

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 (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:



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 Löschwasserversorgung). 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 zurückzuversetzen. 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 Module sind mit Rammen- 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, bezogen auf eine Geländehöhe von 90,0 m NHN.
Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 5,00 m, bezogen auf eine Geländehöhe 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 sicherfähiger Ausführung (Schotterterrassen) 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 Planungsbereichs 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.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen 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 Eichenpflocken.

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 %, anzusähen.
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

6.4 . Reptilienschutzzaun

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist gegenüber angrenzenden potenziellen Reptilienlebensräumen ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen und während der Bauzeit funktionsfähig zu erhalten. Die genaue Lage ist durch die ökologische Baubegleitung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Reptilienbegehung festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Schutzzaun zurückzubauen.

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

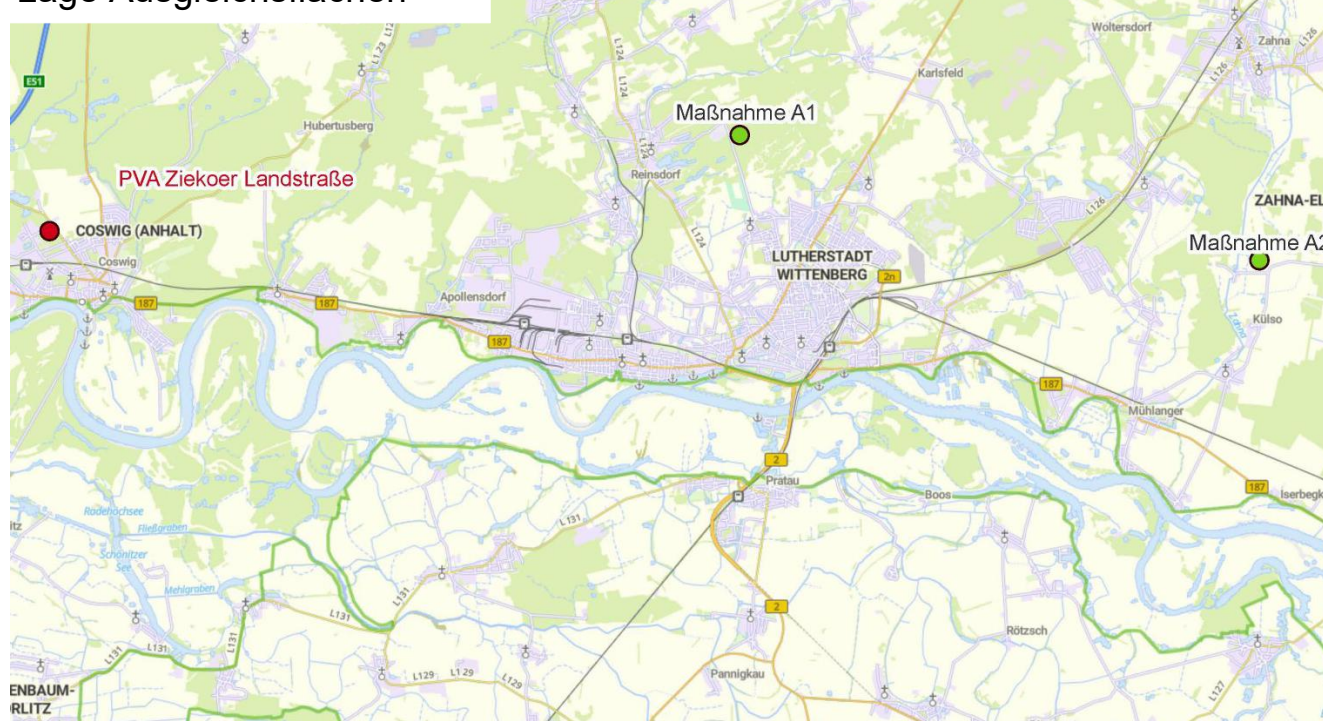
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 5 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstelschutz 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.



Lage Ausgleichsflächen



C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Landratsamt zu informieren.
- 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)
- Immissionsschutz

Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf Grundlage des konkreten Anlagenlayouts einschließlich Modultyp, Ausrichtung und Neigung durch ein Blendgutachten nachzuweisen, dass erhebliche Belästigungen von Wohnnutzungen sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs durch Lichtreflexionen ausgeschlossen sind. Soweit erforderlich, sind geeignete Vermeidungs- oder Abschirmmaßnahmen vorzusehen und vor Inbetriebnahme der Anlage umzusetzen.
Transformatoren, Wechselrichter, Speicheranlagen und sonstige geräuschverursachende technische Einrichtungen sind so anzuordnen und auszuführen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Soweit erforderlich, ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

5. Die Aufstellung, Kontrolle und Unterhaltung des Reptilienschutzzaunes sind durch eine fachlich geeignete ökologische Baubegleitung zu überwachen. Festgestellte Schäden oder Unterbrechungen des Schutzzaunes sind unverzüglich zu beseitigen. Werden bei den Bauarbeiten Reptilien angetroffen, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses (COS-BV-279/2021) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage an der Ziekoer Landstraße, Coswig (Anhalt)" vom 10.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 23/2022 am 10.11.2022 erfolgt.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 19.12.2022 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 10.11.2022 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 23/2022. Mit Schreiben vom 24.10.2022 und Fristsetzung bis 01.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

Sulzbach-Rosenberg, den
Planverfasser

4. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 19.03.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (COS-BV-213/2026). Der Beschluss COS-BV-213/2026 wurde am 02.07.2026 im Amtsblatt "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 14/2026 bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung mit Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.07.2026 im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. 14/2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.2026 und Frist vom 14.08.2026 von der Veröffentlichung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

6. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Abwägungsbeschluss (COS-BV-xxx/2026) wurde am im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. xx/xxxx bekannt gemacht.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

7. Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (COS-BV-xxx/2026). Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx gebilligt.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erteilt.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

10. Die Erteilung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am xx.xx.xxxx im "Elbe-Fläming-Kurier" Nr. xx/xxxx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 1 und 2 BauGB sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die Geltendmachung und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Coswig (Anhalt), den
1. Bürgermeister André Saage

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: 03.11.2026

Planverfasser

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/049-0

Mail: info@neidl.de / Homepage: neidl.de