

- Plantell A**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20-25 BauGB)
7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Entlang der südlichen Grenze der Teilfläche 2 des sonstigen Sondergebietes sind begleitend zur Bundesstraße B 183a wirksame bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. Sichtschutz am Zaun, Ausrichtung der Module) zu treffen, um eine unzulässige Blendwirkung auf Fahrzeugführer zu vermeiden.
- Plantell B**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit den Teilflächen TF1 und TF2 mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/ Netzspeiserstationen zulässig.
- 1.2 Anlagen zur Speicherung sind nur innerhalb der Teilfläche 2 zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet SO Photovoltaik auf 0,65 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante der Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß Planschrieb. Eine Überschreitung der gemäß Planschrieb zulässigen Höhe um bis zu 2 Meter ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO Photovoltaik für technische Anlagen zur Überwachung, z.B. Antennen und Kamerasystemen zulässig.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
- 3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugeländes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich nicht um bauliche Anlagen mit Feuerungsstätten oder Gebäude handelt.
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 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in Wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 4.2 A 1: Anlage/Entwicklung von Grünflächen auf Photovoltaik Freiflächenanlagen
- 4.3 A 2: Anlage einer zweireihigen Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes
- 4.4 A 3: Anlage eines Freistrahles mit Ausgestaltung entlang des Wanderweges und der Löhner Straße

- II. Planzonen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzonen ohne Festsetzungscharakter, Zeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Wald-/Gebühdefläche
- Gebäude (Bestand)
- Anbauweiss-/Anbauweissbeschränkungzone gemäß § 9 FStG
- Raumbezugsfestpunkt
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- (1) Denkmalschutz: 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 der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unveränderter Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
- (2) A 1: Pflegekonzept: Das Pflegekonzept sieht eine jährliche, 1-2-malige Mahd vor. Dabei sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen:
- vollständiger Verzicht auf Düngen- und Pflanzenschutzmittel
 - die Fortbewegung der Mähmaschine ist stets in Schrittschwindigkeit zu gewährleisten
 - der Mindestabstand von 10 m zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
 - Zur Pflege der Grünflächen eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotsabstände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG erfüllt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren
- A 3: Pflegekonzept: Die Teilbereiche der Fläche sind jährlich zu mahden (Staffeilmahd im zweijährigen Rhythmus). Die Mahd sollte außerhalb der Aktivitätszeit der meisten Tieren zwischen Oktober und Februar erfolgen und es ist ein Mindestabstand von 10-15 cm zwischen Boden und Mähwerk einzuhalten (vgl. Pflegekonzept A1).

IV. Einfließungen

5.1 Zur Sicherung des Objekts vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeebene betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Grundoberfläche als Ausgleich für den Verlust des Brutereieres der Wachstelze gelten.

V. Sonstige Festsetzungen

4.7 Festsetzung zur Vermeidung von Blendwirkungen: Zur Minimierung potentieller Blendwirkungen sind folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

- Anbringung eines blickdichten Gewebes am Zaun entlang der betroffenen Bereiche.
- Alternativen ist die Ausrichtung der südlichsten Modulreih in Richtung Norden/Nordwesten zulässig.
- Der Nachweis der Wirksamkeit ist auf die konkrete Anlagenkonfiguration bezogen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren oder im Rahmen einer möglichen Genehmigungsprüfung zu erbringen.

VI. Sonstige Festsetzungen

4.5 A 4: Anlage/Entwicklung von Blühwiesen

4.6 CEF1: Ersatz von Brutereiern der Feldlerche (inkl. Wachtel)

4.7 Festsetzung zur Vermeidung von Blendwirkungen: Zur Minimierung potentieller Blendwirkungen sind folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 297) geändert worden ist.

Baumzonenverordnung (BauZV) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 323) geändert worden ist.

planarstellernde Kommune

Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15, 04509 Löbnitz
fon (03 205) 7890 post.loebnitz@kin-sachsen.de

Entwurfsvorstellung

büro knoblich
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zochortau
fon (03 202) 12 44 0 info@kin-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-32N
Ländersystem: Norddeutsch, Leipzig
Gemarkung: verschiedene
Höhebezug: DHHN 1916
Gemeinde: Löbnitz
Flurstück: verschiedene

Datum	Nam	Unterschrift
Gez. 04.02.25	Str	
Gez. 10.11.25	Str	
Gepr. 27.11.25	Kno	

Bebauungsplan Nr. 20
"PVA Sonnenwiese nördlich Reibitz"

Entwurf
Stand: Dezember 2025

Projekt-Nr.: 24-090
Phase: Entwurf
Plan-Nam: 20251128_E_A0.pdf
Plan-Maß: 1:189 mm x 941 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1

A 4 - Pflegekonzept: Das Pflegekonzept für die Blühweise sieht eine Mahd ein- bis zweimal im Jahr vor. Hierbei wird darauf geachtet, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht werden. Unterschiedliche Schnittzeitpunkte, die mit dem Standort und umliegenden Blühwiesen abgestimmt werden, ermöglichen eine ganzjährige Nahrungsbereitstellung und Deckung für Insekten und Säugtiere.

V-AB1: Die Bauarbeiten dürfen nur vom 30.09. bis 01.03. stattfinden; und abweichend Baubeginn und V-AB3 und V-AB4 umzusetzen.

V-AB2: Baugruben sind täglich vor Arbeitsbeginn auf Tiere zu kontrollieren, bei Bedarf sind Tiere zu bergen und Ausstiegshilfen oder flache Boctungen anzubringen, nach Abschluss der Arbeiten dürfen Gruben erst nach erneuter Kontrolle verfüllt werden.

V-AB3: Bei Bauarbeiten zwischen 01.03. und 30.09. müssen die Flächen vorab durch eine Fachkraft auf Erdvögel und Reptilien geprüft werden; bei festgestellten Vorkommen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. ein Baustop oder Reptilienabfang erforderlich; die Freigabe erfolgt durch die ökologische Bauleitung.

V-AB4: Wenn die Bauleitungsregelung nicht eingehalten werden kann, ist bis spätestens Anfang März ein Reptilienschutzzaun in sensiblen Bereichen zu errichten. Schutzbereiche sind freizuhalten (möglichst nicht zu bepflanzen, neue Zuwegungen im Orientiert benötigen einen Schutzzaun; Zaune müssen mindestens 50 cm hoch und 10-20 cm eingegraben sein, und die ökologische Bauleitung kontrolliert regelmäßig die Funktionsfähigkeit).

(3) Der Festpunkt ist grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass er beeinträchtigt wird, ist er durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass er durch Bauarbeiten, Baustofflagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in seiner Lage verändert wird. Schutzmaßnahmen, die seine Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit uns vorab zu besprechen.

V2 Baustraßenplan
Freizeithilfen: Biotope, Zwielfeldchenflächen, Migrationskorridor (V11) sowie geplante Gehsteigflächen dürfen nicht bepflanzen oder genutzt werden. Lagerflächen sind konfliktfrei innerhalb des SO Photovoltaik festzulegen.

V3 Ökologische Bauleitung (ÖBB)
Die ökologische Bauleitung überwacht die Einhaltung aller naturschutzfachlichen Vorgaben und Vermeidungsmaßnahmen. Belange des allgemeinen und speziellen Artenschutzes sind während der Bauphase sicherzustellen.

V5 Schutz des Bodens
Bodenverdichtungen und -schäden sind zu vermeiden; bei Nässe ist der Baustellenbetrieb einzustellen. Mutterboden ist getrennt zu lagern und wiedereinzubauen; einschlägige DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

V7 Schutz des Grundwassers
Erdbelebungsstoffe sind auf befestigten oder abgedeckten Flächen zu lagern und zu betanken. Havarienmittel sind vorzulegen. Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu erfassen und zu entsorgen.

V8 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
Lärm- und emissionsarme Bauweise gemäß AVV Baulärm; Nachzeiten von 22 bis 7 Uhr sind einzuhalten. Es dürfen nur Maschinen nach 32. BImSchV mit Umweltzeichen DE-UZ 53 eingesetzt werden.

V9 Baumschutz
Alle Gehölze im Umfeld des Baufeldes sind gemäß DIN 18920 und R SBB zu sichern. Schutz ist durch ortsfeste Zäune oder Verschaltungen vor Anfahrtschäden zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

1. 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

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Löbnitz, Siegel
Hoffmann, Bürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.

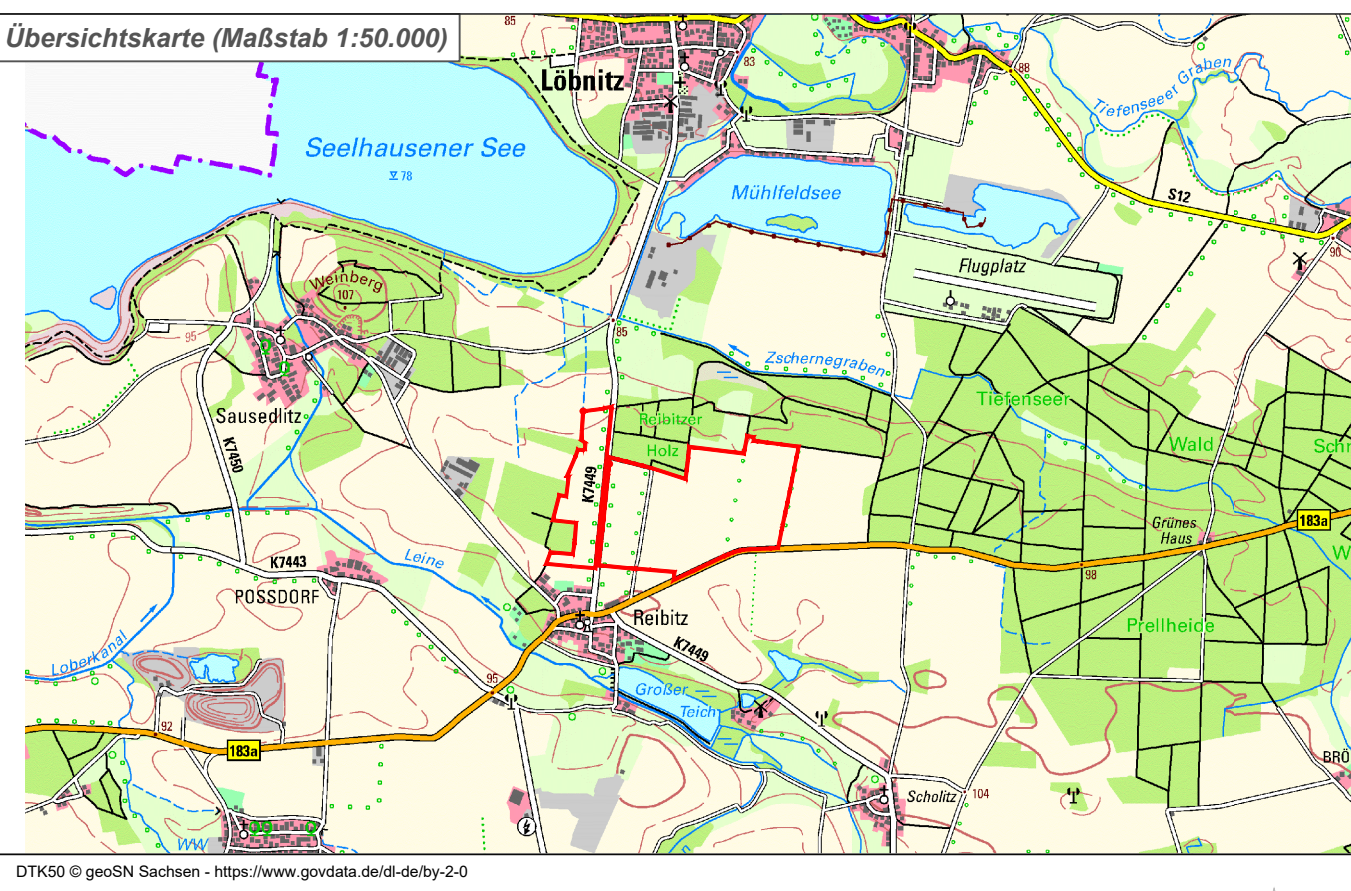
Ausgefertigt, Löbnitz, Siegel
Hoffmann, Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss 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 öffentlich 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Löbnitz, Siegel
Hoffmann, Bürgermeister



gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 297) geändert worden ist.

Baumzonenverordnung (BauZV) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 323) geändert worden ist.

planarstellernde Kommune

Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15, 04509 Löbnitz
fon (03 205) 7890 post.loebnitz@kin-sachsen.de

Entwurfsvorstellung

büro knoblich
Am Bahnhof 8, 04519 Rackwitz OT Zochortau
fon (03 202) 12 44 0 info@kin-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-32N
Ländersystem: Norddeutsch, Leipzig
Gemarkung: verschiedene
Höhebezug: DHHN 1916
Gemeinde: Löbnitz
Flurstück: verschiedene

Datum	Nam	Unterschrift
Gez. 04.02.25	Str	
Gez. 10.11.25	Str	
Gepr. 27.11.25	Kno	

Bebauungsplan Nr. 20
"PVA Sonnenwiese nördlich Reibitz"

Entwurf
Stand: Dezember 2025

Projekt-Nr.: 24-090
Phase: Entwurf
Plan-Nam: 20251128_E_A0.pdf
Plan-Maß: 1:189 mm x 941 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1