Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Kukschbeete, Gröden“

Satzung der Gemeinde Gröden

über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Kukschbeete, Gröden“

vom .....202.

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert 28. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 221), sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018, zuletzt geändert am 28. September 2023 (GVBl.I/23 Nr. 18) und des § 3 der Kommunalverordnung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024, zuletzt geändert am 2. April 2025 (GVBl.I/25 Nr. 8), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gröden in ihrer Sitzung am .....202. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Kukschbeete, Gröden", bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (3 Blatt) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung
Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind ausschließlich:

- Solarmodule mit Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung,
- Betriebs- und Transformatorengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Betrieb und Wartung der Anlage,
- die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Versorgungsleitungen und Zuwegungen.

Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzung zu behandeln, wobei die Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

Rückbauverpflichtung nach Nutzungsende
Bei dauerhafter Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle baulichen Anlagen (Bauteile, unterirdische Leitungen), die mit der Photovoltaiknutzung in Verbindung stehen, rückstandsfrei zu entfernen.
Der Rückbau hat so zu erfolgen, dass die vorhandene Vegetationsdecke erhalten bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Für die PV-Anlage wird eine Mindesthöhe von 0,70 m (Unterkante Solarmodule) und eine maximal zulässige Höhe (Oberkante Solarmodule) von 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Für sonstige bauliche Anlagen (z. B. Trafostation) wird eine maximal zulässige Höhe von 4,00 m festgesetzt. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Blitzschutzanlagen sowie Masten mit Überwachungstechnik.

2.2 Bezug der Grundflächenzahl der PV-Anlage

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,7) der PV-Freiflächenanlage bezieht sich auf die Grundfläche der PV-Haupt- und Nebenanlagen. Durch Nebenanlagen dürfen nicht mehr als 10 % der Fläche in Anspruch genommen werden.

Bei den Solarmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion.

Für Gebäude (Trafostation, ggf. Monitoringcontainer) wird eine maximal zulässige Grundfläche von jeweils 15 m² festgesetzt.

3. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

4. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

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

Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Befestigung von neu anzulegenden Wegen und Nebenflächen innerhalb der PV-Freiflächenanlage ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Schotter, wassergebundene Decke) zulässig.

4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzungen im Bereich der PV-Freiflächenanlage

Auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche soll durch natürliche Sukzession eine standorttypische Vegetationsgesellschaft entstehen.

Auf allen Flächen der PV-Freiflächenanlage, die nicht durch bauliche Anlagen oder Wege in Anspruch genommen werden, ist durch die Entwicklung einer extensiven Gras- und Krautflur eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Düngern, Pestiziden sowie Insektiziden auf den Flächen ist unzulässig.

Die Fläche unter den PV-Modulen ist extensiv zu bewirtschaften. Die Wiesenflächen sind jährlich erstmalig frühestens ab Anfang Juni zu mähen und anschließend durch regelmäßige Mahd und ggf. Mulchen zu pflegen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Pflanzgebot PG 1) ist der Gehölzbestand durch Anlage einer mindestens 3,00 m breiten Feldgehölzhecke entlang der südlichen und östlichen Grenze der PV-Anlage sowie die Pflanzung von mindestens 10 standortgerechten Großsträuchern an der südlichen Grenze des Plangebietes zu ergänzen.

Im Bereich der Feldgehölzhecke sind Sträucher und Feldgehölze der nachfolgenden Pflanzlisten in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Pro 20 Sträuchern ist ein leichter Heister zu pflanzen. Bei der Anordnung ist auf eine strukturreiche Gruppierung zu achten.

Mindestqualität: Sträucher - Ballenware, 3 Tr., 60-100 cm
Heister 100-150 cm

Die Anpflanzung hat spätestens in der auf die Errichtung der PV-Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

4.3 Pflanzlisten

Liste 1 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Pronus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Liste 2 Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Solarmodule

Es sind Solarmodule mit antireflexiver Oberflächenbeschichtung sowie reflexionsarme Modulrahmen zu verwenden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist. Umzäunungen müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren. Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtswirksam festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster. Im Falle eines Versagens von Hochwasser-Schutzanlagen oder Auftreten eines hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ100) kann es zu Überschwemmungen kommen.

IV. HINWEISE

Archäologie / Bodenfunde

Werden während der Erschließungs- und Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach schriftlicher Anzeige unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor.

Sollten im Zuge der Erdarbeiten unbekannte Kontaminierungsherde (Ablagerungen unbekannter Stoffe u. a.) berührt oder angeschnitten werden oder schädliche Bodenveränderungen verursacht werden, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, die Baumaßnahmen einzustellen und umgehend die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über das weitere Vorgehen.

Versorgungsanlagen

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und Gehölzanpflanzungen ist auf die erforderlichen Schutzstreifen und Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

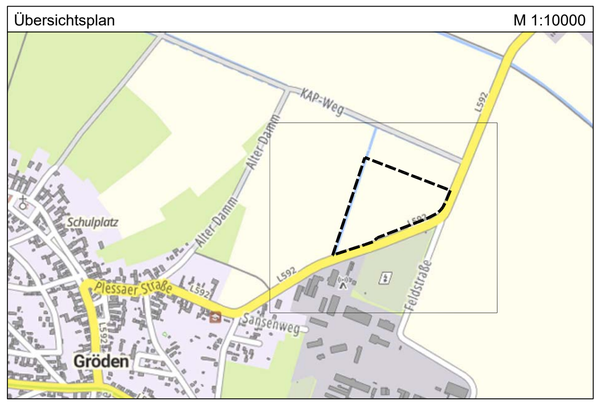
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 5)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert am 28. September 2023 (GVBl.I/23 Nr. 18)

Vorhabenträger SüdOstPV GmbH Dresdner Straße 98, 01705 Freital	Fassung 17. Oktober 2025
Planungsbüro GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung Unterer Kreuzweg 6, 01097 Dresden	Datum der letzten Änderung

Übersichtsplan M 1:10000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Kukschbeete, Gröden"

- Rechtsplan - textliche Fetssetzungen
- Vorentwurf -

Blatt 2 von 3