

**Textliche Festsetzungen**

Fassung vom 17. Oktober 2025

Seite 1 von 4

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind der Beschlussvorlage zur besseren Lesbarkeit beigelegt. Maßgeblich sind die textlichen Festsetzungen auf dem Rechtsplan.

**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 für Photovoltaik mit Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung,
- Betriebs- und Transformatorengelände, 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 sind 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 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Textliche Festsetzungen**

Fassung vom 17. Oktober 2025

Seite 2 von 4

**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 Solarmodulen 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.

**Textliche Festsetzungen**

Fassung vom 17. Oktober 2025

Seite 3 von 4

**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. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)****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.

**Textliche Festsetzungen**

Fassung vom 17. Oktober 2025

Seite 4 von 4

**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 hundertjährigen 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 (GeoldG) 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.