Blühstreifen innerhalb des Sondergebietes "Agri-Photovoltaik-Anlage" (Ausgleichsmaßnahme A 1)
- A 2 Pflanzung einer Strauchhecke zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 2)
- A 3 Entwicklung von extensiven Blühwiesen auf Ackerflächen zur Stärkung des Biotopwertes (Ausgleichsmaßnahme A 3)

### C. Rechtsgrundlagen

Baugesetzlich (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 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 196), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 186), 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

Verfahrensmäßig festgelegt:  
Es wird beabsichtigt, dass die Fläche mit ihren Geosatz\* und Bezeichnungen\* sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.  
\*) Nichtaufwendend ist gemeint.

Ordnungen, den .....  
Landesrat Meissen  
Kommunverordnetenrat

### E Verfahrensvermerke

- Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadt Radeburg am 28.01.2023.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabensbezogenen 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 vorhabensbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 25.03.2023 bis 28.04.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans in der vom Stadtrat Radeburg am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Beschluss zur Abwägung durch den Stadtrat Radeburg am .....
- Satzungsbeschluss des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadt Radeburg gemäß § 10 (1) BauGB am .....
- Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wurde am ..... mit Aktenzeichen ..... von der unteren Rechtsaufsicht des LRA Meissen genehmigt.
- Ausfertigung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

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

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

10. Rechtswirksame Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... am ..... Der vorhabensbezogene 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 vorhabensbezogene 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.

### B. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)  
Gemäß Planungszweck ist das Sondergebiet (Erneuerbare Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-PV-Photovoltaikanlage (SO Agri-PV) festgesetzt.

1.1. Zulässig sind ausschließlich:  
- die landwirtschaftliche Nutzung sowie die integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen  
- die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Anlagen zum Zweck der Stromerzeugung in aufgeständerter Form  
- in einem Reihenabstand von mindestens 11 m  
- technische und bauliche Nebenanlagen, die für die Betrieb der Solaranlagen erforderlich sind  
- Betriebsgebäude zum Zwecke der Anlagenwartung und -reparatur

Inhalt des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensbetreiber in der Planzeichnung verpflichtet hat.

1.2. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch Auflagen und Unterkonstruktionen darf höchstens 15 % der Sondergebietfläche Agri-Photovoltaikanlage betragen.

1.3. Die im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Anlagen und Einrichtungen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sie nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als 18 Monaten nicht betrieben werden. Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer ausbleibenden Nutzung. Nach Beendigung der Nutzung sind die Solaranlagen einschließlich der errichteten Nebenanlagen sowie die Betriebsgebäude innerhalb einer 12-Monatsfrist zurückzubauen. Für die Sondergebietfläche Agri-PV sind keine Förderleistungen für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Rückbau wird durch eine Baugruppe zu sichern. Hinweis: Die Pflicht für den Rückbau ist im Durchführungsvertrag mit der Stadtverwaltung Radeburg vertraglich zu regeln.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximal überbaubare Grundfläche ist durch die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragene Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die Photovoltaikmodule in waagrechter Position. Maßgebend ist dabei die im Sondergebiet mit integrierter landwirtschaftlicher Nutzung mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" genehmigte Fläche.

2.2. Die Gesamthöhe der Module einschließlich Tragkonstruktion darf 5,00 m nicht überschreiten. Die maximale Höhe für bauliche Nebenanlagen beträgt 5,00 m, jeweils über Gebäudeoberfläche. Gemessen wird ab Oberkante bestehenden Gelände (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

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 Baufelder allgemein zulässig.

3.3. Die in der zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Erhöhungen als Dachstuhl bis 2,25 m Höhe, gemessen ab fertigem Geländeoberkante in m. Im Bereich der Zufahrten dürfen die Zaunanlagen bis zu 2,75 m hoch sein. Höhe mit jeweils mindestens 20 cm Bodenfreiheit.

3.4. Flächenbewirtschaftung innerhalb des Geltungsbereiches. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind als landschaftliche Nutzfläche zu erhalten, soweit keine anderweitige Grünordnerische Maßnahme festgesetzt wird.

#### 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für neu anzulegen bzw. auszubauende Verkehrsflächen innerhalb des Sondergebietes sind eine Maximalbreite von 3,00 m, im Bereich von Flächen von 4,00 m festgesetzt. Sind während der Bauphase der Photovoltaikanlage größere Verkehrsflächen, beispielsweise für die Anlieferung einzelner Bauteile notwendig, sind diese im Anschluss an die Bauphase auf die jeweilige 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)

6.1.1. Die Verfestigung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Maßnahme ist mit Rammpfählen in den Boden zu verankern.

6.1.2. Die Solarmodule sind aufzuständern. Die Flächen zwischen den Solarmodulen werden als Ackerflächen genutzt und sind entsprechend zu bewirtschaften.

6.1.3. Die Verankerung zwischen den Modulen und von den Modulen zu den Wechsellagern ist oberirdisch am Montagegestelle zu führen.

6.1.4. Anfallendes Regenwasser darf nicht abgeleitet werden und ist auf der Fläche großflächig zu versickern.

6.2. Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Diese Maßnahmen sind als Grünordnerische Maßnahmen in der Planzeichnung ausgewiesen.)

6.2.1. Vermeidungsmaßnahme V 1: Beleuchtungen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

6.2.2. Vermeidungsmaßnahme V 2: Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände. Dauerhafte Pflege innerhalb des Geltungsbereiches. Der Bestand enthält die Herstellung der Verkehrsflächen durch eine spontane Selbstregulierung. Die Gehölzpflege ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres aus Artenschutzgründen zulässig (§ 39 Abs. 5 Nummer 2 SächsStoStG).

6.2.3. Vermeidungsmaßnahme V 3: Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) für die Agri-PV-Anlage sind neu vorzuziehen außerhalb der Brutto- von Bruttoabstand zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen. Sollte innerhalb der Brutto- von den Bauarbeiten begonnen werden, ist eine Umweltauflage gemäß AHD Fachkommission (2018) durchzuführen.

6.2.4. Vermeidungsmaßnahme V 4: Erhalt der vorhandenen Ufergehölze und Säume.

6.3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sondergebietes

6.3.1. Ausgleichsmaßnahme A 1: Umtrieblinien unter den Modulreihen sind 1 m breite Blühstreifen aus einer standortgerechten artenreichen Wiesensmischung anzulegen. Die Regenwasserentwässerungen bzw. das im Hochwasserverfahren gewonnene Sauggut müssen dem Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" oder die Blühstreifen durch eine spontane Selbstregulierung zu entwickeln. Die Blühstreifen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baugruppe gemäß § 83 SächsBO zu sichern.

6.3.2. Ausgleichsmaßnahme A 2: Pflanzung einer standortgerechten, einreihigen Strauchhecke. Die Pflanzen müssen den gleichen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben (§ 40 Abs. 1 SächsStoStG), Breite 6,3 m; -zeilig; Reihenabstand: 2 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m und bedeckend mindestens 2 m Krautbestand.

6.3.3. Ausgleichsmaßnahme A 3: Entwicklung von extensiven Blühwiesen. Es ist eine standortgerechte artenreiche Wiesensmischung anzulegen. Die Regenwasserentwässerungen bzw. das im Hochwasserverfahren gewonnene Sauggut müssen dem Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" entsprechen. Alternativ bei Nichtverfügbarkeit der Regenwasserentwässerung Ursprungsgelände "Ökologisches Tiefland" sind die Blühstreifen durch eine spontane Selbstregulierung zu entwickeln. Die Blühstreifen sind extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist dauerhaft zu erhalten und durch eine Baugruppe gemäß § 83 SächsBO zu sichern.

#### 7. Immissionsschutz

7.1. Im Bereich der Zufahrten ist ein Beseitigungsschutz am Zaun anzubringen.

#### 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 89 Abs. 2 SächsBO)

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1.1. Die Solarmodule 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. Abs im Planungsbereich zu errichtenden Solaranlagen sollen von gleicher Bauart sowie in Farbe und Ausführung dem schon. Bei einem späterem Austausch einzelner Module können Ausnahmen im geringen Umfang zugelassen werden.

#### 9. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1. Schutzgebiete  
Das Planungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Der nordwestliche Teilbereich der Fläche liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes Großer Röder. Der Westteil liegt im wasserrechtlichen Bereich im Risikogebiet Großer Röder. Die Fläche liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Speicher Radeburg.

#### 10. Hinweise

10.1. Grünordnung  
Die Standorte der dargestellten Bestandteile wurden nicht eigenem Abwägungen zwischen gegenwärtigen und zukünftigen Standorten möglich.  
Für die einzelnen grundordnungsrechtlichen Maßnahmen sind Maßnahmenblätter mit Festlegungen zur konkreten Umsetzung und Pflege zu beschreiben. Diese liegen dem Umweltbericht und Grünordnungsplan als Anlage bei.

10.2. Straßenverkehrsrecht  
Schäden, die an öffentlichen Straßen oder Wegen entstehen, die während der Bauzeit für Baustellenrisiko genutzt werden, sind mit Abschluss des Bauvorhabens zu beheben.

10.3. Baugrunderkundung / Altlasten  
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Altlasten-/Verkehrsflächen. Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freistaat Sachsen empfiehlt für eine sichere Planung und Bauvorbereitung zur Prüfung der Grünordnungsgründungen eine standortgerechte und auf die Baugruppe angepasste Baugrunderkundung nach DIN 4020 und DIN EN 1597-2.

10.4. Denkmalschutz  
Die Planstelle befindet sich in einem archäologischen Referenzbereich. Vor Baubeginn von Bodenöffnungen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (Baugruben / Zuwegung, Baustelleneinrichtungsflächen, Leitungsgräben) müssen durch das Landesamt für Archäologie im Vorfeld alle archäologischen Befunde durchgeföhrt werden. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugleichen und zu dokumentieren.

10.5. Immissionsschutz  
Von den Modulen darf keine ausstrahlende Blendwirkung ausgehen. Vorhabensteher dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Dies kann entweder in Form von entsprechender dimensionierter Gefällegründungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße an Ort der Blendeschutzmaßnahmen erhöht werden.

#### Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Agri-Photovoltaikanlage Radeburg"

Planzeichnung  
M 1: 1.000

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

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

Stadtverwaltung Radeburg  
Stand: 22.03.2024