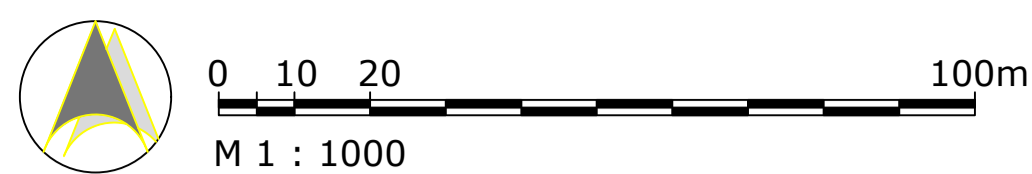


Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 37 „Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage an der Ziekoer Landstraße, Coswig (Anhalt)“



Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Coswig (Anhalt) erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVZ 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 334 und 35 (TF), Flur 23, Gmkg. Coswig.  
Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zu Gewinnung und Speicherung erneuerbarer Energie (hier Solarenergie) sowie aller dazu gehörigen Nebenanlagen (einschließlich Gebäude zur Lagerung, Bürocontainer und Batteriespeicher/Wärmespeicher/sonstiger Speicher) und Erschließungsanlagen (einschließlich Einfriedungen zum Schutz der Anlagen und Einrichtungen oder Anlagen zur Löschwasser Versorgung). Die Batterie-, Wärmespeicher bzw. sonstigen Speicher dürfen auch mit "Graustrom" (Strombezug aus dem Netz der öffentlichen Versorgung) beladen und betrieben werden.

1.2 Rückbau  
Nach Ablauf der Nutzung als Photovoltaikanlage sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen.

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

2.1 Grundfläche  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,65  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen und Speicher zu berücksichtigen.  
Dabei ist die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Es sind Gebäude oder Container für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik oder für Pflegeutensilien/Ersatzteillager mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m²; je Gebäude und Container maximal 30 m² zulässig.  
Die Modulstütze sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 5,00 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m, bezogen auf eine Geländeoberhöhe von 90,0 m NHN.  
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. technische Aufbauten, Blitzschutz, Antennen) erforderlich sind.

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt

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

- 4.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig
- 4.2 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

5. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.
- 5.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.
- 5.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

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

- 6.1 Grünordnerische Festsetzungen.  
Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
- Pflege der Ruderalfluren  
Die Ruderalfluren sind alle zwei Jahre im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.  
- Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/ Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)  
Die im östlichen Bereich des Planungsgebiets entlang des Zaunes befindliche Fläche ist in dem dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölzen, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.  
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.  
- Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.  
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflöcken.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

**Maßnahme A1:** Aufforstung (Ersatzaufforstung)  
Gemarkung Reinsdorf Flur 9 Flurstück 38 (TF) – ca. 0,51 ha  
Gemarkung Reinsdorf Flur 10 Flurstück 2 (TF) – ca. 0,53 ha  
Die Aufforstung ist gemäß dem Bescheid zur Waldumwandlungsgenehmigung vom 10.02.2025 durchzuführen.

**Maßnahme A2:** Anlage von Extensivgrünland

Gemarkung Dietrichsdorf Flur 2 Flurstück 49 – ca. 0,75 ha  
Die Fläche ist mit standortgerechtem Saatgut gebietseigener Herkunft, Kräuteranteil mindestens 30 %, anzusäen.  
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

6.3 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Festsetzungen gem. § 85 BauO LSA

10. Gestaltung baulicher Anlagen

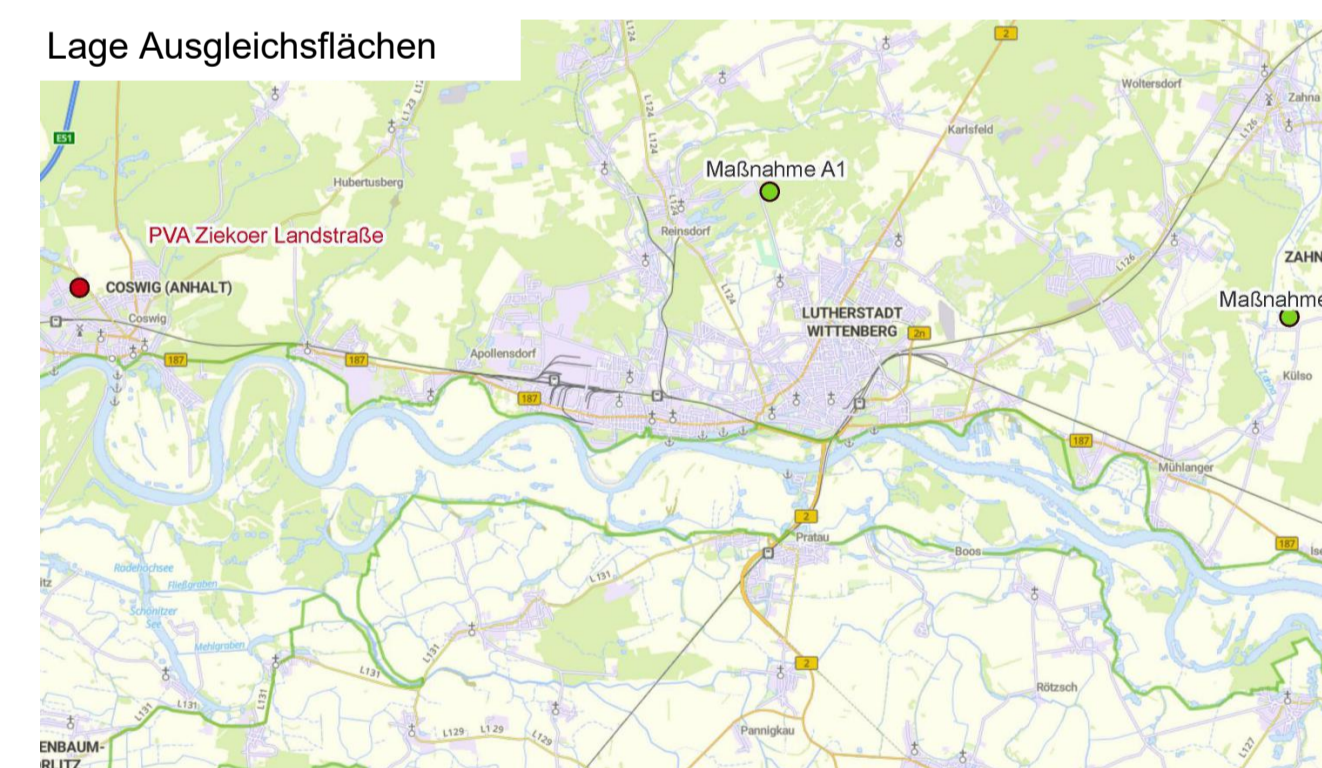
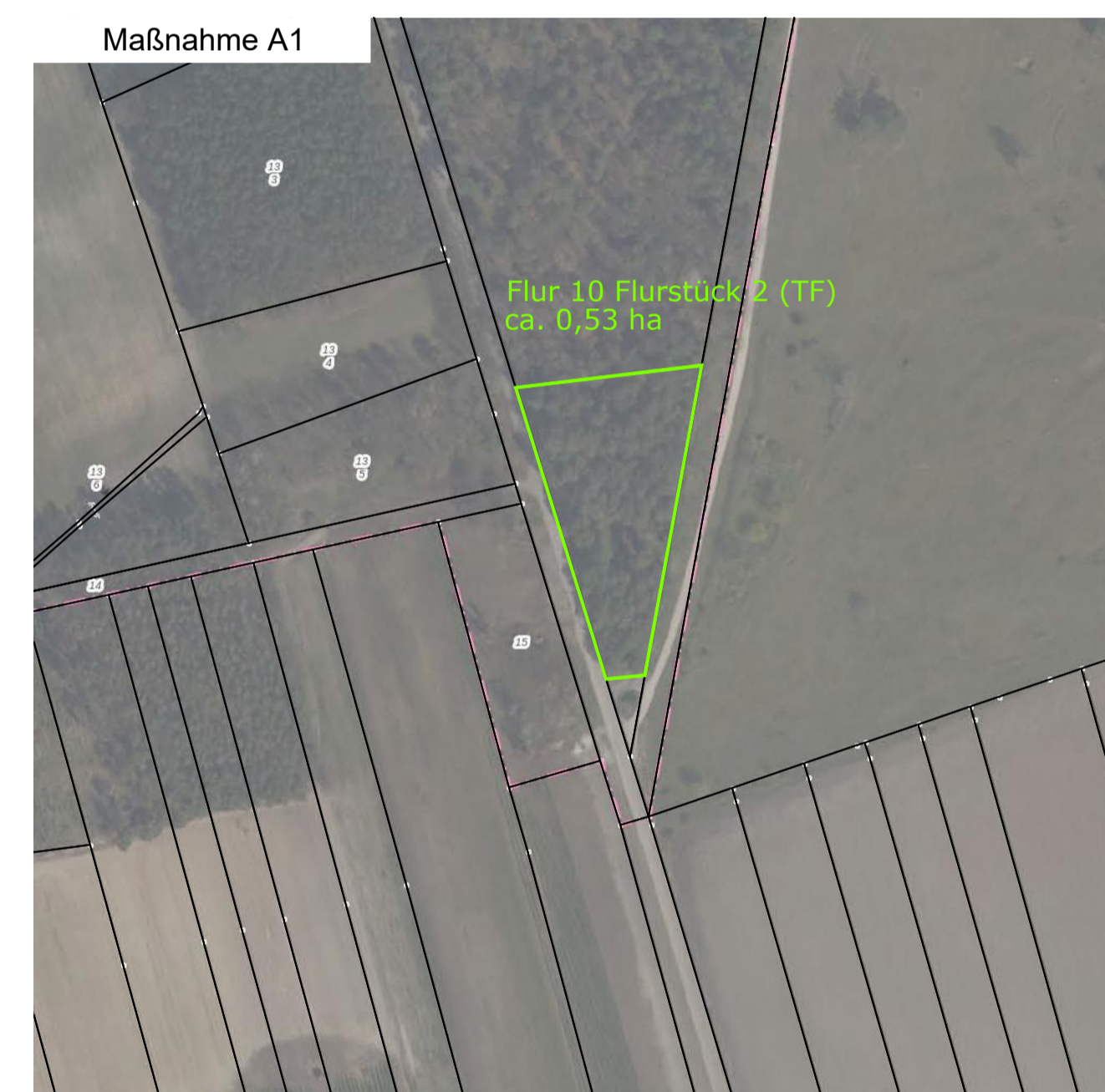
10.1 Dachausbildung  
Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dachendeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

10.2 Fassaden  
Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig.

10.3 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.



C. Hinweise

- 1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- 2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- 3. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
- 4. Immissionsschutz  
Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.  
Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.  
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Maharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 7:00 - 20:00 Uhr zulässig.  
Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Abbauverbotszone Landesstraße L121

D. Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Coswig (Anhalt), den .....

1. Bürgermeister André Saage

7. Ausgefertigt

Coswig (Anhalt), den .....

1. Bürgermeister André Saage

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Coswig (Anhalt), den .....

1. Bürgermeister André Saage

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

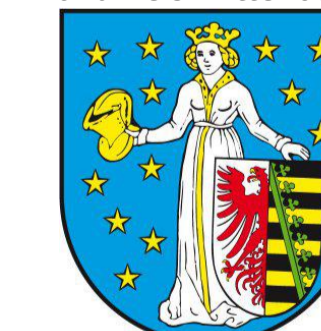
E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 37  
"Errichtung einer  
Photovoltaikfreiflächenanlage  
an der Ziekoer Landstraße, Coswig (Anhalt)"

Stadt Coswig (Anhalt)  
Am Markt 1, 06869 Coswig (Anhalt)  
Landkreis Wittenberg



Vorentwurf: 07.06.2022

Entwurf: 11.11.2025

Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolestr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)96611047-0  
Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de

VORABZUG  
20.10.2025