

# BEGRÜNDUNG



## Stadt Coswig (Anhalt)

**Vorzeitiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42  
Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“  
(Verfahren nach § 12 BauGB)**

**Entwurf, Stand 16.04.2025**

## **IMPRESSUM**

### **Plangeber**

Stadt Coswig (Anhalt)  
Am Markt 1  
06869 Coswig (Anhalt)  
Herr Kutzke  
Bauamt/Stadtplanung  
Tel.: (034 903) 610-418

### **Auftraggeber**

Weiler Energy GmbH  
Kruppstraße 82-100  
45145 Essen  
Herr Hong  
General Manager  
Tel.: (0201) 81 33 67 1078

### **Auftragnehmer**

PLA.NET Sachsen GmbH  
Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln OT Kemmlitz  
Tel.: (034 362) 316 10  
E-Mail: [stadtplanung@planernetzwerk.de](mailto:stadtplanung@planernetzwerk.de)

### **Bearbeitung:**

Jens Forberig, Dipl.-Ing. für Kartographie  
Frank Speer, M. Sc. Geografie

Mügeln OT Kemmlitz, 01.12.2025



## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
2.1	Verfahrenswahl.....	6
2.2	Verfahrensschritte.....	8
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>12</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	12
4.2	Flächennutzungsplan.....	14
<b>5</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNISSE .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen.....</b>	<b>15</b>
5.1.1	Trinkwasserschutzgebiete .....	15
5.1.2	Überschwemmungsgebiete.....	15
5.1.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes .....	15
5.1.4	Denkmalschutz .....	15
5.1.5	Archäologie (Bodendenkmale).....	15
5.1.6	Immissionsschutz .....	16
5.1.7	Radonschutz .....	17
5.1.8	Bergbau .....	18
5.1.9	Wald nach LWaldG .....	18
5.1.10	Landesstraße L 121.....	19
<b>5.2</b>	<b>Erschließung und Entsorgung.....</b>	<b>21</b>
5.2.1	Verkehrstechnische Erschließung .....	21
5.2.2	Stromversorgung.....	21
5.2.3	Gasversorgung.....	22
5.2.4	Telekommunikation .....	22
5.2.5	Trinkwasserversorgung .....	22
5.2.6	Abwasserentsorgung.....	22
5.2.7	Abfallentsorgung .....	22
5.2.8	Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	22

<b>6</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>23</b>
<b>6.1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	24
6.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) .....	25
6.1.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	28
6.1.5	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	29
6.1.6	Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 135b BauGB) .....	30
<b>6.2</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....</b>	<b>31</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>35</b>
<b>7.1</b>	<b>Grünordnerische Hinweise .....</b>	<b>35</b>
<b>7.2</b>	<b>Vorgaben zum Artenschutz.....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>45</b>
<b>9</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>46</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>47</b>

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage .....	9
Abbildung 2:	Umgriff des Plangebietes .....	10
Abbildung 3:	Kartenausschnitt Geltungsbereich.....	11
Abbildung 4:	Lage Kompensationsmaßnahme KM 1 (rot) im Raum (ohne Maßstab) .....	31
Abbildung 5:	Mögliche der Lage Kompensationsmaßnahme KM 1 (rot) auf dem Flurstück 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno (ohne Maßstab) .....	32
Abbildung 6:	Blick über die Ackerfläche von Süd nach Nord. (07.04.2025).....	32

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Coswig (Anhalt) beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor, der Weiler Energy GmbH aus Essen, die Aufstellung eines Bebauungsplans (als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB).

Ziel der Planung ist die Umsetzung einer Fläche zur Nutzung für Photovoltaik. Auf der Fläche soll großflächig Freiflächenphotovoltaik aufgebaut und betrieben werden. Dabei sollen die vorhandenen topographischen Verhältnisse und der Bewuchs weitgehend beibehalten werden. Lediglich im Bereich der Zufahrt und im östlichen Teilbereich des Baugebietes sollen Hindernisse abgetragen/eingeebnet und der Grad des bestehenden Bewuchses auf ein Minimum reduziert werden. Die Modultische werden auf drei Plateaus angeordnet, die in der Planzeichnung durch Knotenlinie mit jeweiligen Höhenbezugspunkt kenntlich gemacht sind. Die Höhenverhältnisse im Plangebiet wurden vermessungstechnisch ermittelt und sind im Vorhabenplan dokumentiert.

Zur notwendigen Pflege und Unterhaltung werden zwischen den Modultischen Gassen freigehalten.

Bestandteil der Anlage sind außerdem ein Umspannwerk mit Mastauführung zur bestehenden Hochspannungsfreileitung sowie Transformatoren, Batteriespeicher und eine Anlage zur Löschwasserversorgung.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 24.11.2022 den Beschluss

- über die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ und

gefasst.

Mit der Planung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nahezu vollständig als Fläche für Photovoltaik nutzen zu können. Die gewonnene Energie soll eingespeist werden.

## 2 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

### 2.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und wird im Normalverfahren als vorzeitiger Bebauungsplan geführt.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Stadt Coswig (Anhalt).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich zwingend aus drei Elementen zusammen:

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan
3. der Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger, der Weiler Energy GmbH aus Essen und Stadt Coswig (Anhalt) ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zu schließen, welcher die Übernahme der Planungskosten, die grundsätzlichen Inhalte der Planung, die Umsetzungszeiträume des Vorhabens sowie die Kostenübernahme für Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet. Dies schließt den Nachweis der Bonität sowie des gesicherten Zugriffs auf die beplanten Flächen ein.

Ein verbindlicher Vorhabenplan (bezüglich der Photovoltaikanlage) liegt als Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 16.04.2025 vor und ist als integraler Bestandteil des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ anzusehen.

#### **Fehlende Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch noch keine belastbaren Unterlagen, um Aussagen auf Basis eines (Vor-)Entwurfsstandes zur Ableitbarkeit der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan zu treffen.

Für den Fall sieht der Gesetzgeber den zu begründenden Fall eines vorzeitigen Bebauungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB vor.

Im vorliegenden Fall ist die vorzeitige Bebauungsplanung notwendig und gerechtfertigt, da:

- die Realisierung von Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien von übergeordnetem öffentlichem Interesse ist, und deren Umsetzung auch auf kommunaler Ebene zu vollziehen ist. Hierbei entscheidet sich die Stadt Coswig bewusst für die Umsetzung im Gemeindegebiet, obgleich die Voraussetzung zur Umsetzung eines entsprechenden Baugebietes zugleich die notwendige Ableitbarkeit aus der (bisher nicht vorliegenden) Flächennutzungsplanung verlangt
- die Realisierung des im LEP gewünschten Flächenbeitrags für erneuerbare Energien auch in der Stadt Coswig umgesetzt werden soll, wobei davon auszugehen ist, dass dies ohne belastbare vorbereitende Bauleitplanung nur unter erhöhtem verwaltungstechnischen Aufwand zu realisieren ist. Die Verfügbarkeit vergleichbar geeigneter Flächen ist in der Stadt Coswig begrenzt.

- 
- die zu überplanende Fläche (auch unter Berücksichtigung der Planfeststellung zur B187n OU Coswig) innerhalb des Gemeindegebiets eine Splitterfläche darstellt, welche deutlich durch die umgebende gewerblich/industrielle Nutzung vorgeprägt ist, selbst aber nicht einer derartigen Nutzung unterliegt (vmtl. ehemalige Fläche für Kiesabbau und dazugehörige Wirtschaftsfläche)
  - die zu überplanende Fläche keine künftigen Konflikte erkennen lässt und im Sinne der LEP und der RP eine bevorzugt für die Errichtung von erneuerbaren Energien zu nutzende Fläche darstellt
  - eine anderweitige Nutzung eines Großteils der Fläche (bspw. Gewerbe oder Industrie) aufgrund der vorhandenen 110kV-Freileitungstrasse nur unter erheblichem Aufwand vorstellbar wäre
  - eine grundsätzliche Renaturierung/Sukzession ebenfalls an der vorhandenen und auch zukünftig genutzten Freileitungstrasse und deren Nutzungs- und Wartungsanspruch scheitert
  - die Nachnutzung der Fläche (und die damit verbundene Pflege und Sicherung des Areals), sowie die geringe Bedeutsamkeit für das Landschaftsbild (aufgrund der Topographie) und die nähere Umwelt (aufgrund der geringsensiblen angrenzenden Nutzungen) einen hohen Stellenwert für die Stadt Coswig hat.

Der vorzeitige Bebauungsplan ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Die Genehmigung ist bekanntzumachen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit der Bekanntmachung ist auch eine Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB) zu veröffentlichen.

## 2.2 Verfahrensschritte

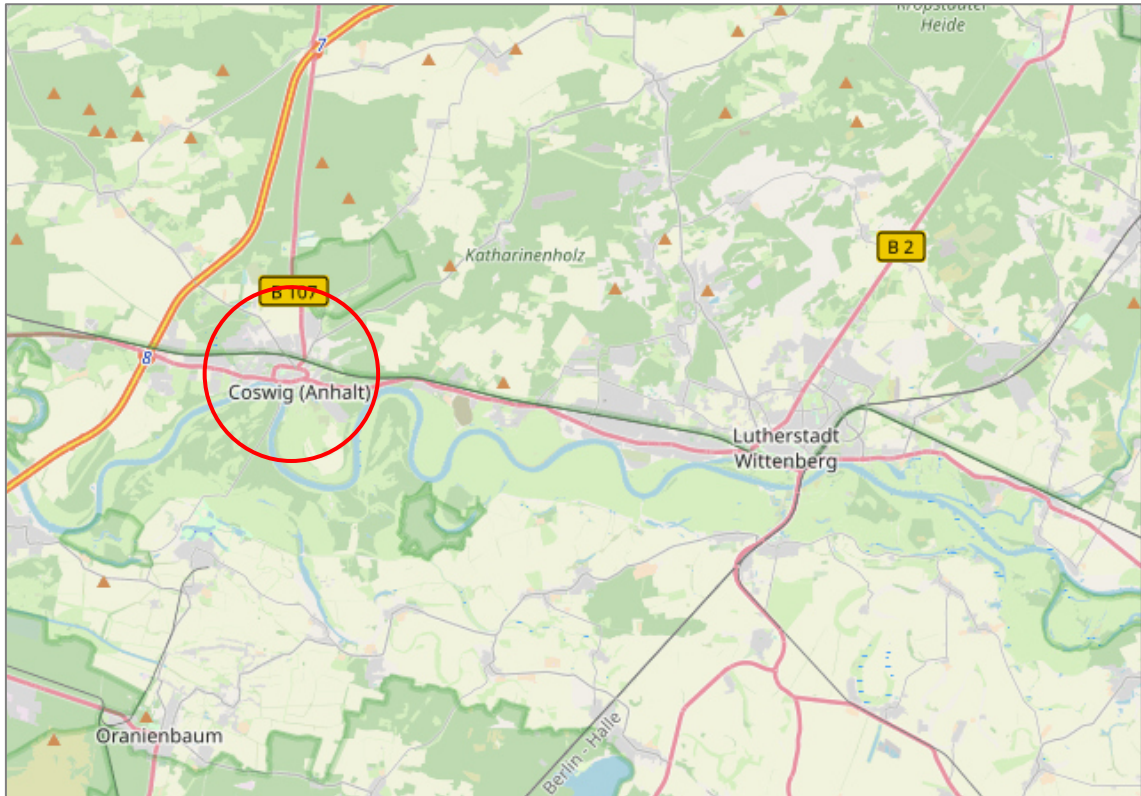
Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden wie folgt umgesetzt:

	Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekanntmachung
01	Aufstellungsbeschluss	24.11.2022	COS-BV-405/2022	08.12.2022
02	Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.09.2023	COS-BV-459/2023	12.10.2023
03	Frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	26.10.2023- 27.11.2023	----	26.10.2023
04	Frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	26.10.2023 (Anschreiben)	---	---
05	Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	05.06.2025		
06	Förmliche Unterrichtung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.07.2025- 20.08.2025	---	17.07.2025
07	Förmliche Unterrichtung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	03.07.2025 (Anschreiben)	---	---
08	Abwägungsbeschluss			
09	Beschluss des Durchführungsvertrages			
10	Satzungsbeschluss			
11	Genehmigung			
12	Ausfertigung			
13	Bekanntmachung			

### 3 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Coswig (Anhalt) liegt an der nordwestlichen Grenze des Landkreises Wittenberg, ca. 15,0 km östlich der Lutherstadt Wittenberg. Sie befindet sich am nördlichen Ufer der Elbe und im Süden des Höhenzuges Fläming.

**Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet, räumliche Lage**



Quelle: © OpenStreetMap contributors; [07/2023] und eigene Darstellung

Die Stadt Coswig (Anhalt) grenzt im Norden an das Bundesland Brandenburg.

Durch die Stadt Coswig (Anhalt) verlaufen die Bundesautobahn A 9 sowie die Bundesstraßen B 107 (in Nord-Süd-Richtung) und die B 187 (in West-Ost-Richtung).

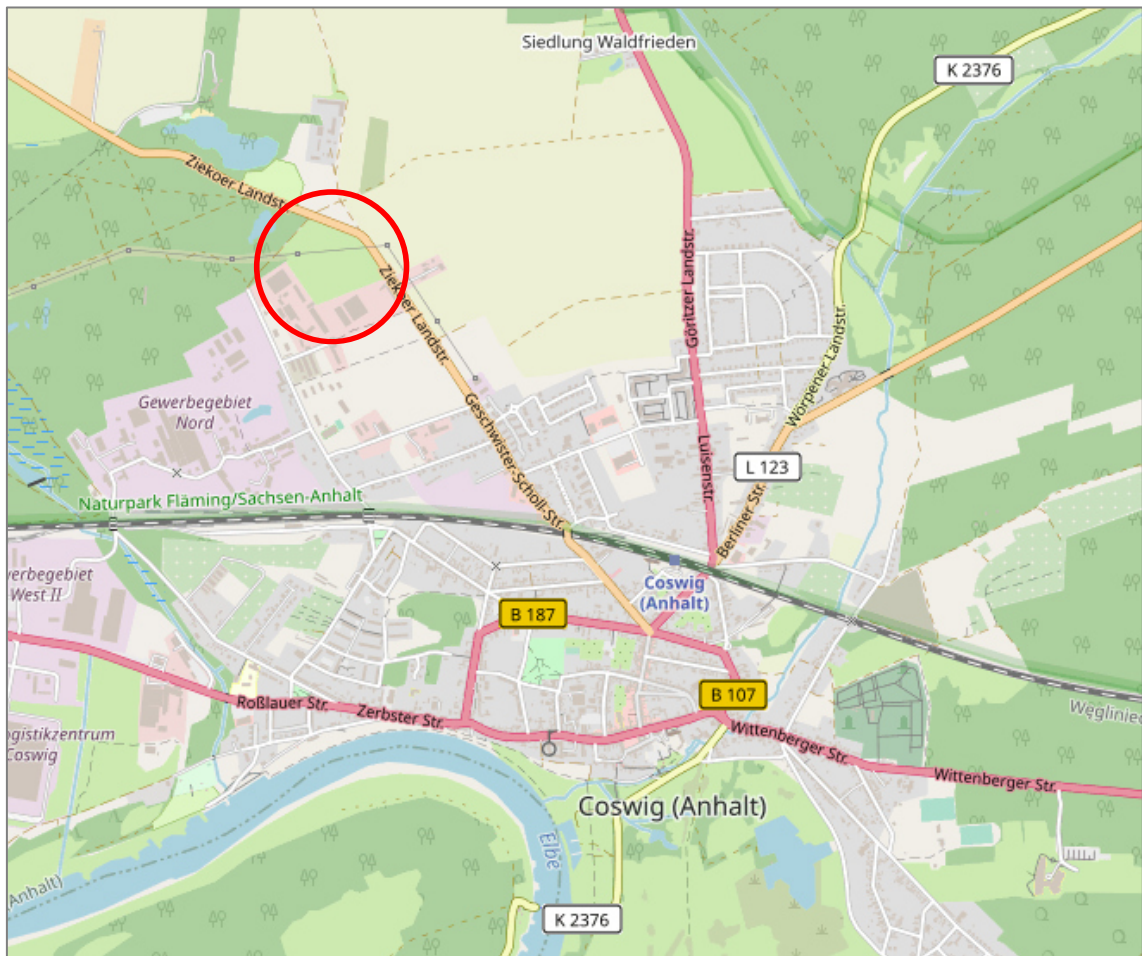
Behördlich zuständig sind die Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt sowie das Landratsamt des Landkreises Wittenberg. Zugleich befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) innerhalb des Planungsbereiches der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Angrenzende Kommunen sind die

Lutherstadt Wittenberg,  
Stadt Oranienbaum-Wörlitz, Stadt Dessau-Roßlau  
und die Stadt Zerbst / Anhalt (in Sachsen-Anhalt),  
Gemeinde Wiesenburg / Mark und  
das Amt Niemeck (in Brandenburg).

sowie die

**Abbildung 2: Umgriff des Plangebietes**



Quelle: © OpenStreetMap contributors; [07/2023] und eigene Darstellung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums von Coswig (Anhalt). Der Gesamtumgriff umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten/Nordwesten: durch Verkehrsflächen (Landstraße L 121, Ziekoer Landstraße)
- im Westen: durch Wald- und Brachflächen
- im Südwesten: durch Gewerbe- und Industrieflächen (teilweise brachliegend)
- im Südosten: durch Gewerbe- und Industrieflächen (teilweise brachliegend)

Der Bebauungsplan schließt folgende Flurstücke ein:

	Gemarkung	Flur	Flurstück
3	Coswig	23	26 (teilweise)
4	Coswig	23	27 (teilweise)
5	Coswig	23	28

**Abbildung 3: Kartenausschnitt Geltungsbereich**

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST; [07/2023] und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich wird von der L 121 (Ziekoer Landstraße) aus erschlossen. Die Einfahrt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Grenzen des Geltungsbereiches berücksichtigen im Südwesten und Südosten die vorhandene Bebauung und Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Eine Überplanung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen.

Derzeit liegen die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches brach. Es handelt sich um eine größtenteils unversiegelte, teilweise mit Gehölzen bestockte Fläche.

*Hinweis:* Die ursprünglich geplante Ausdehnung des Geltungsbereiches über die gesamte Fläche der Flurstücke 26 und 27 (Flur 23, Gmkg. Coswig) wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung revidiert. Hintergrund ist das bis zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung unbekannt laufende Planfeststellungsverfahren zur geplanten Umverlegung der Bundesstraße 187 als Ortsumgehung für die Stadt Coswig. Deren Planung berücksichtigt die nunmehr von der Planung ausgenommenen Bereiche für die Trasse der „B187n OU Coswig“. Zur Verdeutlichung der planfestgestellten Bereiche ist in der Planzeichnung deren Abgrenzung mit übernommen worden.

## 4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugehörig. Für regionalplanerische Festlegungen sind maßgebend:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt, in der Fassung vom 12.03.2011 (LEP 2010 LSA, GVBl. LSA NR 6/2011 S. 160)
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt, 2. Entwurf zur Neuaufstellung, Fassung vom 02.09.2025
- Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der Fassung vom 27.04.2019 (REP A-B-W)
- Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in der Fassung vom 26.07.2014 (STP DV).

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Stadt Coswig (Anhalt) wurde aus regionalplanerischer Sicht der Status eines als Grundzentrums zugeordnet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ sieht sich mit den folgenden sonstigen Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung konfrontiert:

#### **Grundsätze des LEP 2010 LSA**

Die Energieversorgung ist in allen Landesteilen kostengünstig, sicher und umweltschonend zu sichern, wobei insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen sind und die Energieeffizienz zu verbessern ist.

G 84: Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

G 85: Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich nahezu komplett um Konversionsflächen (ehemalige Sandgrube). Die Flächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorbelastet. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe anderer Gewerbeflächen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant.

Aufgrund der Lage Siedlungsbereich und der guten infrastrukturellen Anbindung hat die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung als Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Standort.

#### **Betreffende Grundsätze im 2. Entwurf des LEP LSA (09/2025)**

Die formulierten Zielsetzungen zur Energieversorgung (Kapitel 6) sprechen eine grundsätzliche Berücksichtigung erneuerbarer Energien, sowie deren Speicherung an:

Z 6.1-1 Energieversorgung: In allen Landesteilen Sachsens-Anhalts ist sicherzustellen, dass die räumlichen Anforderungen an eine umweltschonende, sozialverträgliche, sichere und wirtschaftliche Energiebereitstellung aus erneuerbaren Quellen sowie an eine kosteneffiziente und bedarfsgerechte Energieversorgung berücksichtigt werden.

G 6.1-2 Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien: Zum Erreichen der Klimaneutralität sollen Potenziale für besonders klimafreundliche Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien mit hohem Wirkungsgrad sowie zur Steigerung der Ressourceneffizienz aktiv unterstützt werden.

G 6.1-3 Energieversorgung mittels erneuerbarer Energien: Die Voraussetzungen für eine Abkehr von fossilen Energieträgern und für eine vollständige Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, einschließlich einer leistungsfähigen Infrastruktur, sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen geschaffen werden.

G 6.1-5 Einsatz von Speichern: Die Sicherung der Strom- und Wärmeversorgung soll auch in Zeiten geringerer Energieerzeugung aus Wind und Sonne durch die Integration von Speichermöglichkeiten, den Ausbau von Speichertechnologien sowie durch die Unterstützung einer flexibleren Nutzung und Bereitstellung von Energie gewährleistet werden.

Z 6.2.2-2 Wirkungen von Freiflächensolaranlagen: Die Errichtung von Freiflächensolaranlagen ist in der Regel als raumbedeutsam einzustufen und freiraumschonend sowie raum- und landschaftsverträglich umzusetzen.

Dabei sind die Wirkungen von Freiflächensolaranlagen auf

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt,
- die bau- und anlagebedingte Störung des Bodenhaushalts und
- die landwirtschaftliche Bodennutzung

unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden darzulegen.

G 6.2.2-5 Flächenkulisse für Freiflächensolaranlagen: Freiflächensolaranlagen sollen im Freiraum bevorzugt auf

- bereits versiegelten Flächen,
- militärischen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und wohnungsbaulichen Konversionsflächen,
- technisch überprägten Flächen mit einem eingeschränkten Freiraumpotenzial,
- auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten und
- Flächen, die je 200 Meter längs von Bundesautobahnen oder Schienenwegen des Personen- und Güterverkehrs mit mindestens zwei Hauptgleisen liegen, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn

errichtet werden.

G 6.2.2-6 Nutzung von bestehenden Netzanschlussmöglichkeiten: Bei der Planung von Freiflächensolaranlagen sollen unter frühzeitiger Einbindung der zuständigen Übertragungs- und Verteilnetzbetreiber die Potenziale bereits vorhandener Netzanschlussmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Die vorstehend zitierten Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs LEP zur Energieversorgung in Sachsen-Anhalt zeigen, dass die Errichtung und der Betrieb von PV-Freiflächenanlagen grundsätzlich erwünscht und umzusetzen ist.

Die Nutzung von Synergien bei der Einspeisung (wie in der vorliegenden Planung durch direkte Einspeisung in die durch das Plangebiet verlaufende Stromtrasse) sowie der Vorsatz, auch die Speicherung der erzeugten Energie in Zeiten der Überproduktion zu ermöglichen sind ebenfalls als Grundsatz auf Landesebene formuliert.

Die Nutzung einer gewerblich vorbelasteten Fläche im Umfeld eines insgesamt industriell geprägten Areals sowie die im Verfahren entwickelte Vereinbarkeit der Umsetzung mit den Anforderungen an Landschaft, Natur und Artenschutz leitet sich ebenfalls aus der landesplanerischen Zielstellung ab.

Insgesamt entspricht die Planung den formulierten Zielen und Grundsätzen des 2. Entwurfes des LEP Sachsen-Anhalt.

### **Energierrechtliche Rahmenbedingungen**

Die Belange der Raumplanung sind auch im Zusammenhang mit den Zielen des „Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) zu sehen.

Ziel dieses Gesetzes ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden. Der für die Erreichung des Ziels erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt derzeit (Stand 12/2025) über keinen Flächennutzungsplan.

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB kann daher nicht gefolgt werden. Zwar hat die Stadt Coswig (Anhalt) das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet, dieses befindet sich jedoch in einer sehr frühen Phase ohne ausreichend belastbare Aussagen zum Plangebiet. Zudem ruht das Verfahren derzeit.

Zum Umgang dazu siehe auch Verfahrenswahl.

## 5 PLANUNGSERFORDERNISSE

### 5.1 Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen

#### 5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet (vergleiche § 73 WG LSA i. V. m. § 51 WHG).

#### 5.1.2 Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet gemäß § 99 Abs. 1 WG LSA i. V. m. §§ 76 bis 78 WHG.

#### 5.1.3 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Schutzgebiete im Sinne

- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)

werden von der Planung nicht berührt.

Schutzgebiete im Sinne

- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

werden von der Planung berührt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III (Puffer- und Entwicklungszone) des Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt (Gebietsnr: NUP0007LSA).

#### 5.1.4 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden von der Planung nicht berührt (Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Herr Dr. Titze vom 03.04.2023).

#### 5.1.5 Archäologie (Bodendenkmale)

Ansprechpartner ist die Abt. Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt welche darauf hinweist, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Derzeit ist kein archäologisches Denkmal im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld bekannt.

Die bauausführenden Betriebe werden mit folgendem textlichen Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Textlicher Hinweis:

**Gemäß § 9 Abs. 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.**

### 5.1.6 Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### Reflexionen

Reflexionen von Photovoltaikanlagen sind dabei als Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG zu berücksichtigen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass aus verschiedenen Gründen eine nachteilige oder schädliche Beeinträchtigung der Nachbarnutzungen ausgeschlossen werden kann. Die Nachbarnutzungen umfassen insbesondere die Verkehrsabläufe auf der Landesstraße L121, sowie die baulichen Nutzungen in westlicher und südlicher Richtung als Gewerbe- und Industrieflächen, sowie in südöstlichen Richtung als geduldete Nutzung als Kleingartenparzelle bzw. Wohnnutzung (augenscheinlich ehemaliges Verwaltungsgebäude).

Aus einer Nutzung als Kleingartenfläche oder gar zum Wohnen kann hier jedoch kein gesonderter Schutzanspruch abgeleitet werden.

Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorgesehenen baulichen Nutzung folgende Punkte gegen Beeinträchtigungen der genannten Nutzungen sprechen:

1. Die Anlagen und Module werden höhenversetzt und bezogen auf die Landesstraße 121 von der Fahrbahn abgewandt errichtet. Zwischen Straßentrasse und PV-Modulen werden zudem die im Anbauverbot befindlichen Grünstrukturen weitestgehend erhalten (ein Eingriff ist dort nicht beabsichtigt, und damit auch wirtschaftlich nicht sinnvoll). Es ist davon auszugehen, dass die Landesstraße 121 sowohl durch die Wallstruktur zwischen Straße und Baufeld als auch den Höhenversatz von einer Blendwirkung nicht betroffen ist.
2. Die Errichtung der Modultische wird mit einer Neigung in Richtung Süden/Südwesten erfolgen und damit direkt straßenabgewandt (in Bezug auf die Landesstraße 121). Reflexionen in Richtung der Landesstraße sind auch in Verbindung mit Punkt 1 auszuschließen.
3. Die Oberflächenstruktur der Module (allgemein moderner Module, Stand der Technik) wird im Produktionsverfahren in reflexionsarmer (blendarmer) Bauweise hergestellt. Ein Nachweis dazu findet sich als technisches Beiblatt zur Anlage mit in den Anlagen zum Bebauungsplan. (Anlage Test Report for Yingli Energy Development Co. LTD)

Von anderweitig bedeutsamen Reflexionen in Richtung der Nachbarbebauung im Süden und Westen ist aufgrund der Baustruktur (langgeschlossene Industriebauten/Hallen) nicht auszugehen.

### **Lärm**

Der Bau bzw. die Nutzung von Speichern, Transformatoren („Trafos“), Wechselrichtern u. a. zugehörigen Anlagen kann im Betrieb mit entsprechenden Schallemissionen einhergehen.

Die Standortwahl (entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan) für die technischen Zusatzanlagen ist jedoch in Bezug auf jegliche Nachbarbebauung als abseitig und zusätzlich durch die umgebende Topographie und die umgebende Bebauung durch Photovoltaikanlagen als geschützt einzuschätzen. Zudem ist die nächste schutzbedürftige Bebauung (Wohnhaus Ziekoer Straße 2A minimal ca. 175 m; Feriendorf am Flämingbad minimal ca. 250 m) jeweils durch abschirmende Bebauung (Ziekoer Straße 2A) bzw. die Topographie und den Bewuchs (Feriendorf) geschützt.

Nach Einschätzung des FD Umwelt und Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg (Schreiben vom 02.06.2023, Zeichen: 67.32.70-1.8-BA-060-23-14) können nachhaltige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Lärm- und Schadstoffemissionen beim ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage nicht zu erwarten.

### **5.1.7 Radonschutz**

Grundsätzlich ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage Inhalt des Bebauungsplanes. Da zum bisherigen Zeitpunkt nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, inwieweit zu deren Betrieb auch Aufenthaltsräume errichtet werden könnten, sollen übliche Hinweise zur Errichtung von Bauwerken und deren Schutz vor Eintritt von Radon aus dem Baugrund mit aufgenommen werden.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Daraus resultiert folgender textlicher Hinweis.

Textlicher Hinweis:

#### **4.2.1 Das Plangebiet befindet sich:**

- **in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,**
- **außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und [...] in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.**

#### **4.2.2 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.**

### **5.1.8 Bergbau**

Die Belange der Bereiche Bergbau und Geologie sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Nach Prüfung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Schreiben vom 27.04.2023, Zeichen: 32-34290-581/1/10542/2023) stehen Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, dem Vorhaben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Zur Historie des Kiesabbaus liegen dem LAGB keine Unterlagen vor. Es werden weitere Untersuchungen im Rahmen der Planung der Bauausführung (Umsetzung des Vorhabens) empfohlen.

### **5.1.9 Wald nach LWaldG**

Die Belange des Forstrechtes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes des Landkreises Wittenberg, FD Umwelt und Abfallwirtschaft (Schreiben vom 30.06.2023, Zeichen: 671.3-2023-20070) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und daran angrenzend Bereiche, die Wald nach § 2 Abs. 1 LWaldG sind. Die Entwicklung von Gehölzbeständen führte hier zu Wald und einer dem Wald dienenden Fläche. Die genauen Grenzen des Waldes bzw. die tatsächliche Waldeigenschaft auf Teilflächen wurde durch die untere Forstbehörde noch nicht festgestellt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine detaillierte Gehölzerfassung durchgeführt. Dabei konnte an der nordwestlichen Grenze ein Waldrandbereich mit alten Eichen, welcher durch einen Weg vom Hauptbestand abgeschnitten ist, festgestellt werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes sind die Waldflächen im Geltungsbereich und daran angrenzend zu definieren. Darauf aufbauend erfolgt die Berücksichtigung der Belange der Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG und der Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG.

Die Waldumwandlung ist ein vom Bebauungsplan unabhängiges Verfahren. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind jedoch die inhaltlichen Grundzüge für die Waldumwandlung definiert worden, so wird ein Teil der per Definition als Wald anzusprechenden Fläche entnommen (siehe auch informelle Darstellung in der Planzeichnung) wobei deren Ausgleich im Sinne einer geplanten Aufforstung bereits im BPlan als Fläche für Wald berücksichtigt ist (mit dem Vermerk „Erstaufforstung“). Der Definition zugrunde liegt ein Erstaufforstungsverhältnis von 2:1 bei einer Waldumwandlungsfläche mit einer Größe von ca. 575 m<sup>2</sup>.

Um zu verdeutlichen, dass ein Waldumwandlungsverfahren zu führen ist, ist auf der Satzungsurkunde die folgende Nachrichtliche Übernahme vermerkt:

Nachrichtliche Übernahme (textlich):

**3.2.1 Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind die bauplanungsrechtlich als Fläche für Wald festgesetzten Bereiche im Sinne des §**

**2 LWaldG als Wald zu interpretieren. Der gemäß Planeinschrieb für die Neuaufforstung vorgesehene Bereich ist dabei schon berücksichtigt.**

**Die Waldumwandlung ist in einem gesonderten Verfahren (§ 8 LWaldG) zu beantragen und umzusetzen. Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung ist ein Antrag auf Erstaufforstung (§ 9 LWaldG) bei der unteren Forstbehörde des Landkreises zu stellen.**

**3.2.2 Im Sinne der §§ 21 und 22 LWaldG ist der Wald als freier Landschaftsteil zu interpretieren, eine Einfriedung der festgesetzten Waldflächen ist daher nicht zulässig.**

Der Punkt 3.2.2 verweist dabei auf die inhaltlichen Regelungen zum Umgang mit der Zugänglichkeit von gesetzlichen Waldflächen, wobei eine Einzäunung des Baugebietes zwar möglich ist, diese aber eine Einzäunung der Waldflächen nicht (bzw. nur ausnahmsweise) beinhalten darf.

### **5.1.10 Landesstraße L 121**

Die Ziekoer Landstraße (Landesstraße L 121) grenzt im Nordosten und Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung das Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu berücksichtigen.

Demnach dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen, einschließlich Freiflächenphotovoltaikanlagen, errichtet werden.

Die Bauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Um Beteiligte und künftige Vorhabensträger oder Bauherren über die Regelungen des Straßengesetzes zu informieren, werden die folgenden Absätze des § 24 StrG LSA als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen:

Nachrichtliche Übernahme:

**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 Telekommunikationsdiensten 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 Ortsdurchfahrten 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 vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.**

Eine Überbauung im Bereich des Anbauverbots ist seitens des Vorhabenträgers – im Gegensatz zur ursprünglichen Planung – nicht beabsichtigt. Die zurückgesetzte Baugrenze soll dies verdeutlichen.

## 5.2 Erschließung und Entsorgung

### 5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine direkte Zufahrtsmöglichkeit an der Landesstraße 121 unmittelbar im Anschluss an den Bereich welcher per Planfeststellung der (möglichen) künftigen Ortsumgehung Coswig (B 187n OU Coswig) gewidmet ist.

Die bestehende Zufahrt im Nordwesten (unbefestigter Weg, Flurstück 17/1 der Flur 22, Gemarkung Coswig) soll im Bestand erhalten werden, die Planung B187n OU Coswig sieht diese Zufahrtsmöglichkeit jedoch nicht vor.

Somit ist ein optimaler Anschluss an das überregionale Straßennetz gegeben.

### 5.2.2 Stromversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Wittenberg verlaufen im Geltungsbereich bzw. an dessen Grenzen Mittelspannungsleitungen zur Stromversorgung. Es ist darauf zu achten, dass Bestandskabel nicht überbaut werden. Gegebenenfalls sind Umverlegungen der Leitungstrassen zu planen.

Im Geltungsbereich verläuft weiterhin eine Hochspannungs-Freileitung (110 kV). Der Versorgungsträger dieser Freileitungstrasse ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom).

Die MITNETZ Strom hat in ihrer Stellungnahme darauf verwiesen, dass ein Sicherheitsstreifen von beidseitig 21 m einzuhalten ist.

Die mit dem Geh- und Fahrrecht (GFR 1) belegte bestehende Zufahrt von Nordwesten des Plangebietes aus wird als ungeeignet als Zufahrtsmöglichkeit zum Maststandort angesehen (zu schmal und abgeknickt).

Diesem Umstand wird abgeholfen, indem die für die Freiflächenanlage neu zu erstellende Zufahrt von der Ziekoer Landstraße (L 121) bis an den Maststandort geführt wird und als Zufahrt zum Maststandort vom Leitungsbetreiber mitgenutzt werden kann. Die Zufahrt ist mit dem (gleichen) Geh- und Fahrrecht (GFR 1) belegt und dinglich zugunsten des Leitungsbetreibers zu sichern (siehe Abschnitt 6.1.4, Festsetzung 1.4.2 in der Planzeichnung)

Um Beteiligte und künftige Vorhabensträger oder Bauherren über Regelungen im Zusammenhang mit der Freileitung zu informieren, wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

#### Textlicher Hinweis:

**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.**

### **5.2.3 Gasversorgung**

Nach Auskunft der Stadtwerke Wittenberg befinden sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Gasversorgung.

### **5.2.4 Telekommunikation**

Anlagen für die Telekommunikationserschließung sind im Rahmen der Umsetzung nicht vorgesehen, da die geplante Nutzung diese nicht erforderlich macht.

### **5.2.5 Trinkwasserversorgung**

(entfällt)

### **5.2.6 Abwasserentsorgung**

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Sammlung und Ableitung des auf den Photovoltaikflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht geplant. Zwischen den einzelnen Reihen der Module werden Abstände gelassen, die ein „verteilt“ Abfließen des auftretenden Niederschlagswassers ermöglichen. Das Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

### **5.2.7 Abfallentsorgung**

Es kann eingeschätzt werden, dass im laufenden Betrieb der Photovoltaikanlagen keine Abfälle anfallen.

Anmerkungen und Hinweise zum Umgang mit den Haufwerken, welche sich auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden ggf. im Rahmen der Entwurfsplanung und der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

### **5.2.8 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Für den Betrieb der Anlagen Freiflächenphotovoltaik wird der Nachweis der Löschwasserversorgung für 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über 2 Stunden gefordert.

Im Plangebiet bzw. in dessen hinreichender Nähe ist Löschwasser in der geforderten Menge nicht verfügbar. Deshalb wird eine Anlage zur Löschwasserversorgung (Zisterne, Teich o. ä.) in nordwestlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Mastzufahrt vorgesehen. Eine Befüllung muss über Tankfahrzeuge erfolgen, da eine Trinkwassererschließung nicht vorhanden und nicht vorgesehen ist.

Die Erarbeitung eines Feuerwehrplans im Rahmen der Umsetzungsplanung für das Vorhaben ist berücksichtigt. Ebenso die entsprechende Abstimmung mit der für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen zuständigen Stelle beim Landkreis Wittenberg.

## 6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

##### Textliche Festsetzung:

- 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 Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z. B. Umspannwerk, Mastauführung, 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.**

##### Begründung:

Die Errichtung einer photovoltaischen Freiflächenanlage unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten, welche nach §§ 2 bis 10 BauNVO festgesetzt werden können. Demnach ist ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Der Beispielkatalog im § 11 Abs. 2 BauNVO enthält unter anderem Gebiete für Anlagen, die der Forschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen. Die Funktionen des geplanten Sondergebietes spiegeln diese Zweckbestimmung wider.

Um die im Nutzungsvertrag geregelten Nutzungen und die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Anlagen im Baugebiet realisieren zu können, ist über die Festsetzung 1.1.3 zusätzlich ein inhaltlicher Katalog definiert.

Die Festsetzung 1.1.4 regelt dahingehend die besondere inhaltliche Berücksichtigung des Durchführungsvertrages, wobei dessen nachträgliche Korrektur jederzeit möglich wäre, sofern das Beschlussgremium der Stadt Coswig dies befürwortet. Hintergrund ist die Sicherung des Baurechts (im Sinne des Bebauungsplans), da eine Änderung des Bebauungsplanes deutlich aufwändiger ist im Vergleich zu einer (im Rahmen des Bebauungsplans nachvollziehbaren) Änderung des Durchführungsvertrags.

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

### Textliche Festsetzung:

- 1.2.1 Überbaubare Fläche:** Für das SO 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 auf das in der Planzeichnung ausgewiesene Maß beschränkt. Für die einzelnen Baugebietsbereiche sind die folgenden Höhen der Oberkante und Höhenbezugspunkte maßgebend:
- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Bereich 1:</b> | <b>OK 5,0 m bezogen auf 91,7 m NHN</b>  |
| <b>Bereich 2:</b> | <b>OK 5,0 m bezogen auf 89,5 m NHN</b>  |
| <b>Bereich 3:</b> | <b>OK 5,0 m bezogen auf 93,1 m NHN</b>  |
| <b>Bereich 4:</b> | <b>OK 12,0 m bezogen auf 88,0 m NHN</b> |

### Begründung:

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO für das gesamte Sondergebiet Photovoltaik auf 0,5 festgesetzt. Diese unterschreitet deutlich die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die damit mögliche Überbauung beinhaltet die Fläche innerhalb der senkrechten Projektion der Modultischaußenkanten, die Grundflächen von Wechselrichtern bzw. des Umspannwerks, der Transformatoren, Batteriespeicher, Zuleitungen sowie die Zufahrten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt, um einen Rahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild vorzugeben. Für Teilflächen des Baugebietes, auf welchen Modultische errichtet werden sollen, wird die maximale Höhe für die Oberkante baulicher Anlagen mit 5,00 m bestimmt. Für den Teilbereich 4 wird wegen der dort zu errichtenden Mastaufführung eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 12,00 m festgesetzt. Diese Höhe gewährleistet den technisch notwendigen Abstand zur 110 kV-Leitung.

Die Definition der Höhenfestsetzung bildet die Grundlage für die Unterteilung in Baugebietsbereiche, da das zu überbauende Gelände sehr bewegt und im Zuge einer Bebauung nur in geringem Umfang angeglichen werden soll.

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

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht und der koordinierten Grünplanung und sind aus diesen übernommen:

#### Textliche Festsetzung:

- 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.**

#### Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Ziel der Maßnahme ist es, dass die Schotterflächen, im Vergleich zu Vollversiegelungen oder Pflasterflächen, noch eingeschränkt ökologische Funktionen (Bodendurchlüftung, Versickerung, Pflanzenstandort, Tierlebensraum etc.) erfüllen können.

Eine darüberhinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

#### Textliche Festsetzung:

- 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.**

Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung sowie dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Zusammenhang mit der Errichtung des Solarparks.

Ziel ist die Schaffung hochwertiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die Förderung der Humusakkumulation und die Entwicklung eines stabilen, artenreichen Edaphons (Bodenlebens). Zugleich sollen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild innerhalb des Solarparks reduziert werden, indem vegetationsfreie Flächen vermieden werden.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass die vorhandene krautige Brache- und Ruderalvegetation zu erhalten ist. Zudem sind vegetationsfreie Flächen, die nach Gehölzrodungen, Planierungen und Erdbauarbeiten zu erwarten sind, zeitnah mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen, um die genannten ökologischen Effekte zu erreichen.

Da sich die Flächen außerhalb des besiedelten Bereichs und damit im Bereich der „freien Natur“ befinden, sind die Vorgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Danach darf Saat- und Pflanzgut nur innerhalb seines natürlichen Vorkommensgebietes ausgebracht werden. Dementsprechend wurde festgesetzt, dass ausschließlich standortheimisches Saatgut gebietseigener Herkunft verwendet werden darf.

Unter „gebietseigen“ wird sowohl lokales (naturraumgetreues) als auch regionales Saatgut verstanden:

- Lokal ist Saatgut, das durch Beerntung mehrerer geeigneter Spenderflächen mittels spezieller Verfahren gewonnen wird.
- Regional ist Saatgut, das durch Sammlung von Wildarten, Ackervermehrung und maximal fünf Vermehrungsgenerationen erzeugt wird.

Die Festsetzung der Verwendung standortheimischen Saatguts stellt den lokalen bzw. regionalen Herkunftsbezug klar.

Die unterschiedlichen Standortverhältnisse im Solarpark (Mikroklima, Lichtverhältnisse, Bodenfeuchte) werden zu einem kleinstandörtlichen Mosaik grünlandartiger Vegetationsbestände führen. Die Verwendung einer blütenreichen, wildkrautbetonten Ansaatmischung fördert die biologische Vielfalt und unterstützt die Anpassung an differenzierte Standortbedingungen.

Zur Sicherung der angestrebten Vegetationsentwicklung ist eine extensive Pflege erforderlich. Diese dient der Vermeidung einer Verschattung der Solarmodule durch hochwachsende Vegetation sowie der Förderung ökologisch wertvoller Bestände.

Als extensive Pflege gilt:

- in den ersten drei Jahren: zweimalige Mahd pro Jahr,
- ab dem vierten Jahr: eine Mahd jährlich,
- der erste Mahdtermin darf aus Gründen des Vogelschutzes nicht vor dem 15. Juli erfolgen,
- das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen.

Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen in geringer Besatzdichte zulässig.

Klargestellt wird zudem, dass die extensive Pflege den Verzicht auf organische oder synthetische Düngemittel und Pflanzenschutzmittel beinhaltet.

Textliche Festsetzung:

**1.3.3 Maßnahme M3 – Zauneidechsenlebensraum und Feuchtbiotop: 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 Habitatemente herzustellen.**

**Jedes Habitatement 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.**

**Weiterhin ist innerhalb der mit M 3 bezeichneten Flächen in einem besonnten, offenen Bereich ein mindestens 30 m<sup>2</sup> großes und 1,5 m tiefes Feuchtbiotop anzulegen, welches mit flachen Böschungsneigungen auszuformen, mit Ton abzudichten und dauerhaft mit Wasser zu füllen ist. Die Begrünung des Feuchtbiotopes soll durch natürliche Sukzession erfolgen.**

Begründung:

Die Maßnahme dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen sowie der Optimierung eines Lebensraums für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Innerhalb des Plangebietes wurden im Jahr 2023 Zauneidechsen nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet eine Zauneidechsenpopulation etabliert hat.

Die Zauneidechse ist gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützt und fällt unter den Anhang IV der FFH-Richtlinie, der Arten mit besonderem Schutzstatus auflistet. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, geschützte Arten wie die Zauneidechse zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören.

Da im Rahmen der geplanten Maßnahmen mit Eingriffen in den Lebensraum der Zauneidechse zu rechnen ist, erfordert der Artenschutz nach § 44 BNatSchG die Umsetzung von Maßnahmen, um die Zauneidechsenpopulation zu erhalten. Diese Maßnahmen beinhalten den Abfang von Zauneidechsen aus betroffenen Bereichen und deren Umsiedlung in einen optimierten Lebensraum.

Ziel der Maßnahme ist es, strukturreiche Lebensräume zu schaffen, die den Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Die Optimierung des bestehenden Zauneidechsenhabitats soll dazu führen, dass die „Aufnahmekapazität“ des Lebensraumes für Zauneidechsen erhöht wird. Mit der Anlage der Steinschüttung, der Totholzhaufen und des Sandkranzes werden die für die Zauneidechse notwendigen Lebensraumrequisiten geschaffen.

Der im Umfeld der Habitatemente festgesetzte Gehölzerhalt (M 4) und die erhalten bleibende Waldfläche mit ihren Sandblößen tragen zusätzlich zur Förderung der Lebensraumeignung für die Zauneidechse bei.

Die Steinschüttung muss wie folgt aufgebaut werden:

- 60 % der Steine sollen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, um das gewünschte Lückensystem zu schaffen.
- Im Inneren der Steinschüttung sind gröbere Steine (20 – 40 cm) zu verwenden, die mit kleineren Steinen (10 – 20 cm) bedeckt werden sollen.

Für die Anlage des Totholzhaufens ist die Verwendung von Wurzeltellern, Baumstubben und Stammteilen ideal, da diese eine hohe Strukturvielfalt und unterschiedliche Mikrohabitate für die Zauneidechse bieten.

Die Lage der Fläche „M 3“ wurde so gewählt, dass sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den durch die Flächenbefestigungen, Bodeneingriffen- und Rodungsarbeiten beanspruchten Zauneidechsenhabitats steht.

#### Textliche Festsetzung:

- 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.**

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Eingriffsminimierung. Ziel der Festsetzung ist es, dass die Zaunanlage von kleineren Tieren passiert werden kann und Migrationsbewegungen nicht unterbunden werden.

### **6.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung:

- 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.**

#### Begründung:

Die verkehrliche Erschließung der Modulflächen, des Umspannwerks und der zugehörigen Anlagen Batteriespeicher erfolgt über einen wasserdurchlässigen Zufahrtsweg, der im Osten des Plangebietes an die Ziekoer Landstraße (L 121) angeschlossen ist. Über diesen größtenteils 6 m breiten Zufahrtsweg wird außerdem der Maststandort angebunden.

Damit wird zugleich eine Alternative zum bestehenden nur ca. 3,5 m breiten Fahrspur als Zuwegung von Nordwesten aus geschaffen.

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts GFR 1 folgt einer bereits bestehenden rechtlichen Vereinbarung zur Sicherung einer uneingeschränkten Überfahrbarkeit und Zufahrt zum Maststandort. Zur Sicherung der notwendigen Überfahrbarkeit sind dingliche Nutzungsrechte in Form von Leitungsrechten bzw. Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer bzw. Anlieger und der Versorgungsträger einzutragen.

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

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht und der koordinierten Grünplanung und sind aus diesen übernommen:

#### Textliche Festsetzung:

**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.**

#### Begründung:

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in die vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Robiniengehölz vor, dessen einige Bäume Quartiereigenschaften für Fledermäuse aufweisen. Dieses Gehölz ist zudem funktional mit dem zu optimierenden Zauneidechsenlebensraum (M 3) verknüpft. Neben dem Robiniengehölz finden sich hier auch einzelne Eschen-Ahorne sowie Weißdorn. Durch die Festsetzung, bei Nachpflanzungen ausschließlich standortheimische Baumarten zu verwenden, wird der sukzessive Ersatz der fremdländischen Arten bewirkt. Der standortheimische Weißdorn wird als Strauch artgleich ersetzt, was dessen Förderung unterstützt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Schlehengebüsch, in dem einzelne Weißdornsträucher, Wildrosen und eine alte Süßkirsche vorkommen. Es handelt sich hierbei um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Gebüsch trockener, warmer Standorte. Die Regelung, dass bei Ausfällen die Sträucher artgleich zu ersetzen sind, sichert den Fortbestand des Trockengebüsches und erhält seinen charakteristischen Zustand.

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzgröße für die zu ersetzenden Bäume und Sträucher ist erforderlich, um den Anwuchserfolg der Nachpflanzungen sicherzustellen. So wird gewährleistet, dass die neuen Pflanzungen möglichst zügig die Funktionen der ausgefallenen Gehölze übernehmen können.

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

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der koordinierten Grünplanung und sind aus dieser übernommen:

#### Textliche Festsetzung:

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

#### Begründung:

Entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung muss der Eingriff in Natur und Landschaft in der Höhe eines Wertpunktedefizites von 257.933 Wertpunkten außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu wird die Kompensationsmaßnahme „Anlage von Heckenstrukturen und von artenreichem Grünland auf dem Flurstück 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno“ den Baugrundstücken zugeordnet. Die Maßnahme wird nachfolgend beschrieben.

Mit der Festsetzung wird der Eingriff, der im Rahmen des Vollzugs der Planung zu erwarten ist, der externen Ausgleichsmaßnahme eindeutig zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die anfallenden Kosten wurde die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks gewählt. Diese Bezugsgröße ist geeignet, da das Gebiet im Bestand relativ gleichmäßig strukturiert ist und eine gerechte Verteilung der Kosten – auch im Falle von Grundstücksteilungen – ermöglicht. Sie spiegelt den Umfang der baurechtlich genehmigten Ausnutzungsfläche wider und ermöglicht somit eine transparente, flächenbezogene Kostenaufteilung.

## 6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht und der koordinierten Grünplanung und sind aus diesem übernommen:

### Vorbemerkung:

Wie im Kapitel 2.4 des Umweltberichts ausgeführt, können die mit der Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

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

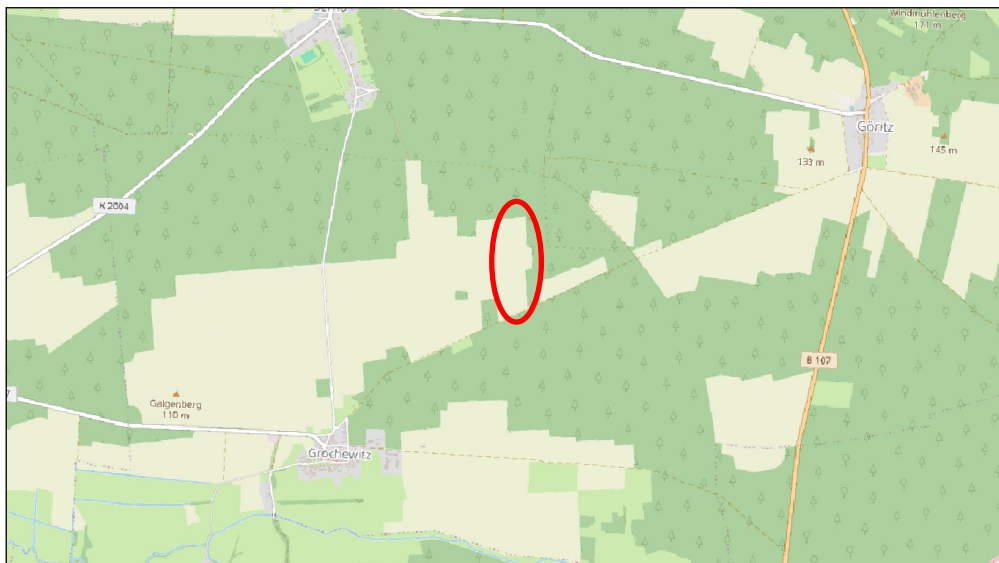
#### Eigentumsverhältnisse der Maßnahmenfläche:

Es handelt sich um ein privates Grundstück. Die Zustimmung des Eigentümers liegt vor.

#### Lage:

Die Fläche befindet sich nordöstlich von Grochewitz und südwestlich von Görtz.

#### **Abbildung 4: Lage Kompensationsmaßnahme KM 1 (rot) im Raum (ohne Maßstab)**



Quelle Kartengrundlage: OpenStreetMap

**Abbildung 5: Mögliche der Lage Kompensationsmaßnahme KM 1 (rot) auf dem Flurstück 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno (ohne Maßstab)**



Quelle Kartengrundlage: OpenStreetMap; Flurkarte

**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 das Flurstück 1 teilenden Flurstück 119.

**Abbildung 6: Blick über die Ackerfläche von Süd nach Nord. (07.04.2025)**



### Maßnahmenbeschreibung:

Auf der Ackerfläche des Flurstückes 1 der Flur 7 in der Gemarkung Serno ist auf einer Fläche von 18.990 m<sup>2</sup> Halbtrocken- oder Sandtrockenrasen 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 m<sup>2</sup>) fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den beiden Hecken ist ein Landschaftsfenster mit einer Breite von 20 m einzurichten.

Die Hecken sollen als freiwachsenden Strauchhecken angelegt werden, dazu ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzgröße: 2 Trieben, 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	-	Eingrifflicher 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 pyraeaster	-	Holzbirne
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Die Gehölzpflanzungen sind zum Schutz vor Wild wirkungsvoll einzuzäunen.

Der Halb- bzw. Sandtrockenrasen ist mit einer wildkräuterreichen, dem gewählten Biotoptyp entsprechenden, Trockenrasenmischung (Krautanteil wenigstens 50 %) fachgerecht anzulegen. Es ist eine standortheimische Saatgutmischung gebietseigener Herkunft zu verwenden (vgl. Begründung zur Maßnahme M 2). Die Trockenrasen 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 Trockenrasen und der Hecken wurde in den Abb. 5 dargestellt. Die Lage der Flächen auf dem Flurstück 1 sind im Zuge der Ausführung flächengleich (d.h. 18.990 m<sup>2</sup> ein Trockenrasen; 1.050 m<sup>2</sup> Hecken) zu konkretisieren.

Ob auf der Fläche ein Halb- oder ein Sandtrockenrasen angelegt wird, ist im Vorfeld durch die ökologische Bauüberwachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

### Sicherung / Zuordnung:

Die Kompensationsmaßnahme KM 1 wird über eine Festsetzung dem ausgewiesenen Baugebiet im Bebauungsplan zugeordnet.

### **6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 3 BauO LSA) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

Es werden im Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik Ziekoer Landstraße“ keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## 7 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ

Die grünordnerischen Hinweise und Vorgaben zum Artenschutz (siehe Umweltbericht – Anlage 1) werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.1 Grünordnerische Hinweise

Textliche Hinweise:

- 4.3.1 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.**

Es wird darauf verwiesen, dass die im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Umgang mit den zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan bereits bekannten anthropogenen Ablagerungen in Teilen des Plangebiets zu beachten sind.

Grundsätzlich kann die untere Bodenschutzbehörde jederzeit die Klärung und den Nachweis über deren Unbedenklichkeit bzw. die fachgerechte Entsorgung fordern.

- 4.3.2 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.**

- 4.3.3 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 erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

## 7.2 Vorgaben zum Artenschutz

Bei den Vorgaben zum Artenschutz handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

Ableitend aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages [IB Hauffe GbR; 28.11.2025 im Detail und Erläuterungen siehe ebenda] ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vorgaben:

### Textliche Hinweise:

**4.4.1 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.

**4.4.2 Artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2):** Zum Schutz der Vögel darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang März bis Ende August dauert, erfolgen. Vegetationsbestände (insbesondere Gehölze und Ruderalfluren) und abgelagerte Materialien wie Eternitplatten, Bretter, Stammstücke, Äste, Unrat und Steine dürfen nur außerhalb dieser Zeit beseitigt werden.

Habitatelemente für die Zauneidechse im Norden des Plangebietes (vgl. M1<sub>Artenschutz</sub>, 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.

**4.4.3 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.

**4.4.4 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 :

- Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100.
- Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
- Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch Überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.
- Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff.

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

- Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
- 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.
- 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 Wundbehandlungsmitteln zu behandeln.

- Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
- Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

**Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:**

- Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
- 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.
- Schnitte am Astkragen sind so zu führen, dass der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
- Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

- 4.4.5 Artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (V 5):** Zum Schutz der Vögel sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang März 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 Fledermaus-flachkasten und je Baum mit Baumhöhle zwei Kleinvogelnistkästen an den zu erhaltenden Gehölzen (V 4) anzubringen.

**4.4.6 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<sub>Artenschutz</sub>) 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:

- 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.
- Sämtliche Höhlungen sind zu verschließen (Vlies), so dass der Mulm und Larven nicht herausfallen können.
- Der Stamm/die Stammstücke der Bäume Nr. 57 und 67 sind vorsichtig umzulegen, so dass sie nicht zerbrechen können.
- Angeschnittene Höhlen im Stammfußbereich sind ebenfalls mit Vlies zu verschließen.
- 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.

- Jeweils 4 Stämme sind in ein vorgegrabenes ca. 1 m tiefes Loch zu stellen und zu einer Pyramide aufzubauen.
- Die Pyramide ist statisch mit Stahlseilen, Bauklammern, Erdnägeln oder Gewindestangen zu sichern.
- 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.
- Zur Verhinderung des Bekletterns der Stämme und zur Verhinderung von Vandalismus ist die Stammpyramide einzuzäunen.

**4.4.7 Artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (V 7):** Um Kleinsäugetern 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.

**4.4.8 Artenschutzrechtliche Vorgabe 8 (V 8):** Die Begrünung des Solarparks, im Bereich der Flächen auf denen Bodenverletzungen stattgefunden haben, hat durch den Einsatz von standortheimischem, blütenreichen Saatgut gebietseigener Herkunft zu erfolgen. Zukünftig sind die Flächen im Solarpark extensiv zu pflegen. Bei einer Mahd der Flächen sollte das Mähen mittels Freischneider oder Balkenmäher erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Ein Mulchen der Flächen ist unzulässig. Die Schnitthöhe muss bei >10 cm liegen. Die alte Mähkante ist von der Mahd auszusparen. Es sind die Vorgaben von V 2 zu beachten. Alternativ können die Flächen im Solarpark auch extensiv beweidet werden.

**4.4.9 Artenschutzrechtliche Vorgabe 9 (V 9):** Vor Durchführung von V 9 ist, wie in M1<sub>Artenschutz</sub> 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 des AFB dargestellt ist er mit einem Reptilienschutzzaun abzuzäunen. Der Zaun ist bis zum Abschluss des Bauabschnittes I stehen zu lassen.

**Das Abfangen/Absammeln sowie Umsiedeln der Zauneidechse hat zeitlich gestaffelt (über mehrere Jahre) in einzelnen Bauabschnitten zu erfolgen (vgl. dazu auch Ausführungen unten).**

**In dem Zauneidechsenlebensraum, im Bereich des zukünftigen Solarparks bzw. im Bereich der geplanten Zufahrt zur Trafostation sind folgende Maßnahmen im jeweiligen Bauabschnitt 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. Vorbereitung der Fangflächen durch streifenweise, motomanuelle (Freischneider) Mahd inkl. Mahdgutberäumung außerhalb der Aktivitätszeiten der Art, dabei abwechselnd ca. 3 m breite Mahdstreifen, 1 m Vegetation stehen lassen, mindestens eine Wiederholungsmahd im Mai/Juni; Belassen von Sonderstrukturen / Versteckplätzen; Einweisung durch Fachpersonal (Herpetologe).**
- 2. Vollständiges Einzäunen der Abfangflächen mittels glatter Gewebefolie (UV-beständig, stark geneigt zur Außenseite der Abfangfläche, mind. 40 cm hoch über Bodenniveau, 20 cm tief im Boden eingelassen); Stopprinnen oder Zaunüberfahrten an ggf. notwendigen Wegequerungen / künftigen Baustellenzufahrten; regelmäßiges Freistellen der Zaunaußenseite durch motomanuelle Mahd; ggf. Fangeimer an Zauninnenseite; Instandhaltung des Fangzaunes bis zum Ende der Baumaßnahmen im jeweiligen Bauabschnitt.**
- 3. Im Zeitraum Anfang März bis Oktober, d.h. während einer gesamten Aktivitätsperiode, 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. M1Artenschutz) bzw. in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung in Randbereiche des fertiggestellten Solarparks (Böschungen) umzusiedeln. In der Abbildung 7 des AFB wurde der angenommenen Zauneidechsenlebensraum im Bereich des geplanten Solarparks dargestellt - siehe ebenda.**
- 4. Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen haben zeitlich gestaffelt über mehrere Jahre zu erfolgen. Die Zauneidechsen sind im ersten Umsiedlungsjahr zunächst nur im Bauabschnitt I (BA I) umzusiedeln. In den Bauabschnitten II bis IV (BA II-IV) erfolgt die Umsiedlung dann auf 5 Jahre verteilt in drei einzelnen Teilbereichen (zwei Plateauflächen, eine Geländesenke), die im Detail bei Vorhabenrealisierung festgelegt werden. BA I und BA II-IV sind im Plan 3 des AFB zeichnerisch dargestellt.**
- 5. Abfang möglichst aller adulten Individuen bis spätestens Ende Mai/Anfang Juni**
- 6. Abfang geschlüpfter Jungtiere von Juli bis Mitte Oktober**
- 7. mindestens 30 Fangtage (Termine) mit ganztägiger Präsenz (alternativ 60 halbe Tage)**
  - Anzahl der Personen in Abhängigkeit von der Flächengröße und - Strukturierung (i.d.R. 1-2 ha/Person)**

- die Anzahl der o.a. Termine darf nicht durch einen höheren Personaleinsatz reduziert werden
  - Einsatz von qualifiziertem Fachpersonal mit ausreichend Erfahrung und entsprechenden Referenzen in Bezug auf den Fang von Reptilien
  - Methodenset aus Handfang, Fangring, Schlingenfang, künstlichen Verstecken (mind. 20 Stück/ha), modifizierten Kleinsäugerfallen und ggf. Fangkreuzen mit Fangeimern
  - Fangeimer an Fangzäunen dürfen nur während der täglichen Präsenz geöffnet werden (sonst erhöhte Mortalität Zauneidechsen)
8. Das Absuchen und Fangen ist solange zu wiederholen bis keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden,
9. 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) Zauneidechsen- lebensraumes 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. M1Artenschutz) umzusiedeln.
10. 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.
11. Die Ausführung der Umsiedlung ist entsprechend §17 Abs.7 BNatSchG in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss eine saubere und nachvollziehbare (tabellarische) Dokumentation der Umsiedlung mit Angabe folgender Punkte umfassen:
- gefangene Tiere je Termin; Anzahl, Geschlecht, Alter
  - Anzahl, Alter und Geschlecht gesichteter (nicht gefangener Tiere) je Termin
  - Witterungsbedingungen zum Fangtermin (Temperatur, Bewölkung, Wind)
  - Anzahl eingesetzter Personen und Uhrzeiten zum jeweiligen Fangtermin
  - Anmerkungen zur Fitness der Tiere und Schwanzabwürfen
  - Benennung der Zielfläche, auf die Tiere gesetzt wurden
12. 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.
13. Die Abzäunung des optimierten Zauneidechsenlebensraumes ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten im jeweiligen Bauabschnitt stehen zu lassen.

**14. Ist ein Bauabschnitt abgeschlossen, ist der Verlauf des Zaunes so anzupassen, dass die fertiggestellten Bauabschnitte in den optimierten Zauneidechsenlebensraum eingebunden werden.**

**4.4.10 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<sub>Artenschutz</sub>, M2<sub>Artenschutz</sub> 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.

**4.4.11 Artenschutzrechtliche Vorgabe M1<sub>Artenschutz</sub>:** 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 Reptilienschutzzaun abzuführen. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten im Bauabschnitt I stehen zu lassen und dann im Verlauf an die jeweiligen Bauabschnitte anzupassen.

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 Habitatslemente hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

**4.4.12 Artenschutzrechtliche Vorgabe M2<sub>Artenschutz</sub>:** Im Bereich des zu optimierenden Zauneidechsenlebensraumes ist in einem besonnten, offenen Bereich ein mindestens 30 m<sup>2</sup> großes und 1,5 m tiefes Feuchtbiotop anzulegen, welches mit flachen Böschungsneigungen auszuformen, mit Ton abzudichten und dauerhaft mit Wasser zu füllen ist. Die Begrünung des Feuchtbiotopes soll durch natürliche Sukzession erfolgen. Das Feuchtbiotop kann auch mit der Anlage eines Feuerlöschteiches kombiniert werden.

**4.4.13 Artenschutzrechtliche Vorgabe CEF 1:** Werden Gehölze mit Quartiereigenschaften für baumbewohnende Fledermausarten bzw. z. T. auch für in baumhöhlenbrütende Vogelarten entnommen, 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/Okttober 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; 28.11.2025] aufgeführte Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug fanden in den Festsetzungen **M3**, **M4** und **M5** Berücksichtigung.

## 8 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

**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

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

**Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)** vom 2. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)

**Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG)** vom 25. Februar 2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196)

**Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (STRG LSA)** vom 6. Juli 1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178)

## 9 QUELLEN

**Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt**, in der Fassung vom 12.03.2011 (LEP 2010 LSA, GVBl. LSA NR 6/2011 S. 160)

**Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt** (2. Entwurf), in der Fassung vom 02.09.2025

**Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**, in der Fassung vom 27.04.2019 (REP A-B-W)

**Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“** in der Fassung vom 26.07.2014 (STP DV).

## 10 ANLAGEN

**Anlage 1: Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan**

Zwischen der Stadt Coswig/Anhalt und der Weiler Energy GmbH

**Anlage 2: Umweltbericht**

PLA.NET Sachsen GmbH  
Straße der Freiheit 3, 04769 Mügeln OT Kemmlitz  
vom: 28.11.2025

**Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung  
Am Eichberg 4, 04769 Mügeln / Neubaderitz  
vom: 28.11.2025

**Anlage 4: Zertifizierung zur Blendwirkung**

National Center of Inspection on Solar Photovoltaic Products Quality/  
Wuxi Institute of Inspection, Texting and Certification  
vom: 25.07.2024

**Anlage 5: Checknatura Bodenanalyse für die Probestellen 4 und 6**

Reblu GmbH  
Raiffeisenstraße 27-29, 70794 Filderstadt  
vom 19.11.2025

