

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

Sonstiges Sondergebiet SO "Agri-Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

OK 100,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK), Bezugspunkt: Meeresspiegel (NN, DHHN2016)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1 Bezeichnung der Maßnahme

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

SO "Agri-Photovoltaik" GRZ 0,6 OK 100,0

Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)

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

Bemaßung in Meter

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hochdruck-Gasleitung mit Schutzstreifen (MITNETZ Gas)

380-kV-Freileitung mit Schutzstreifen (50Hertz Transmission GmbH)

Staatsstrasse mit Anbauverbot- und Anbaubeschränkungszone

Gestell mit PV-Modulen (Belegung vorläufig)

Trafostation (Standort vorläufig)

Batteriespeicher, Containerbauweise (Standort vorläufig)

Interne Erschließungsflächen (Standort vorläufig)

Externe Erschließungsflächen (Standort vorläufig)

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

I. textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Im Geltungsbereich ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ für die multifunktionale Nutzung ein und derselben Landfläche festgesetzt; einerseits für die landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung, andererseits für die Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung.

1.2. Neben der landwirtschaftlichen Hauptnutzung sind innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO „Agri-Photovoltaik“ als Sekundärnutzung Agri-Photovoltaikanlagen mit einachsigen nachgeführten, aufgeständerten Modulreihen zulässig, einschließlich der erforderlichen Unterkonstruktionen (Gestelle, Trackerachsen), Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter), Anlagen zur Speicherung oder Umwandlung der erzeugten Energie sowie Anlagen zur Überwachung der Agri-Photovoltaikanlage (Kameramasten). Der Entzug landwirtschaftlicher Fläche durch die Sekundärnutzung darf maximal 15 Prozent betragen.

1.3. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Die Höhe der Oberkante der Solarmodule und der technischen Anlagen zur Überwachung (z. B. Kameramasten) ist auf maximal 100,0 m festgesetzt. Für alle übrigen Anlagen (Trafostationen, BESS usw.) beträgt die maximal zulässige Höhe 98,0 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Meeresspiegels (DHHN2016).

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht, je nach Standort, die Errichtung von Solarmodulen und technischen Anlagen zur Überwachung mit einer Gesamthöhe von etwa 6 m über Gelände sowie sonstiger baulicher Anlagen mit einer Höhe von etwa 4 m über Gelände.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2. Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebiets dienen, sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. **A 1: Rückbau bestehender Hochbauten, Fundamente und Wegeflächen**

Die bestehenden Hochbauten, Gebäudereste, Fundamente und befestigten Wegeflächen im Plangebiet sind fachgerecht zurückzubauen und zu entsorgen. Die anfallenden Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen oder soweit möglich wiederzuverwenden. Nach dem vollständigen Rückbau ist der Bereich mit geeignetem, unbelastetem Mutterboden aufzufüllen, der für die nachfolgende ackerbauliche Bewirtschaftung geeignet ist.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

5. Einfriedungen

5.1. Zur Sicherung der Anlage gegen unbefugten Zutritt ist eine Einfriedung zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Industrie-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen.

Ein Bodendurchlass von mindestens 0,15m ist vorzusehen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die Verwendung von Stacheldraht oder ähnlichen Sicherungselementen im bodennahen Bereich ist unzulässig. (V6: Gewährleistung Durchgängigkeit Kleintiere).

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

(1) **V1: Vermeidung zusätzliche Versiegelung**

Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Baustreifen sowie alle restlichen Baustoffe sind nach Beendigung der Baumaßnahmen rückzubauen bzw. zu entfernen.

(2) **V2: Schutz des Bodens**

Baubedingte Bodenbelastungen, insbesondere durch Verdichtung, Erosion und Durchmischung mit Fremdstoffen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB schonend zu behandeln; getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht wieder einzubauen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Flächen zwischen, unter und randlich der Solarmodule zu lockern und für die landwirtschaftliche Nutzung vorzubereiten. Bei Bodenarbeiten und beim Befahren mit Baumaschinen sind bodenschonende Verfahren anzuwenden; Arbeiten bei stark vermaisstem Boden sind zu vermeiden. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG sind unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

(3) **V3: Schutz von Bodendenkmälern**

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG) handelt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 Abs. 1 und 2 SächsDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 SächsDSchG hinzuweisen.

(4) **V4: Schutz des Grundwassers**

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Die Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sind auf einer Baustelleneinrichtungsfläche außerhalb von Grünflächen oder über einer als Sammelfläche ausgebildeten Schutzfolie zu betanken. Havariemittel (z.B. Folien, Ölbindemittel etc.) sind in ausreichender Menge vorzuhalten. Anfallende Abfallstoffe oder Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

(5) **V5: Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen**

Bei Errichtung der geplanten Agri-Photovoltaikanlage ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzung der Ortslage Pristibüchlich auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen“ zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr zu achten.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen einzusetzen.

(6) **380-kV-Hochspannungsfreileitung der 50Hertz Transmission GmbH (nachrichtliche Übernahme)**

Leitungsverlauf, Maststandorte und Schutzstreifen werden nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens, der bis 31 m beidseitig der Trassenachse reicht und zusätzlich eine Zone von 15 m umfasst, sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig. Die Maststandorte sind in einem Umkreis von 35 m freizuhalten und jederzeit zugänglich zu halten. Bauliche Änderungen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur unter Vorlage eines Abstands- oder Kreuzungsabweises gemäß DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105 durchgeführt werden. Hochpunkte oder feuergefährdete Anlagen, wie zum Beispiel Batteriespeicher, sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Vor Aufnahme der Bautätigkeit ist zudem eine Betriebsführungsvereinbarung mit 50Hertz abzuschließen.

(7) **Gashochdruckleitung TN 112 der MITNETZ Gas GmbH (nachrichtliche Übernahme)**

Die Lage der Leitung und der Schutzstreifen von jeweils 2 m beidseitig der Trasse werden nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen unzulässig. Kreuzungen von PV-Anlagen mit der Leitung bedürfen der Zustimmung des Betreibers und sind nach dem Stand der Technik auszuführen. Erdungssysteme der PV-Anlage sind potenziellgleich zu verbinden. Überfahrten mit Fahrzeugen über 7,5 t Achslast sind nur mit Schutzmaßnahmen zulässig. Die Zugänglichkeit zur Leitung ist jederzeit sicherzustellen. Vor Bautätigkeit sind Kreuzungspunkte gemeinsam mit dem Betreiber abzustimmen.

(8) **Staatstraße S11 (nachrichtliche Übernahme)**

Entlang der südwestlichen Planungsgrenze verläuft die Landesstraße S 11 mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Gemäß § 24 Abs. 1 SächsStrG ist ein Bauverbotsstreifen von 20 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahn freizuhalten. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen unzulässig. Zufahrten, Wege und Leitungsquerungen sind mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bestätigt.

Torgau, den
Landratsamt Landkreis Niedersachsen
Vermessungsamt

2. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden gesondert am gebilligt.

Laußig, den
Schneider, Bürgermeister

3. Die Genehmigung der Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit bestätigt. Die Begründung sowie der Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landkreises Nordsachsen vom mit AZ: erteilt. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde anschließend von der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom bestätigt.

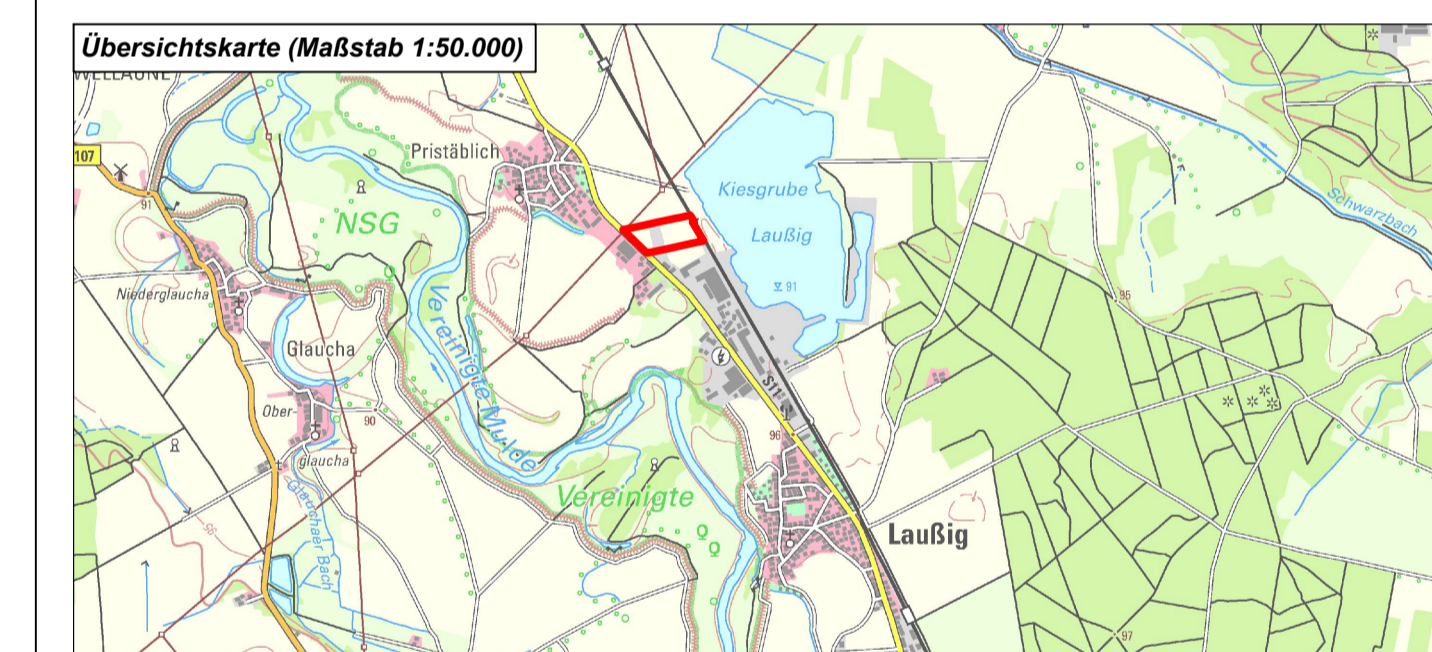
Torgau, den
Landratsamt Landkreis Nordsachsen

4. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich", bestehend aus der Planzeichnung vom und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

Laußig, den
Schneider, Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Laußig am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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.

Ausfertigt, Laußig, den
Schneider, Bürgermeister



ETRS89 UTM-33N
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch i. d. F. 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) i. d. F. 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. 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. 169) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Vorhabenträger

Solverde Bürgerkraftwerke Energiegenossenschaft eG
Burgsdorferstraße 8, 13353 Berlin
fon (03 28 43) 31-04 email: info@solverde-buergerkraftwerke.de

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Laußig
Leipziger Straße 23, 04838 Laußig
fon (03 42 43) 339-0 email: info@laussig.com

Entwurfsverfasser

büro knoblich
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zschortau
fon (0 34 202) 12 44 0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebez.: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Pristibüchlich

Höhebez.: DHHN 2016
Gemeinde: Laußig
Flurstück: 100/1, 100/2, 101/5, 101/6

vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Agrar-Photovoltaik Pristibüchlich“
Vorentwurf und Erschließungsplan

ProjektNr.: 25-080
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20250909_BP.pdf
Plan-Maße: 1:051 mm x 594 mm
Maßstab: 1:1000
Blatt: 1 B1