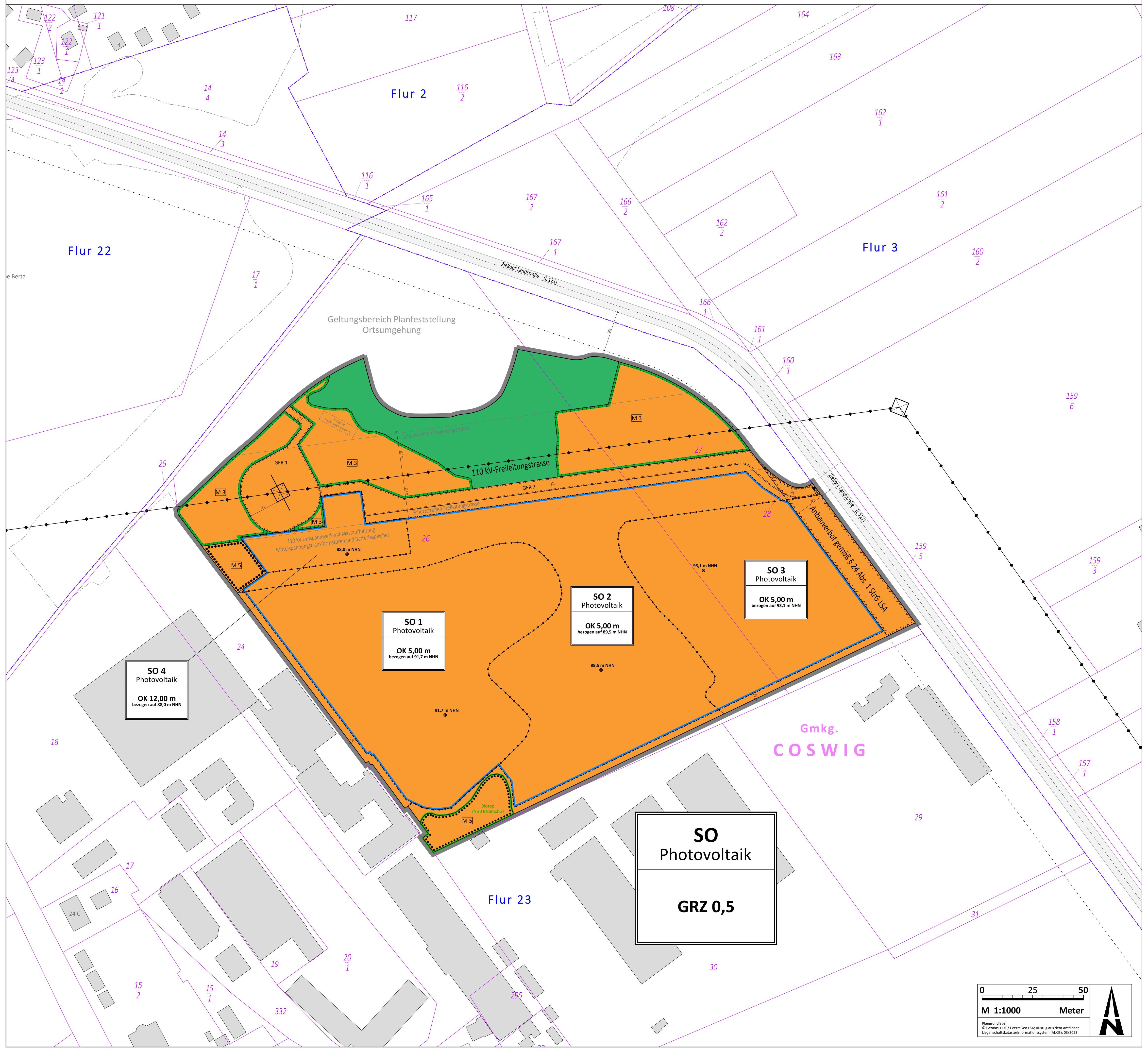
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Photovoltaik – Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik mit laufender Nummer (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
OK 5,00 m – Oberkante baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt
91,7 m NHN – Höhenbezugspunkt (Angabe in m NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Einfahrt

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung oberirdisch (Hochspannungsfreileitung) mit Schutzstreifen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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)

M 3 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Maßnahmenbezeichnung

M 4 – Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit Maßnahmenbezeichnung

Biotop (§ 30 BNatSchG) – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Biotop (nach § 30 BNatSchG)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GFR 1 – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (GFR 1 und GFR 2 beinhalten Geh- und Fahrrecht zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung)

Darstellungen ohne Normcharakter

Gmkg COSWIG – Gemarkungsbezeichnung
Flur 3 – Flurbegrenzung mit Flurnamen
80/3 – Flurstücksbegrenzung mit Flurstücksnummer
67 – Bestandsbebauung mit Hausnummer
Trasse Landesstraße L 121 (mit Mittelachse der befestigten Fläche)
Freileitungsmaststandort (schematisch)
Bemaßung (in m)

Nutzungsschablonen

Baugebiet
Grundflächenzahl

Baugebietsteil
max. Höhe der baulichen Anlage Oberkante mit Höhenbezug

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1): Anlage von Heckenstrukturen und von artenreichem Grünland auf dem Flurstück 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno

Bestandssituation:
Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Die Bodenwertzahl des Ackers beträgt 19 Punkte (Aussage des Eigentümers). Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im April 2025 war der Acker nicht bestellt. Eine Stromleitung quert den Acker im Bereich des Flurstückes 119, welches das Flurstück 1 teilt.

Maßnahmenbeschreibung:
Auf der Ackerfläche des Flurstückes 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno ist auf einer Fläche von 18.990 m² Halbtrockenrasen anzulegen.
Weiterhin sind entlang der westlichen Flurstücksgrenze, im Abstand von wenigstens 0,5 m zur Grenze, zwei 175 m lange und 3 m breite Hecken (1.050 m²) fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den beiden Hecken ist ein Landschaftsfenster mit einer Breite von 20 m einzurichten.
Die Hecken sollen als freiwachsende Strauchhecken angelegt werden, dazu ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzgröße: 2 Triebe, Pflanzgröße 40-70 cm) bei der Pflanzung zu verwenden:

Cornus sanguineum	-	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe

Weiterhin können in die Hecke (Wild-)Obstgehölze (trockenheitstolerante Sorten) folgender Arten (Pflanzgröße: Heister, Höhe 150-200 cm) eingesetzt werden:

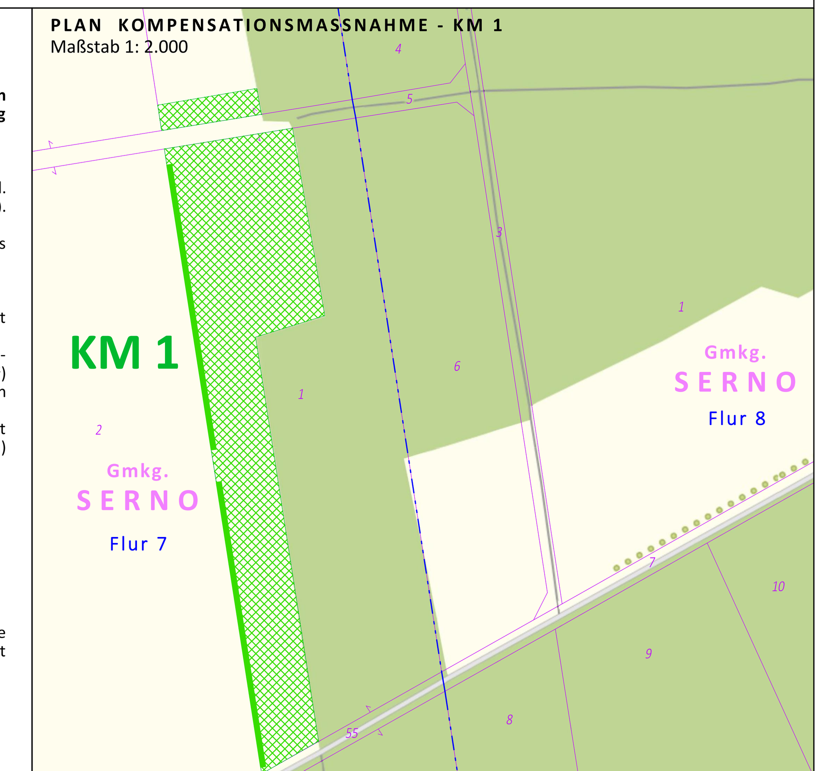
Prunus domestica	-	Pflaume
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind zum Schutz vor Wild wirkungsvoll einzuzäunen.

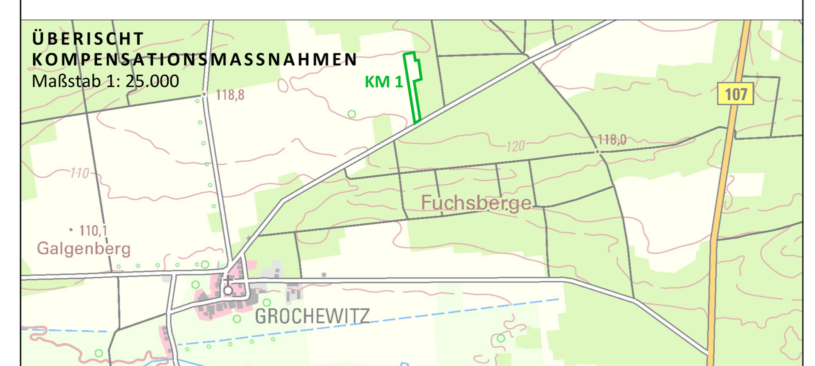
Der Halbtrockenrasen ist mit einer wildkräuterreichen Halbtrockenrasenmischung (Krautanteil wenigstens 50 %) fachgerecht anzulegen. Es ist eine standortheimische Saatgutmischung gebietseigener Herkunft zu verwenden (vgl. Begründung zur Maßnahme M 2). Die Halbtrockenrasen sind nach der Anlage extensiv zu pflegen (Mahd: einmal alle 2 bis 3 Jahre; Beweidung: ein Weidegang alle 1 bis 3 Jahre).

Eine mögliche Lage der Halbtrockenrasen und Hecken wurde im Plan dargestellt. Die Lage der Flächen auf dem Flurstück 1 sind im Zuge der Ausführung flächengleich (d.h.
18.990 m² ein Halbtrockenrasen; 1.050 m² Hecken) zu konkretisieren.

PLAN KOMPENSATIONSMASSNAHME - KM 1
Maßstab 1: 2.000



ÜBERSICHT KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
Maßstab 1: 25.000



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Sonstiges Sondergebiet für die Nutzung von Photovoltaik (SO Photovoltaik) festgesetzt.

1.1.2 Zulässig ist die Errichtung von Modultischen (aufgeständert/freistehend) zur Energieerzeugung mittels solarer Strahlungsenergie.

1.1.3 Ergänzend dazu sind zusätzlich technische Einrichtungen und Versorgungsanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z. B. Umspannwerk, Mastaufführung, Transformatoren, Batteriespeicher und Wechselrichter); für den Betrieb der Anlagen notwendige Versorgungsleitungen; für die Erschließung erforderliche Wege; Einrichtungen und Anlagen für Löschwasserversorgung, Wartung, Instandhaltung, Pflege, Service und zur technischen Überwachung sowie Einfriedungen zulässig.

1.1.4 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zu der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist fertigzustellen.

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

1.2.1 **Überbaubare Fläche:** Für das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 **Höhe baulicher Anlagen:** Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist für die durch Knotenlinie getrennten Teile des Baugebietes (SO 1 bis 4) auf das in der Planzeichnung ausgewiesene Maß beschränkt. Für die einzelnen Baugebiete sind die folgenden Höhen der Oberkante und Höhenbezugspunkte maßgebend:

SO 1:	OK 5,0 m bezogen auf 91,7 m NHN
SO 2:	OK 5,0 m bezogen auf 89,5 m NHN
SO 3:	OK 5,0 m bezogen auf 93,1 m NHN
SO 4:	OK 12,0 m bezogen auf 88,0 m NHN

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

1.3.1 Maßnahme M1 - Befestigung von Zufahrten, Wegen und Plätzen: Wege und Zufahrten und Plätze innerhalb des SO Photovoltaik sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterwege oder -plätze auszufertigen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

1.3.2 Maßnahme M2 - Entwicklung von Extensivwiesenflächen:
Die im Bebauungsplan als Sondergebiet Photovoltaik festgesetzten Flächen, die
- nicht mit Nebenanlagen für elektrische oder sonstige Betriebseinrichtungen,
- nicht mit Anlagen zur Löschwasserversorgung,
- nicht mit Fundamenten oder
- nicht mit Erschließungsnebenanlagen überbaut werden

und sich außerhalb der Maßnahmenflächen M 3 und M 4 sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden, sind dauerhaft als Extensivwiesenflächen zu entwickeln und zu erhalten.
Hierfür gilt:
1. Erhalt bestehender Vegetation:

Die außerhalb der durch Rodung, Planierung oder bauliche Maßnahmen beanspruchten Bereiche vorhandene krautige Brache- und Ruderalvegetation ist zu erhalten.
2. Begrünung offener Bodenflächen:

Offene Bodenflächen, die infolge von Rodungs-, Planierungs- oder Bauarbeiten entstehen, sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen. Es sind standortheimische Saatgutmischungen gebietseigener Herkunft zu verwenden.
3. Die Ansaat ist innerhalb von sechs Monaten nach Verlust der Vegetation abzuschließen.

1.3.3 Maßnahme M3 - Zauneidechsenlebensraum: Die mit M 3 bezeichneten Flächen sind als Lebensraum für die Zauneidechse zu optimieren. Zu diesem Zweck sind auf der gesamten Fläche verteilt insgesamt 15 strukturgebende Habitatelemente herzustellen.
Jedes Habitatelement besteht aus:
- einer Steinschüttung mit einer Grundfläche von ca. 2 m Breite × 4 m Länge und etwa 1 m Höhe,
- direkt angrenzend einem Totholzhaufen mit einem Durchmesser von 2 bis 3 m und einer Höhe von ca. 1 m.

Die Steinschüttungen sind mit Bruchsteinen von 10 bis 40 cm Durchmesser herzustellen. Für den Totholzhaufen ist ausschließlich Totholz mit einer Stammdicke von 20 bis 40 cm zu verwenden.
Im Randbereich jeder Steinschüttung ist umlaufend ein Sandkranz mit einer Breite von 50 cm und einer Höhe von ca. 30 cm anzulegen.

1.3.4 Maßnahme M4 - Gestaltung der Zaunanlage: Zaunanlagen sind ohne Sockel und mit einem Abstand der Zaununterkante von der Bodenoberfläche von mindestens 20 cm herzustellen.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.4.1 **Geh- und Fahrrecht 1 (GFR 1):** Das Geh- und Fahrrecht 1 ist zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 3,50 m und einem Mindestumkreis von 15,00 m um die Mastfußfundamente zu sichern.

1.4.2 **Geh- und Fahrrecht 2 (GFR 2):** Das Geh- und Fahrrecht 2 ist zugunsten des Netzbetreibers der Hochspannungsfreileitung mit einer Mindestbreite von 5,00 m zu sichern.

1.5 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.5.1 Maßnahme M5 - Gehölzerhalt: Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M 5“ sind vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10 cm in 1,3 m Höhe und Sträucher mit einer Höhe von über 2 m, zu erhalten.
Im Falle des Abgangs sind die Bäume durch mittel- oder großkronige, standortheimische Laubbäume und Sträucher artgleich zu ersetzen.
Die Qualität und Größenbindung bei Ersatzpflanzungen werden wie folgt festgelegt:
- Laubbäume: Heister, Höhe 150-200 cm
- Sträucher: Sträucher mit mindestens 2 Trieben, Pflanzgröße 40-70 cm

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind während der nächsten geeigneten Pflanzzeit (Frühling oder Herbst) zu ersetzen.

1.6 Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 135b BauGB)

1.6.1 Die Kompensationsmaßnahme KM 1 - „Anlage von Heckenstrukturen und von artenreichem Grünland auf dem Flurstück 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno wird dem im Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ der Stadt Coswig (Anhalt) ausgewiesenen Baugebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Landesstraße L 121

Allgemeine Regelungen zum Anbau an übergeordnete Straßenklassen durch § 24 StrGLSA:
(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.
Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommu- nikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Landes- oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurch- fahrten in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. [...]
(9) Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 5 und 7 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbart ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

4 Hinweise

4.1 Weitere Bestandteile der Planurkunde

Da das Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB geführt wird, erfolgt hiermit der Verweis auf den Durchführungsvertrag zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger als Bestandteil der Planurkunde.

4.2 Hochspannungsfreileitung (110kV) und zugehörige Maststandorte

Die Schutzstreifenbreite des im Geltungsbereich befindlichen Freileitungsabschnitts beträgt beidseitig der Trassenachse 21 m (laut Bestandsplänen der Mitnetz Strom GmbH). Bei Arbeiten im Schutzstreifenbereich darf eine max. Arbeitshöhe von 4 m nicht überschritten werden. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten an der Freileitung (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Die Mastfundamente sind in einem Umkreis von 15 m von jeder Bebauung freizuhalten. Im Umkreis der Masten von bis zu 30 m können sich Masterdungsanlagen befinden. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Masterdern ist der Netzbetreiber zu informieren.

4.3 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

4.4 Grünordnerische Hinweise

4.4.1 **Bodenschutz:** Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten (z. B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

4.4.2 **Erhalt und Pflege der Pflanzung:** Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Pflanzungen und Ansaaten sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

4.4.3 **Roden und Zurückschneiden von Gehölzen:** Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordern einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

4.5 Vorgaben zum Artenschutz

4.5.1 **artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1):**
Bei einer grundsätzlichen Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem erheblich verzögerten Baubeginn (5 Jahre nach Erstellung des AFB), ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine grundsätzliche Änderung der Flächennutzung wäre beispielsweise gegeben, wenn Gehölze gefällt werden, es dann aber über einen längeren Zeitraum zu keiner baulichen Beanspruchung der Flächen kommt.

4.5.2 **artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):**
Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) und abgelagerte Materialien wie Stammstücke, Äste, Unrat und Steine dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden.
Habitatelemente für die Zauneidechse im Norden des Plangebietes (vgl. $M1_{Artenschutz}$, Schutzbereich Zauneidechse) sind außerhalb der Brutzeit einzubringen.
Muss die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. soll die Vegetation innerhalb dieser Zeit beseitigt werden, ist alternativ V 3 durchzuführen.
Weiterhin sind Pflegemaßnahmen (Mahd) der Flächen innerhalb des zukünftigen Solarparks außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

4.5.3 **artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (alternativ zu V 2):**
Zeitnah zur Baufeldfreimachung/zur Pflegemaßnahme/zum Einbringen der Habitatelemente, ist eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Bereiches notwendig.
Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.
Treten das Schädigungsverbot und/oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung/den Pflegemaßnahmen/dem Einbringen der Habitatelemente bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden. Generell gilt der Vermeidungsgrundsatz.

4.5.4 **artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (V 4):**
Die Gehölze sind im Bereich des Waldes sowie im Süden und Westen (M 5) des Plangebietes (vgl. Plan 3 des AFB) sind zu erhalten. Ein Herabsetzen der Gehölze im Schutzstreifen der Hochspannungstrasse ist zulässig.
Im Zuge der Bauausführung ist zu prüfen, ob die Bäume Nr. 57 mit Quartiereignung für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten und Potentialbäume des Eremiten sowie der Stamm Nr. 67 mit Quartiereignung für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, der auch als Potentialbaum für den Eremiten benannt wurde, erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden können. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind die im Folgenden beschriebenen weitergehenden Schutzmaßnahmen (V 5, V 6, CEF 1) durchzuführen.
Bei einem Erhalt der Bäume 57 und des Stammes Nr. 67 sind Schnittmaßnahmen an den Bäumen, die zum Wegfall schützenswerter Strukturen (Baumhöhlen, abblätternde Rinde etc.) führen, unzulässig.
Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920 :
1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:
1. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
2. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
3. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelenden mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.
4. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
5. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
6. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:
1. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
2. Schnitte sind so zu führen, dass der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
3. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
4. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

4.5.5 **artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5):**
Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis Ende August dauert, durchzuführen (vgl. V 2). Auch ist unmittelbar vor Beginn der Baumfällungen zu prüfen, dass sich auf den zu fällenden Bäumen keine Horste befinden und dass an den zu fällenden Bäumen keine neuen Baumhöhlen entstanden sind. Wird ein Horst/eine Baumhöhle aufgefunden, ist das Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erneut zu prüfen und es ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden, wie weiter zu verfahren ist. Eine Betroffenheit der Artgruppe baumhöhlenbewohnender Vogelarten und der in Horsten brütenden Vogelarten kann dadurch ausgeschlossen werden.
Sollte eine Fällung der Bäume Nr. 57 bzw. des abgestorbenen Stammes Nr. 67 unumgänglich sein, muss eine ökologische Fällbegleitung bei der Fällung der Bäume anwesend sein, da ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen an diesen Bäumen auch außerhalb der Brutzeit und ein Vorkommen des Eremiten an diesen Bäumen nicht ausgeschlossen werden kann.
Weiterhin sind vor der Fällung der Gehölzgruppe 65 durch die ökologische Baubegleitung diejenigen Gehölze auf das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen zu untersuchen, die eine Quartiereignung für diese Artengruppe aufweisen. Vor Beginn der Gehölzfällungen sind weiterhin die Bäume Nr. 1, 2, 3, 5, 6, 10 und 43 durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen zu prüfen.
Wird eine Besiedlung mit Fledermäusen festgestellt oder sind die Spalten/Risse, abblätternde Rinde, Baumhöhlen nicht zweifelsfrei unbesiedelt (falls nicht vollständig einsehbar), sind unter Anleitung der ökologischen Fällbetreuung, die Stammbereiche, in denen die Fledermäuse siedeln, vorsichtig aus dem Baum herauszusägen, abzuseilen und in unkritische Bereiche innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes (V 4) prädatorensicher aufzustellen bzw. aufzuhängen.
Die Bäume Nr. 57 und der Stamm Nr. 67 sind vor der Fällung auf das Vorkommen des Eremiten zu prüfen. Wenn die Besiedlung des Baumes durch den Eremiten oder andere streng geschützte Arten ausgeschlossen werden kann, dürfen die Bäume gefällt werden. Wenn hingegen eine aktuelle Besiedlung durch den Eremiten festgestellt wird, ist die Baumfällung umgehend zu stoppen. Sollte die besiedelte Höhle geöffnet worden sein, ist die Öffnung in geeigneter Weise zu verschließen; der Höhleneingang muss dabei weiterhin offenbleiben. Die Untere Naturschutzbehörde ist im letztgenannten Fall umgehend zu unterrichten und es ist die Vermeidungsmaßnahme V 6 durchzuführen.
Die Person, welche die ökologische Fällbetreuung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss die besonders oder streng geschützten Tierarten erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.
Für die entnommenen Bäume mit Quartiereigenschaften sind je Baum ein Fledermausflachkasten und je Baum mit Baumhöhle zwei Kleinvogelnistkästen an den zu erhaltenden Gehölzen (V 4) anzubringen.

4.5.6 **artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (V 6):**
Wenn ein Fällen der Bäume Nr. 57 und des Stammes Nr.67 unvermeidbar ist, ist im Zuge der ökologischen Fällbetreuung zu prüfen, ob der Eremit innerhalb der Bäume Nr. 57 bzw. des Stammes Nr. 67 vorkommt (vgl. V 5). Wird eine Besiedlung des Eremiten festgestellt, so sind besiedelte Stammabschnitte/Stämme an den Waldrand innerhalb des Schutzbereiches der Zauneidechse (vgl. $M1_{Artenschutz}$) umzusetzen. Dazu sind der Stamm/die Stammabschnitte der Bäume Nr. 57 und des Stammes Nr. 67, als Totholzpyramiden aufzubauen, wobei die Pyramiden jeweils aus 4 Stämmen bestehen soll.
Dabei ist wie folgt vorzugehen:
1. Die Krone der zwei Pyramidenpappeln Nr. 57 ist auf besiedelte Stammstücke einzukürzen, wobei Starkäste als Stummel am Stamm zu belassen sind. Die Stammstücke sollten nicht länger als 5 m sein.
2. Sämtliche Höhlungen sind zu verschließen (Vlies), so dass der Mulm und Larven nicht herausfallen können.
3. Der Stamm/die Stammstücke der Bäume Nr. 57 und 67 sind vorsichtig umzulegen, so dass sie nicht zerbrechen können.
4. Angeschnittene Höhlen im Stammfußbereich sind ebenfalls mit Vlies zu verschließen.
5. Der Stamm/die Stammstücke der Bäume Nr. 57 und 67 sind vorsichtig zu dem Standort innerhalb des Waldes im Schutzbereich der Zauneidechse zu transportieren, an welchem sie zu Totholzpyramiden aufgebaut werden sollen. Der genaue Standort ist durch die ökologische Fällbegleitung festzulegen, wobei der Standort möglichst nah am Flurstück 25 der Gemarkung Coswig gewählt werden sollte, da hier weitere (potenziell geeignete) Brutbäume des Eremiten stehen.
6. Jeweils 4 Stämme sind in ein vorgegrabenes ca. 1 m tiefes Loch zu stellen und zu einer Pyramide aufzubauen.
7. Die Pyramide ist statisch mit Stahlseilen, Bauklammern, Erdnägeln oder Gewindestangen zu sichern.
8. Die oberirdischen Verschlüsse der Höhlen, welche bereits im Bestand offen waren, sind am Ansiedlungsort nach dem Aufbau sofort zu entfernen. Eventuell neu angeschnittene Höhlen sind mit Brettchen zu verschließen.
9. Zur Verhinderung des Bekletterns der Stämme und zur Verhinderung von Vandalismus ist die Stammpyramide einzuzäunen.

4.5.7 **artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (V 7):**
Um Kleinsäugern sowie Reptilien/Amphibien ein Wechsel zu ermöglichen, sind Zaunanlagen ohne Sockel und mit einem Abstand der Zaununterkante von der Bodenoberfläche von mindestens 20 cm herzustellen.

4.5.8 **artenschutzrechtliche Vorgabe 8 (V 8):**
Die Begrünung des Solarparks im Bereich der Flächen, auf den Bodenverletzungen stattgefunden haben, hat durch den Einsatz von standortheimischen, blütenreichen Saatgut gebietseigener Herkunft zu erfolgen. Zukünftig sind die Flächen im Solarpark extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Alternativ können die Flächen im Solarpark auch extensiv beweidet werden.

4.5.9 **artenschutzrechtliche Vorgabe 9 (V 9):**
Vor Durchführung von V 9 ist, wie in M1Artenschutz beschrieben, der vorhandene Lebensraum für Zauneidechsen im Norden des Plangebietes, wie in Plan 3 dargestellt, bezüglich der Lebensraumeignung für Zauneidechsen zu optimieren und ist von Verletzungen des Bodens infolge von Geländeprofilierungen, Planierungen, Stubbenrodungen und dem Bau von Kabeltrassen etc. sowie von der Beräumung abgelagerter Materialien auszunehmen. Während der Bauarbeiten ist dieser Bereich vor Beeinträchtigungen zu schützen, die Ruderalfluren in diesem Bereich sind zu erhalten und eine Baustelleneinrichtung in diesem Bereich ist unzulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser Bereich dauerhaft zu erhalten. Wie in Plan 3 dargestellt ist er mit einem Amphibienschutzzaun abzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten stehen zu lassen.
In dem Zauneidechsenlebensraum, im Bereich des zukünftigen Solarparks bzw. im Bereich der geplanten Zufahrt zur Trafostation sind folgende Maßnahmen durchzuführen, bevor mit den Baumaßnahmen, die mit einer Verletzung des Bodens (Geländeprofilierungen, Planierungen, Stubbenrodungen und dem Bau von Kabeltrassen etc.) bzw. mit der Beräumung von abgelagerten Materialien einhergehen, begonnen werden darf:
1) Zum Absammeln und Fangen der Zauneidechse sind an Stellen, an denen mit einem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen ist, für das Fangen der Tiere geeignete Fallen aufzustellen. Eine Kombination verschiedenster Fangmethoden (Eimerfallen, Handfang, Fang mit Schlingen) ist empfehlenswert.
2) Im Zeitraum Ende April / Anfang Mai bis Anfang Oktober sind Zauneidechsen im Bereich des angenommenen Zauneidechsenlebensraumes, in welchem Verletzungen des Bodens/die Beräumung von abgelagerten Materialien durchgeführt werden müssen, abzufangen/einzusammeln und in den optimierten Zauneidechsenlebensraum (vgl. MArtenschutz 1) umzusiedeln. In der Abbildung 7 des AFB wurde der angenommen Zauneidechsenlebensraum im Bereich des geplanten Solarparks dargestellt - siehe ebenda.
3) Die Eimer sind mindestens täglich bei höheren Temperaturen, Starkniederschlägen etc. öfter zu kontrollieren. Das „Absammeln“ erfolgt mit Hilfe der Fallen und parallel per Handfang bzw. Fang mit Schlinge.
4) Das Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden, wenigstens sind 3 Begehungen durchzuführen.
5) In einem nächsten Schritt ist abgelagertes Material, wenn möglich per Hand im Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu beräumen. Dabei sind die Vorgaben von V 2 zu beachten. Wird beim Beräumen Technik eingesetzt, so hat das Abtransportieren nur vom Rand aus zu erfolgen, ein Überfahren des (potentiellen) Zauneidechsenlebensraumes und der abgelagerten Materialien ist zu vermeiden bzw. auf die unbedingt notwendigen Flächen zu minimieren. Werden beim Beräumen Zauneidechsen aufgefunden, sind auch diese in den optimierten Lebensraum (vgl. M 1) umzusiedeln.
6) Ein Fällen der Gehölze bzw. ein Abschneiden der (Brombeer-)Gebüsche und eine Mahd der Flächen sind vor dem Absammeln und Fangen der Zauneidechse im Zeitraum Oktober bis Ende Februar zulässig. Das Roden der Baumstubben/das Roden der Gebüsche darf erst nach dem Fangen/Absammeln erfolgen. Die Ausführung der Umsiedlung ist entsprechend §17 Abs.7 BNatSchG in einem Bericht zu dokumentieren.
7) Der Fang ist grundsätzlich durch ausgewiesene Feldherpetologen mit einschlägiger Erfahrung im Eidechsenfang vorzunehmen. Fang, Handling, Transport und Aussetzung der Tiere müssen so schonend wie möglich erfolgen.
8) Die Abzäunung des optimierten Zauneidechsenlebensraumes ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten stehen zu lassen.

4.5.10 **artenschutzrechtliche Vorgabe 10 (V 10):**
Es ist eine ökologische Bauüberwachung einzurichten, die das Durchführen der Maßnahmen V 1 bis V 9 sowie die Durchführung von $M1_{Artenschutz}$ und CEF 1 überwacht. Die ökologische Baubegleitung ist insbesondere auch dafür verantwortlich, für anzubringende Fledermaus- und Nistkästen (vgl. CEF 1) geeignete Bäume auszusuchen. Weiterhin ist es Aufgabe der ökologischen Baubegleitung auf weitere streng geschützte Tierarten (insbesondere Schlingnatter und Artgruppe Amphibien) und europäische Vogelarten (insbesondere auch Uferschwalben) zu achten und bei einem Auffinden derselben in Abstimmung mit der UNB entsprechend geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen und so ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.
Die Person, die die ökologische Bauüberwachung durchführt, muss entsprechend qualifiziert sein. Sie muss die besonders oder streng geschützten Arten erkennen und mit ihnen fachgerecht umgehen können.

4.5.11 **artenschutzrechtliche Vorgabe $M1_{Artenschutz}$:**
Der in der Abbildung 8 des AFB (siehe ebenda) gekennzeichnete Bereich ist als Schutzbereich der Zauneidechse auszuweisen. Während der Bauarbeiten ist dieser Bereich vor Beeinträchtigungen zu schützen, die Ruderalfluren in diesem Bereich sind zu erhalten und eine Baustelleneinrichtung in diesem Bereich ist unzulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser Bereich dauerhaft zu erhalten. Verletzungen des Bodens infolge von Geländeprofilierungen, Planierungen, Stubbenrodungen und dem Bau von Kabeltrassen etc. und die Beräumung von abgelagerten Materialien in diesem Bereich sind unzulässig. Der Schutzbereich der Zauneidechse ist wie in folgender Abbildung und in Plan 3 dargestellt, mit einem Amphibienschutzzaun abzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten stehen zu lassen.
Vor Beginn von Verletzungen des Bodens infolge von Geländeprofilierungen, Planierungen, Stubbenrodungen und dem Bau von Kabeltrassen etc. und der Beräumung von Materialien sind auf der in der Abbildung 9 des AFB (siehe ebenda) gekennzeichneten Fläche, welche dem Schutzraum der Zauneidechse im Bereich des angenommenen Zauneidechsenlebensraumes umfasst, 15 Habitatelemente über die gesamte Fläche verteilt außerhalb der Brutzeit anzulegen. Ein Habitatelement besteht aus einer Steinschüttung (2 m Breite; 4 m Länge und ca. 1 m Höhe) und direkt daran angrenzend aus einem Totholzhaufen aus grobem Holz (Durchmesser: 2 – 3 m; Höhe ca. 1 m).
Die Steinschüttung ist wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20 - 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10 - 20 cm). Im Randbereich ist ein Sandkranz von 50 cm Breite und 30 cm Höhe aufzutragen.
Für die Anlage des Totholzhaufens sind Wurzelteller, Baumstubben, Stammteile oder Starkäste (Durchmesser größer 20 cm) zu verwenden.
Das Einbringen der Habitatelemente hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

4.5.12 **artenschutzrechtliche Vorgabe CEF 1:**
Werden Gehölze mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten bzw. z. T. auch für in baumhöhlenbrütende Vogelarten entnommenen, so sind vor Beginn der Gehölzrodungen je entnommenen Baum mit Quartiereignung zwei Fledermausflachkästen und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Wendehals und Gartenrotschwanz) an geeigneten Bäumen innerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes (V 4) anzubringen. Die ökologische Baubegleitung hat entsprechende Gehölze auszusuchen.
Die genaue Anzahl und Art der Ersatzquartiere sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen nachdem die Quartiereignung der zu fällenden Gehölze geprüft wurde (V 5).
Die Brutvogelkästen sind dauerhaft einmal jährlich im Zeitraum September/Oktober zu reinigen.

Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.
Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [Ib Hauffe GbR; 16.04.2025.] aufgeführte Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug fanden in den Festsetzungen M3, M4 und M5 Berücksichtigung.

4.6 Archäologie

Gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA sind bei Bauarbeiten angetroffene archäologische und bauarchäologische Bodenfunde zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 24.11.2022 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Stadtrat hat am 21.09.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2023 inkl. Begründung gebilligt und seine frühzeitige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am 26.10.2023 amtlich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.07.2023 hat in der Zeit vom 26.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 bei der Stadtverwaltung ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugängig gemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.2023 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

4. Der Stadtrat hat am __.__.202_ den erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom __.__.202_ inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Planauslage wurde am __.__.202_ amtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom __.__.202_ hat in der Zeit vom __.__.202_ bis einschließlich __.__.202_ bei der Stadtverwaltung ausgelegen und wurde im gleichen Zeitraum im Landesportal Bauleitplanung online zugängig gemacht.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom __.__.202_ gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

6. Die vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat in öffentlicher Sitzung am __.__.202_ abgewogen.

7. Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom __.__.202_ mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.202_, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teile B), wurde am __.__.202_ durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Coswig, den __.__.202_ André Saage (Bürgermeister)

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde vorgelegt.
Die Genehmigung wurde unter der Registriernummer __________________ erteilt.

Coswig, den __.__.202_ André Saage (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan i.d.F. vom __.__.202_, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Coswig, den __.__.202_ André Saage (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes i.d.F. vom __.__.202_ sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am __.__.202_ im Amtsblatt der Gemeinde amtlich bekanntgemacht worden. Der in Kraft getretene Bebbauungsplan ist ebenfalls in das Zentrale Landesportal Bauleitplanung eingestellt worden und dort für jedermann einsehbar.
In der Bekanntmachung ist auf die Vorraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen für Vermögensnachteile durch diesen Bebauungsplan (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am __.__.202_ in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

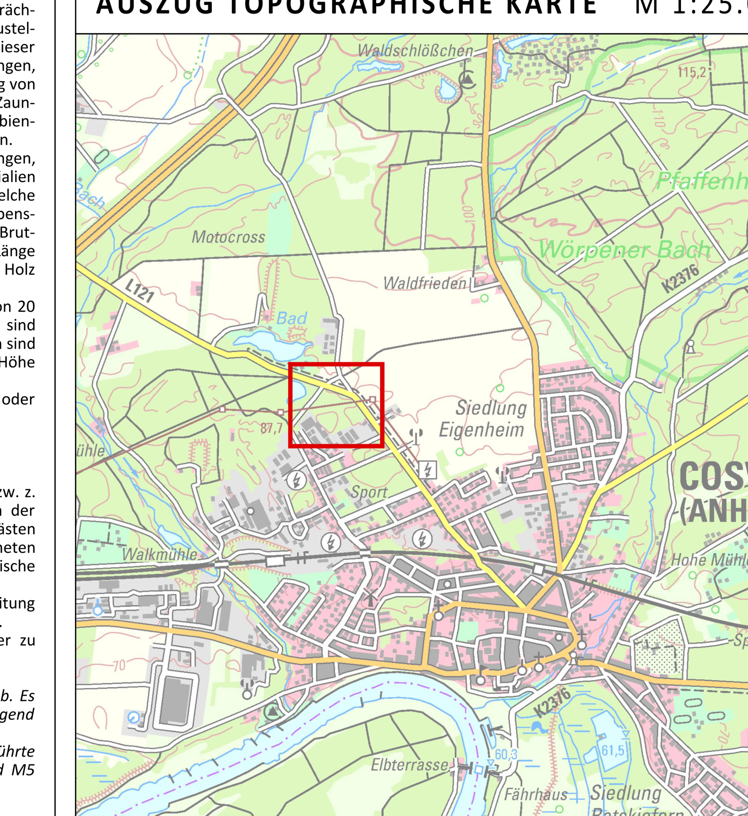
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346) geändert worden ist.

AUSZUG TOPOGRAPHISCHE KARTE M 1:25.000



STADT COSWIG (ANHALT)

Frühzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße"

Planstand:	16.04.2025	Entwurf (Fassung zur Beteiligung nach §§ 3 II und 4 II BauGB)	
Plangeber:	**Planverfasser:**	**Bearbeitung:**	PlanerNetzwerk PLA.NET
Stadt Coswig Am Markt 1 06869 Coswig (Anhalt) Tel.: 034 903 / 610-0	PLA.NET Sachsen GmbH Straße der Freiheit 3 04769 Mügeln OT Kemmlitz Tel.: 034 362 / 31 610	G. Hannß, Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen F. Speer, M. Sc. Geografie J. Forberig, Dipl.-Ing. für Kartographie	Stadtplanung Regionalentwicklung Landschaftsökologie

Format: 1160 mm x 841 mm