

### Plantei A (Planzeichnung)

#### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

##### I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: SO1 "Photovoltaik", SO2 "Speicher" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Feldweg, Feldzufahrt, öffentlicher Geh- und Radweg
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen G1 - Feldhecke  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
A1 Bezeichnung der Maßnahme
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Füllschema der Nutzungsschablone  
SO1 "Photovoltaik" GRZ 0,7 OK 4,0  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)  
Bemaßung in Meter

##### II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

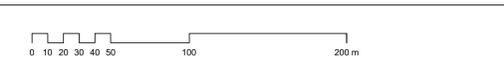
- Flurgrenze Wald-/Gehölzfläche
- Flurstücksgrenze Geländehöhe in Meter über NN in DHHN2016
- Flurstücknummer
- Hohlraum- bzw. bergschadengefährdete Gebiete (§ 8 SächsHohlVVO)

### Plantei B (Textliche Festsetzungen)

#### Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO1 "Photovoltaik") sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzseparationsstationen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie und Einfriedungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
2.1 Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche der sonstigen Sondergebiete SO1 "Photovoltaik" und SO2 "Speicher". Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.  
2.2 Unterer Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Hauptnetz 2016 (DHHN2016).  
2.3 Eine Überschreitung der gemäß Planschrieb zulässigen Höhe um bis zu 2,0 m ist innerhalb des SO1 "Photovoltaik" und SO2 "Speicher" für technische Anlagen zur Überwachung (z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.  
2.4 Bei einer Nutzung innerhalb des SO2 "Speicher" gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem angrenzenden SO1 "Photovoltaik".
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)  
3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)  
4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.  
4.2 Der Abstand zwischen Unterkante Modultisch und darunterliegender Geländeoberkante darf 0,8 m nicht unterschreiten.  
4.2 A1 - Entwicklung einer Brachfläche  
Die nicht bebauten Flächen innerhalb des SO1 "Photovoltaik" und SO2 "Speicher", einschließlich der Flächen zwischen sowie unter den Modultischreihen, sind durch Selbstbegrünung und Pflege als eine extensiv gepflegte, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.  
4.3 G1 - Anlage einer Laubstrauchhecke  
Auf der gemäß Planschrieb mit „G1“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine mindestens 3,0 m breite und ca. 500 m lange, zweireihige Laubstrauchhecke aus gebietseigenen und standorttypischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des



Wildtierkorridors ist ein 20 m breiter Bereich freizuhalten. Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 4 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Feststellungspflege, 3 Jahre Entwicklungspflege). Geeignete Gehölze sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

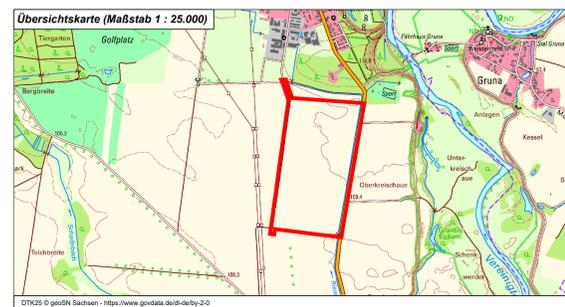
- M1 - Integrierte Felderchenbereiche innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage**  
Es sind 6 jeweils 20 x 50 m große Flächen innerhalb der Anlage frei von Bebauung zu halten und durch Selbstbegrünung und Pflege als eine extensiv gepflegte, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)
- Einfriedungen**  
Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen. Auf die Verwendung von Stacheldraht im unteren Zaunbereich ist zu verzichten. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 "Photovoltaik" und SO2 "Speicher" ist nicht zulässig.

##### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden.  
**VAFB1 - Bauzeitenregelung**  
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Brutzeit der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.  
**VAFB2 - Regelmäßige Bodenbearbeitung des Baufeldes**  
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind ab dem 1. April, mit Beginn der Brutzeit der Felderchen, aller 3 Wochen regelmäßige Umbruchsmaßnahmen oder Mahdarbeiten innerhalb der Baugrenzen (potenzielle Nistfläche für Bodenbrüter der Offenlandschaft) durchzuführen. Durch die vergrämdende Wirkung zur Vermeidung eines potenziellen Brutbesatzes können bei anschließendem Baubeginn Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
- Hinweise und allgemeine Anforderungen zur Kompensationsmaßnahme A1**  
Bei der Umsetzung des Pflegekonzeptes der Maßnahme A1 sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen:  
- keine Bodenbearbeitung  
- vollständiger Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel  
- max. zweimal jährlich Mahd, frühester Mahdtermin 1. Juli  
- Sofern aus Brandschutzgründen eine Mahd vor dem 1. Juli erfolgen muss, ist bei Mahd durchgängen während der Vogelbrutzeit (zwischen dem 1. März und 30. September) vor der Mahd sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.  
Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Eine Mindesthöhe der Modultischunterkanten von 0,8 m gemäß TF 4.2 sichert die Versorgung der darunterliegenden Flächen mit ausreichend Streulicht, sodass sich eine geschlossene Pflanzendecke entwickeln kann.
- Hinweis zur artenschutzrechtlichen Maßnahme M1**  
Die Standorte der gemäß textlicher Festsetzung 4.4 anzulegenden 6 Felderchenbereiche sind nicht zwingend. Abweichungen sind zulässig, soweit die festgesetzte Anzahl der Felderchenbereiche, deren Abmessung, deren Abstand zueinander von mindestens 40 m und Entfernung von mindestens 80 m zu hohen Strukturen (Waldändern, Oberleitungsmasten, Einzelbäumen, Hecken, Straßen und Gebäuden) unverändert eingehalten bleibt. Die Flächen können in gleicher Weise wie die Maßnahmenfläche A1 entwickelt und gepflegt werden.
- Schutz des Bodens (V2)**  
Die Zufahrten, die für die innere Erschließung in geschotterter Bauweise errichtet und im Laufe des Anlagenbetriebs erhalten bleiben, sind als erste Baumaßnahme herzurichten. Zum Schutz der stark verdichtungsempfindlichen Böden (Verortung gemäß Umweltbericht) ist während der Bauphase bei nassen Witterungsverhältnissen der Einsatz von Lastverleierplatten auf diesen Böden, die durch das Befahren oder als Lagerfläche beansprucht werden, vorzunehmen.
- Baumschutz um das Baufeld (V4)**  
Zum Schutz der unmittelbar an das Baufeld angrenzenden Gehölzstrukturen sind entsprechende Maßnahmen während der Bauphase vorzusehen, um Anfahrschäden zu vermeiden, wenn Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Gehölze stattfinden. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Archäologie/Denkmalerschutz**  
Alle Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend §§ 12 und 14 SächsDSchG. Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalrechtlich Genehmigung erforderlich. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.  
Das Landesamt für Archäologie ist bei Bodeneingriffen, die in Zusammenhang mit einem Oberbodenabtrag stehen (Aussachtungsarbeiten für Wege, Zaun- und Leitungsbau), vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.  
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- Altbergbau**  
Der nördliche Teil des Planungsgebietes befindet sich im Grubenfeld der alten Braunkohlefliegebaugruben Nr. 509. Der alte Bergbau ist nicht in vollem Umfang risskundig. Im Rahmen von Erkundungsarbeiten wurden im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes alte Grubenbaue erborbt und diese nachfolgend mit Filterasche verfüllt. Die Wahrscheinlichkeit von nachteiligen Einwirkungen auf die Tagessoberfläche infolge des Zubruchgehens alter Grubenbaue konnte damit minimiert werden. Senkungerscheinungen bzw. Tagebrüche sind jedoch im nördlichen Teil des Planungsgebietes auch in Zukunft möglich. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbauebiet liegt, ist auch das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächenhöhe nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufräumarbeiten von einem fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundung.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.
- Hinweis zur Errichtung eines Radweges entlang der B 107**  
Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen kann mittel- bis langfristig dem Bedarf zum Anbau eines straßenbegleitenden öffentlichen Radweges entlang der B 107 entgegen werden.
- Hinweis zur Grundwasseremissionsstelle (GWM) der LMBV**  
Im Plangebiet befindet sich die Grundwasseremissionsstelle der LMBV mbH „Delitzsch DSS 1536“ mit den Koordinaten: (RW: 4.541 633,00 HW: 5.709 111,40 Gauß-Krüger, RD63, lagegenaue Darstellung auf der Planzeichnung: E: 333351 873 N: 5709836 713 UTM-33N). Diese wird regelmäßig im Rahmen des Montanhydrologischen Monitorings gemessen. Die GWM ist vor Beschädigungen zu schützen, eine Zuzugung muss erhalten bleiben. Zudem muss die Zugänglichkeit zur GWM auch inklusive Mess- und Reparaturtechnik gewährleistet sein und bleiben.

### Verfahrensvermerke

- Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.  
Eilenburg, ..... Siegel ..... Landratsamt Landkreis Nordsachsen Vermessungsamt
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.  
Zschepplin, ..... Siegel ..... Kunath, Bürgermeister
- Die Genehmigung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit AZ: ..... erteilt.  
Torgau, ..... Siegel ..... Landratsamt Landkreis Nordsachsen
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt.  
Ausgefertigt, Zschepplin, ..... Siegel ..... Kunath, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Zschepplin, ..... Siegel ..... Kunath, Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hohepriestnitz"

gesetzliche Grundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.	
Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.	

Vorhabenträger	
Stadtwerke Leipzig GmbH Augustusplatz 7, 04109 Leipzig fon (0341) 12 13 33 3 mail stadtwerke@le.de	

planaufstellende Kommune	
Gemeinde Zschepplin Bahnhofstraße 1, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 750 06 40 mail info@zschepplin.org	

Entwurfsverfasser	
büro knoblich Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60 0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de	

Lagebezug:		Höhenbezug:	
ETRS89 UTM-33N	DHHN 2016		
Landkreis: Nordsachsen	Gemeinde: Zschepplin		
Gemarkung: Hohepriestnitz, Flur 1	Flurstück: 118 (teilweise)		

Datum	Name	Unterschrift	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hohepriestnitz"	
Gez. 06.09.23	Rus		Entwurf	
Bearb. 06.03.25	Rus			
Gepr. 06.03.25	Kno			
Projektnr.: 23-055	Plan-Name: 23-055_E_BP.pdf	Maßstab: 1:2.000	Blatt 1	
Phase: Entwurf	Plan-Maße: 970 mm x 650 mm		1 Bl.	