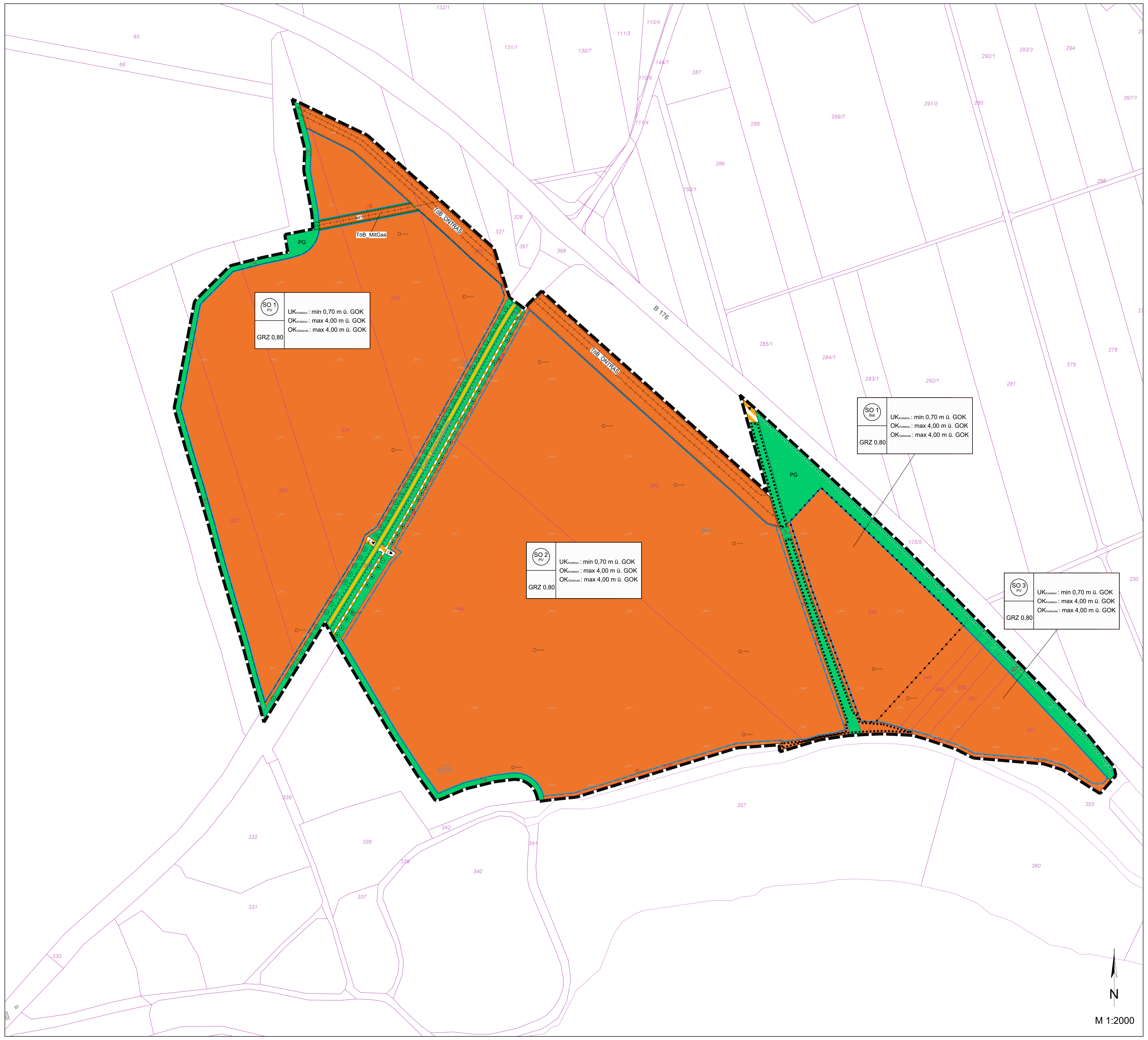
Teil A: Planzeichnung


65
66
132/1
131/1
130/7
111/3
110/4
149/7
110/5
287
111/4
286
150/1
288
289/7
291/2
280
292/1
293/3
294
297/1
296
328
327
367
368
PG
M1
TöB_MitGas
TöB_ONTRAS
TöB_ONTRAS
B 176
325
324
323
322
345
344
SO 1 PV | UKKollektor : min 0,70 m ü. GOK | OKKollektor : max 4,00 m ü. GOK | OKGebäude : max 4,00 m ü. GOK | GRZ 0,80
SO 2 PV | UKKollektor : min 0,70 m ü. GOK | OKKollektor : max 4,00 m ü. GOK | OKGebäude : max 4,00 m ü. GOK | GRZ 0,80
SO 1 Bat | UKKollektor : min 0,70 m ü. GOK | OKKollektor : max 4,00 m ü. GOK | OKGebäude : max 4,00 m ü. GOK | GRZ 0,80
SO 3 PV | UKKollektor : min 0,70 m ü. GOK | OKKollektor : max 4,00 m ü. GOK | OKGebäude : max 4,00 m ü. GOK | GRZ 0,80
PG
285/1
284/1
283/1
282/1
281
279
278
125/5
250
348
349
346
350
351
352
357
353
360
336
332
338
342
341
339
340
337
331
330
N
M 1:2000

Planzeichenerklärung
[entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB]

SO	Sonstige Sondergebiete [§ 11 Abs. 2 BauNVO]
PV	Zweckbestimmung Photovoltaik
Bat	Zweckbestimmung Batteriespeicher

2. Maß der baulichen Nutzung
[gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 19 BauNVO]

GRZ 0,80	Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,80
$\text{UK}_{\text{Kollektor}}$ 0,70 m	Höhe der Kollektorunterkante über Geländeoberkante (GOK), als Mindestmaß, hier: z.B. mindestens 0,70 m über Geländeoberkante
$\text{OK}_{\text{Kollektor}}$ 4,00m	Höhe der Kollektorunterkante über Geländeoberkante (GOK), als Maximalmaß, hier: z.B. maximal 4,00 m über Geländeoberkante Bezugshöhe ist die Geländeoberfläche, die vor der Baumaßnahme vorgefunden wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB]

— — —	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

🟨	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
priv.	Straßenverkehrsflächen, privat
Rad	Straßenverkehrsflächen, Radweg
—	Straßenbegrenzungslinie
● ● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▼	Einfahrt

5. Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

🟩	Grünflächen, privat, hier: PG Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB]

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB]

M1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB] hier: M1 - Lerchenfenster
● ● ● ● ●	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB]
⊙	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB]
○	Anpflanzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB] M2 - Neupflanzung einheimischer Bäume

7. Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baul. Nutzung [§ 1 Abs. 4 und § 16 BauNVO]
▨	Umgrnezung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB]

II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
[§ 9 Abs. 6 BauGB]

Hauptversorgunsleitungen

–◇—◇—◇– Hauptversorgunsleitungen unterirdisch

Grundwassermessstellen, Höhenfestpunkte und Brunnenbohrlöcher gem. Bescheid der LMBV vom 13.11.2025 (Lageungenau):

○ P3685/97 Grundwassermessstelle hier:
P3337.1/85; P3337.2/85; P3337.3/85 (Flurst. 344)
P3325/85 (Flurst. 345)
P3313/68 (Flurst. 325)

⊗ 412020 (HP 4841 9 02420) Höhenfestpunkt hier:
412023 bzw. HP 4841 9 02420 (Flurst. 329)

⊕ P844/63 Brunnenbohrloch - Bearbeitungsbedarf hier:
P846/62 (Flurst. 329)
P844/63 (Flurst. 344)

◎ 3669/88 Brunnenbohrloch - verwahrt hier:
3087/87 (Flurst. 352)
3614/88 (Flurst. 349)
3615/88 (Flurst. 348)
3618/88 (Flurst. 345/347)
3669/88; 3617/88; 36187/88; 3619/88; 3620/88 (Flurst. 345)
3090/84; 3670/88; 3091/84 (Flurst. 344)
3621/88 (Flurst. 326)
3622/88 (Flurst. 325)
3674/88 (Flurst. 324)
3671/88 (Flurst. 323)

III. Erläuterung der Nutzungsschablone und der Kartengrundlage

Die in Abschnitt I festgesetzten Maßbestimmungsfaktoren sowie die Art der baulichen Nutzung werden in einer Nutzungsschablone festgesetzt.
Hier zum Beispiel:

SO 1 PV	$\text{UK}_{\text{Kollektor}}$: min 0,70 m ü. GOK $\text{OK}_{\text{Kollektor}}$: max 4,00 m ü. GOK $\text{OK}_{\text{Gebäude}}$: max 4,00 m ü. GOK
GRZ 0,80	

Bezeichnung Baugebiet	minimale Höhe der Module maximale Höhe der Module maximale Höhe der Gebäude
Grundflächenzahl GRZ	

Darstellung der Kartengrundlage (Auszug) :

534/b	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer/ ALKIS
× 166,24	Geländehöhenpunkt

Bemaßung:

15,6	Bemaßung (m)

IV. Maßnahmentabelle

Maßnahme	Art	Nutzung/Kultur	Umfang
M1	Feldlerchen-fenster	große gehölzfreie Offenlandfläche; lückiger Vegetationsbestand: ca. 10–20 % offenen Bodenstellen	1.000 m²
M2	Baum-pflanzung	Abschnittsweise: - Winter-Linde, - Trauben-Eiche, - Feld-Ahorn/ Hainbuche	Abschnittsweise Entlang Straße "Zum Lerchenberg"

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO Agri-PV)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 1: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind bauliche Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie zulässig. Zulässig sind insbesondere Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Unterkonstruktionen sowie die für Errichtung, Betrieb, Wartung, Steuerung, Überwachung, Einspeisung und Weiterleitung des erzeugten Stroms erforderlichen technischen und betrieblichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen, Übergabe- und Zählstationen, Leitungen, Löschwasser- und Brandschutzeinrichtungen, Erschließungswege, Einfriedungen sowie für die Fernüberwachung erforderliche Kameramasten.

Sonstiges Sondergebiet Batteriespeicher (SO Bat)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 2: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Batteriespeicher“ sind Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie zulässig. Zulässig sind insbesondere Batteriespeichersysteme einschließlich Container-, Schrank-, Rack- oder vergleichbarer Einhausungssysteme, untergeordnete Photovoltaik-Module sowie die für Betrieb, Steuerung, Umwandlung, Einspeisung, Wartung, Sicherheit und Erschließung erforderlichen technischen und betrieblichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen, Übergabe- und Zählstationen, Leitungen, Löschwasser- und Brandschutzeinrichtungen, Erschließungswege, Einfriedungen sowie Überwachungs- und Sicherheitseinrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 3: Für die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sowie „Batteriespeicher“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundfläche ist die senkrechte Projektion der Photovoltaikmodule und Batteriespeicher einschließlich der Grundflächen der sonstigen baulichen Anlagen, technischen Nebenanlagen, Zufahrten, Wege und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der jeweiligen Sondergebietsfläche.

Überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 4: Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Photovoltaikanlagen einschließlich Modultischen, Batteriespeicheranlagen sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlage erforderlichen technischen und betrieblichen Nebenanlagen zulässig. Hierzu zählen insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen, Übergabestationen, Speicher-, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen sowie sonstige dem Anlagenbetrieb dienende Einrichtungen. Zufahrten, Wartungswege, Leitungsführungen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie dem Betrieb, der Erschließung, der Wartung oder der Sicherung der Photovoltaik-Freiflächenanlage bzw. der Batteriespeicheranlage dienen und sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Höhe baulicher Anlagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO]

Textliche Festsetzung Nr. 5: Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeinschrieb bzw. Nutzungsschablone festgesetzt. Die Oberkante der Kollektoren darf eine Höhe von 4,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Unterkante der Kollektoren muss eine Höhe von mindestens 0,70 m über dem unteren Bezugspunkt einhalten. Die Oberkante von Gebäuden (Batteriespeichermodulen) sowie technischen und betrieblichen Nebenanlagen darf eine Höhe von 4,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Überwachungs-, Kamera- und sonstige betriebsbedingt erforderliche Masten sind bis zu einer Höhe von maximal 6,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist jeweils der höchste Punkt der Geländeoberfläche, der vor Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme am Standort der betreffenden Anlage vorhanden ist. Bei Gebäuden (Batteriespeichersystemen) sowie technischen und betrieblichen Nebenanlagen ist hierfür der höchste Punkt der Geländeoberfläche an den Außenkanten der jeweiligen Anlage maßgeblich. Bei Kollektoren ist der lotrecht unterhalb des höchsten Punktes der Oberkante des jeweiligen Kollektors liegende Punkt der Geländeoberfläche maßgeblich. Bei Masten ist der lotrecht unterhalb des Fußpunktes des jeweiligen Mastes liegende Punkt der Geländeoberfläche maßgeblich.

3. Infrastrukturen

Versorgungsleitungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 6: Die Führung unterirdischer Erdkabel und sonstiger dem Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie der Batteriespeicheranlage dienender Leitungen ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zulässig, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans, nachrichtliche Übernahmen sowie fachrechtliche Anforderungen nicht entgegenstehen.

Bestandsleitungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB i. V. m. Nr. 8 PlanZV]

Textliche Festsetzung Nr. 7: Die Leitungen einschließlich der jeweils zugehörigen Schutzstreifen sind von baulichen Anlagen, tiefwurzelnden Gehölzpflanzungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstigen Maßnahmen freizuhalten, soweit diese den Bestand, den Betrieb, die Unterhaltung, die Erneuerung oder die Zugänglichkeit der Leitungen beeinträchtigen können. Querungen, Überfahrten, Annäherungen sowie sonstige Maßnahmen innerhalb der Leitungstrassen oder der zugehörigen Schutzstreifen sind nur zulässig, soweit die fachrechtlichen Anforderungen eingehalten werden und eine Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger erfolgt ist. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Durchführung von Erd- und Bauarbeiten durch aktuelle Leitungsauskünfte zu überprüfen. Die Art der jeweiligen Leitung ist in der Planzeichnung bzw. in der Planzeichenerklärung näher bezeichnet.

4. Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen
[§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO]

Textliche Festsetzung Nr. 8: Dauerhafte Einfriedungen sind ausschließlich als transparente Zaunanlagen mit einer Höhe von maximal 2,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Zwischen der Oberkante der Geländeoberfläche und der Unterkante der Einfriedung ist ein lichter Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche, der vor Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme lotrecht unterhalb des Fußpunktes der jeweiligen Einfriedung vorhanden ist.

5. Immissionsschutz

Schallschutz
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 BImSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 9: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen und Anlagenteile zulässig, deren Schallemissionen nachweislich so ausgelegt sind, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass durch die geplanten Anlagen keine unzulässigen Geräuschimmissionen hervorgerufen werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für den Regenrückhalt, Festsetzungen zum Boden- und Wasserschutz
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 10: Die durch bauliche Anlagen tatsächlich versiegelte Fläche einschließlich der für Fundamente der Kollektortische, technische Nebenanlagen, Zufahrten und Wege erforderlichen Flächen darf 5 % der Fläche der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „PV“ nicht überschreiten.

Bauweise
[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d und Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 11: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dadurch eine weitestgehende Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der jeweiligen Flächen oder unmittelbar an deren Rand ermöglicht wird. Fachrechtliche Anforderungen, insbesondere des Boden- und Wasserschutzes, bleiben unberührt.

Boden- und Grundwasserschutz
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 12: Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Bekämpfung invasiver Neophyten sowie rechtlich gebotene Maßnahmen zum Schutz vor Schadorganismen.

Grünland
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG]

Textliche Festsetzung Nr. 13: Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „PV“ sind die von Bebauung freibleibenden Flächen unterhalb und zwischen den Kollektoren als extensives Grünland mit geschlossener Vegetationsdecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 14: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige flächige oder lineare Gehölzstrukturen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen unzulässig, die den Bestand, die Vitalität oder die Entwicklungsfähigkeit der zu erhaltenden Gehölze erheblich beeinträchtigen können. Hierzu zählen insbesondere das Entfernen oder erhebliche Zurückschneiden von Gehölzen außerhalb fachgerechter Pflege- und Verkehrssicherungsmaßnahmen, das Befahren und Verdichten des Wurzelbereichs, Bodenabtrag, Bodenauftrag, Ablagerungen sowie sonstige Eingriffe in den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Gehölze und sonstigen Bepflanzungen durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu sichern.

Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren
[§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 15: Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne chemische Zusätze verwendet werden. Der Einsatz von Reinigungsmitteln, Tensiden, Lösungsmitteln oder sonstigen wassergefährdenden Zusätzen ist unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahmenteile
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB]

Textliche Festsetzung Nr. 16: Innerhalb der Maßnahmenflächen sind Nutzungen, bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerflächen, Stellplätze, Wegeführungen sowie sonstige Maßnahmen unzulässig, soweit sie dem festgesetzten Entwicklungsziel oder der dauerhaften Wirksamkeit der jeweiligen Maßnahme entgegenstehen. Zulässig sind Maßnahmen, die der Herstellung, Entwicklung, Pflege, Unterhaltung, Kontrolle oder Sicherung der festgesetzten Maßnahme dienen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu sichern. Abgängige, nicht angewachsene oder in ihrer Funktion beeinträchtigte Pflanzungen und Entwicklungsmaßnahmen sind gleichartig oder gleichwertig zu ersetzen bzw. wiederherzustellen. Die Pflege hat extensiv und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel zu erfolgen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone
Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen für das Wasserwerk Kesselshain (T-5661544). Die Untere Wasserbehörde ist zur Planung anzuhören; deren Stellungnahme ist der Raumordnungsbehörde für die Bewertung des Vorranggebietes Wasserversorgung zur Verfügung zu stellen. Auf die Darstellung der Trinkwasserschutzzone in der Planzeichnung wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet. Die Lage des Schutzgebietes ist der Begründung (Teil C) zu entnehmen.

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone III sind die Anforderungen des Grundwasser- und Trinkwasserschutzes zu beachten. Übermäßige Flächenversiegelungen und Bodenverdichtungen, Abtrag grundwasserüberdeckender Bodenschichten, Eingriffe in hydrogeologische Verhältnisse sowie stoffliche Verunreinigungen durch anthropogen bedingte Einträge sind zu vermeiden.

Für Trafoanlagen im Trinkwasserschutzgebiet sind grundsätzlich Trockentransformatoren bzw. mit Ester gefüllte Transformatoren mit Auffangwannen vorzusehen. Diese enthalten keine bzw. allgemein wassergefährdenden Öle und sind nach den vorliegenden Hinweisen auch hinsichtlich Brandgefahr und Brandfolgen risikoärmer einzuordnen.

Photovoltaikmodule auf Cadmium-Tellurid-Basis sind unzulässig. Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

Grundwassermessstellen, Höhenfestpunkte und bergbauliche Messpunkte
Innerhalb bzw. am Rand des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen, Höhenfestpunkte, Brunnenbohrlöcher, Filterbrunnenstandorte sowie sonstige bergbauliche und montanhydrologisch relevante Anlagen der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV). Vor Eingriffen im Nahbereich der Anlagen ist die tatsächliche Lage zu prüfen.

Die genannten Anlagen und Messpunkte sind während der Bauphase und während des späteren Betriebs dauerhaft vor Beschädigung, Überbauung, Lageveränderung, Verfüllung, Versiegelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Ihre Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit sind zu erhalten. Die in der Begründung aufgeführten Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung, Bauvorbereitung, Bauausführung sowie des späteren Betriebs zu berücksichtigen.

Leitungs- und Infrastrukturkorridore
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Prüfkorridor für das geplante Leitungsbauvorhaben P485 „Eula Weida Herlasgrün“ der 50Hertz Transmission GmbH. Der Prüfkorridor wird aufgrund der besseren Lesbarkeit nicht in der Planzeichnung dargestellt, ist jedoch bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Das Vorhaben betrifft den perspektivischen Ersatzneubau der bestehenden 220-kV-Freileitung Eula-Weida-Röhrsdorf 203/207/208 durch eine 380-kV-Freileitung. Eine konkrete Trassenführung der Neubauleitung liegt nach den vorliegenden Hinweisen derzeit noch nicht vor. Der Prüfkorridor ist als planungsrelevanter Belang nachrichtlich zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Leitungsbauvorhaben P485 besteht Abstimmungsbedarf mit der 50Hertz Transmission GmbH im Hinblick auf die Bauphase und den späteren Betrieb der 380-kV-Freileitung. Darüber hinaus wird das Plangebiet nach den vorliegenden Angaben von der Richtfunkstrecke Eula Röhrsdorf überquert; zudem grenzt das Plangebiet an den Freileitungsbereich der bestehenden 220-kV-Leitung Eula-Weida-Röhrsdorf 203/207/208 von Mast-Nr. 5 bis 10. Auf die Darstellung in der Planzeichnung wird zur besseren Lesbarkeit verzichtet. Die Lage des Prüfkorridors ist der Begründung (Teil C) zu entnehmen.

Im Plangebiet bzw. dessen Umfeld befinden sich weitere Leitungs- und Infrastrukturbelange. Hierzu zählen insbesondere Rohrfernleitungen, Telekommunikationslinien, Strom- und Datenleitungen sowie sonstige technische Infrastrukturen, soweit sie das Plangebiet berühren oder queren. Vorhandene Leitungen und technische Anlagen sind in ihrem Bestand zu schützen; Schutzstreifen, Zugänglichkeiten sowie Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten. Die in der Begründung aufgeführten Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung, Bauvorbereitung, Bauausführung sowie des späteren Betriebs zu berücksichtigen.

Archäologie und Bodendenkmalpflege
Das Plangebiet liegt innerhalb eines fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld des Vorhabenareals befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, insbesondere Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung [D-18830-03]. Die Lage der Schutzgebiete sind der Begründung (Teil C) zu entnehmen. Auch innerhalb des gesamten Plangebietes ist mit bislang nicht bekannten archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Bekannte und bislang unbekannte archäologische Befunde und Funde unterliegen als Kulturdenkmale dem Schutz des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.

Vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen, einschließlich Erschließungsarbeiten und einzelner Baugesuche, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplans sind archäologische Untersuchungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchzuführen. Dies gilt unabhängig von der räumlichen Anordnung der Erschließungstrassen, Baufelder oder sonstigen Eingriffsbereiche. Die Untersuchungen erfolgen durch bzw. in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen.

Bergrechtliche und geotechnische Besonderheiten und Baugrund
Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes „Braunkohletagebau Bockwitz“ mit der Betriebsnummer 6403. Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen bzw. überlagern sich mit einem Gebiet mit Grubenbauen unter Bergaufsicht. Für Teilbereiche mit unterirdischen Hohlräumen bzw. Altbergbau ohne Rechtsnachfolger wird empfohlen, vor Beginn konkreter Baumaßnahmen objektbezogene bergbehördliche Auskünfte einzuholen und standortbezogene Baugrund- sowie gegebenenfalls Standsicherheitsuntersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Witznitz/Bockwitz und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen Grundwasserwiederanstieg. Nach den vorliegenden Angaben ist im Bereich des Bebauungsplans mit saurem Grundwasser sowie mit erhöhten Sulfatkonzentrationen zu rechnen. Bei standortgebundenen baulichen Maßnahmen sind bei Bedarf objektspezifische Untersuchungen zur Grundwasserbeschaffenheit vorzunehmen.

Für eine sichere Planung und Bauvorbereitung werden standortkonkrete, auf die Bauaufgabe abgestimmte Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Geologische Untersuchungen, insbesondere Sondierungs- und Erkundungsbohrungen, sind dem LfULG als zuständiger Behörde nach Maßgabe des Geologiedatengesetzes rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen; die gewonnenen Fachdaten sowie angeforderte Bewertungsdaten sind nach Abschluss der Untersuchungen fristgerecht zu übermitteln.

Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht
Das Plangebiet ist derzeit nicht als Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst. Beim Auftreten kontaminierter Materialien sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren. Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.

Ländliche Neuordnung
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Bockwitz/Zedtlitz-Nord. Vermessungszeichen und Grenzmarken dürfen nicht verändert oder beschädigt werden (§ 17 AGFlurbG). Bei unvermeidbaren Eingriffen ist die Teilnehmergemeinschaft Bockwitz/Zedtlitz vorab zu informieren.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat am 04.03.2025 mit Beschluss-Nr. 009/25 SR in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Energiepark Bockwitzer See“ beschlossen.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Billigungsbeschluss Vorentwurf
Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat am 24.06.2025 mit Beschluss-Nr. 044/25 SR in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 durchgeführt.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025 durchgeführt.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Billigungsbeschluss Entwurf
Der Stadtrat der Stadt Kitzscher hat am __.__.____ mit Beschluss-Nr. [XXXX/XX] in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang 2026, Nummer [XX/XXXX]).

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung in der Fassung vom [TT.MM.JJJJ] gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ und unter Verweis auf die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat am __.__.____ mit Beschluss-Nr. [XXXX/XX] in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Abwägung beschlossen.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am __.__.____ mit Beschluss-Nr. [XXXX/XX] in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Rechtswirksamkeit
Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Jahrgang [JJJJ], Nummer [XX/XXXX] vom __.__.____ ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Kitzscher“ in der Fassung vom __.__.____ dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Kitzscher vom [TT.MM.JJJJ] zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Kitzscher, den __.__.____

....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38).

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Stadt Kitzscher

Bebauungsplan „Energiepark Bockwitzer See"

Entwurf

Geobasisdaten: © GeoSN, Stand: 07/2026

Stadt Kitzscher
Ernst-Schneller-Str. 1
04567 Kitzscher

Vorhabenträger:
Solarprojekt Dittmannsdorf GmbH
Burgstraße 1-5
04109 Leipzig

Planverfasser: kalitera GmbH
Grimmaische Straße 23
04109 Leipzig

17.07.2026

Planverfassung gemäß

§ 4 (1) BauGB	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 3 (2) BauGB	§ 4a (3) BauGB	§ 10 (1) BauGB	§ 10 (3) BauGB
Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift	Datum/Unterschrift