

**Satzung zur kommunalen Steuerung großflächiger  
Photovoltaikfreiflächenanlagen für die Stadt Coswig  
(Anhalt) – PVA Satzung**

## Inhaltsverzeichnis

Präambel	Seite 2
Veranlassung	Seite 2
Gesetzliche Grundlagen	Seite 2
Geltungsbereiche der Satzung	Seite 2
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	Seite 3 - 4
§ 3 Primärstandorte	Seite 4
§ 4 Ausschlussbereiche	Seite 4 - 5
§ 5 Bauvorschriften	Seite 5 - 6
§ 6 Nutzungsdauer/-ende	Seite 6
§ 7 Kosten	Seite 6
§ 8 Schlussbestimmungen	Seite 7
§ 9 Abweichungen/Befreiung	Seite 8
§ 10 Ordnungswidrigkeiten	Seite 8 - 8
§ 11 andere Rechtsvorschriften	Seite 8
§ 12 Inkrafttreten	Seite 8

## Präambel

Aufgrund der §§ 8 und 10 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) vom 17. 6. 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zurzeit geltenden Fassung und § 85 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 02. Juni 2014, in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.09.2021 die folgende örtliche Bauvorschrift: „Satzung zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen für die Stadt Coswig (Anhalt) – PVA Satzung“ beschlossen.

## 1 Veranlassung

In den letzten Monaten hat die Anzahl der Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen, vermehrt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen aber auch auf Konversionsflächen<sup>1</sup>, ein erhebliches Ausmaß angenommen. Nicht nur die Anzahl der Anfragen, auch die Größe der Projekte macht ein Handeln und Steuern auf kommunaler Ebene zwingend erforderlich.

## 2 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem BauGB<sup>2</sup> (Stand 03.05.2021) wird der Außenbereich, bis auf die im § 35 geregelten Ausnahmen, vor Bebauung geschützt. Großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen (PVA) sind im Außenbereich nicht privilegiert und sie sind nicht an den Außenbereich gebunden. Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Errichtung großflächiger PVA berührt grundsätzlich öffentliche Belange wie Bodennutzung, Landschaft, Naturschutz usw. (vgl. OLG Dresden 1U635/13 vom 05.03.2015). Um einen Einzelfall handelt es sich bei der Errichtungsabsicht großflächiger PVA gerade nicht, sodass die kumulierende Wirkung beachtet werden muss. Vor der Errichtung einer großflächigen PVA bedarf es eines städtebaulich erforderlichen Bebauungsplans mit der Festlegung, z. B. eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen. Die Kommune hat keine Pflicht zur Planung, aber wenn sie aus städtebaulichen Gründen plant, hat sie die Pflicht zur gesamträumlichen Planung, um die Entwicklungsabsichten klar abzugrenzen und den besten geeigneten Standort unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten zu finden. Hierbei ist Ziel 115 des LEP-ST 2010<sup>3</sup> zu beachten. Danach sind großflächige PVA in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf:

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts

zu prüfen.

---

<sup>1</sup> Voraussetzung für die Qualifizierung einer Fläche als Konversionsfläche ist, dass der ökologische Wert der Fläche infolge der ursprünglichen, wirtschaftlichen oder militärischen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist und aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung. Dabei handelt es sich nur noch dann um eine Konversionsfläche, wenn die Auswirkungen dieser Nutzungsarten noch fortwirken. Eine lang zurückliegende Nutzung, die keine Auswirkung mehr auf den Zustand der Flächen hat, ist also nicht ausreichend (vgl. Begründung EEG, Empfehlung 2010/2 der Clearingstelle EEG).

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA2011 S. 160)

Die Raumbedeutsamkeit einer PVA ergibt sich aus den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Aus der Dimension kann sich bereits die Raumbedeutsamkeit ergeben. Ab einer Fläche von 2 ha wird i. d. R. von einer raumbedeutsamen Anlage ausgegangen (siehe Schreiben MBV an MKRO vom Juni 2005).

Gem. Grundsatz 84 LEP-ST 2010 sollen PVA vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Die Errichtung von PVA soll gem. Grundsatz 85 LEP-ST 2010 auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden.

Die Regionalplanung hat aufgrund fehlender Außenbereichsprivilegierung keine Ermächtigungsgrundlage zur raumordnerischen Steuerung großflächiger PVA. Daher muss die Stadt Coswig (Anhalt) eine gesamtäumliche Satzung zur Steuerung von PVA auf ihrem Gemeindegebiet aufstellen, um ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten unter Abwägung aller Belange wie Landschaftsbild, Umweltauswirkungen, Naturschutz, Beitrag zur Energiewende, Sicherung der Daseinsvorsorge usw. zu manifestieren.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Geltungsbereich ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) mit all seinen Ortsteilen:

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| • Coswig (Anhalt)       | • Möllensdorf              |
| • Bräsen                | • Ragösen mit dem          |
| • Buko                  | Ortsteil Krakau            |
| • Cobbelsdorf mit dem   | • Senst                    |
| Ortsteil Pülzig         | • Serno mit den Ortsteilen |
| • Düben                 | Göritz und Grochewitz      |
| • Hundeluft             | • Stackelitz               |
| • Jeber-Bergfrieden mit | • Thießen mit dem Ortsteil |
| dem Ortsteil Weiden     | Luko                       |
| • Klieken mit dem       | • Wörpen mit dem Ortsteil  |
| Ortsteil Buro           | Wahlsdorf                  |
| • Köselitz              | • Zieko                    |

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) einschließlich des Baugesetzbuch BauGB.

(2) Diese örtliche Bauvorschrift gilt somit bei jeglichen baulichen Maßnahmen, also bei Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von PVA.

(3) Die örtliche Bauvorschrift regelt die

- Primärstandorte
- Ausschlussbereiche
- Abstandsregelung
- Einfriedungen
- Eingangstor
- Biodiversität
- Pflanzenschutzstreifen
- Erschließung
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bodenwertzahlen

### § 3

#### Primärstandorte für PVA

Zunächst sind die primär zu nutzenden Potenzialflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad bzw. erheblicher Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion innerhalb des gesamten Gemeindegebietes auszuschöpfen. Die Nutzung dieser Flächen ist die effektivste Form, den Freiraum vor Verbauung und Zerschneidung zu schützen und dem Bodenschutz gerecht zu werden. Zu prüfen sind die Möglichkeiten der Mehrfachnutzung. Folgende primäre Potenzialflächen kommen in Frage:

- Konversionsflächen (z.B. ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen, brachliegende kommunale/staatliche Flächen)
- brachgefallene Anlagen der Landwirtschaft (Stallanlagen, Silos u. ä.)
- militärische Konversionsflächen (Landebahnen u. ä.)
- Altdeponien
- Abraumhalden
- Lagerplätze
- Bergbaufolgestandorte
- versiegelte Flächen (z.B. Parkplätze mit der Möglichkeit der Überdachung oder Einzäunung mit vertikalen PVA)

### § 4

#### Ausschlussbereiche/Höchstfläche

(1) Bei der Auswahl von geeigneten Flächen für großflächige PVA stehen folgende Ziele der Raumordnung des LEP-ST 2010, des Regionalen Entwicklungsplans 2018<sup>4</sup> und des STP Wind 2018<sup>5</sup> entgegen:

- Vorranggebiete für Natur und Landschaft
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz
- Vorranggebiete für Landwirtschaft mit den Ausnahmen nach § 5 Abs. 8.
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
- Vorranggebiete für Forstwirtschaft
- Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen

<sup>4</sup> REP A-B-W, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14.09.2018, Genehmigung durch oberste Landesentwicklungsbehörde vom 21.12.2018, Bekanntmachung in den Amtsblättern der Stadt Dessau-Roßlau am 26.04.2019, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 26.04.2019 und des Landkreises Wittenberg am 27.04.2019, rechtswirksam seit dem 27.04.2019.

<sup>5</sup> STP Wind, Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018, Genehmigung durch oberste Landesentwicklungsbehörde vom 01.08.2018, Bekanntmachung in den Amtsblättern des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 28.09.2018, des Landkreises Wittenberg am 29.09.2018, der Stadt Dessau-Roßlau am 29.09.2018, rechtswirksam seit 29.09.2018

- regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe
- Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen
- Vorrangstandorte für militärische Anlagen
- Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten
- Vorbehaltsgebiet für Wiederbewaldung
- Naturschutzgebiet gem. § 23 BNatSchG<sup>6</sup>
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiet in Abhängigkeit des Schutzziels
- Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BnatSchG (Prüfung auf Ausnahme ist möglich)
- Naturdenkmal gem. § 28 BnatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BnatSchG
- Gebiete nach § 30 BnatSchG
- natürliche Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG<sup>7</sup>
- Moorböden wegen besonderer Klimarelevanz
- Kompensationsflächen zum Ausgleich für Eingriffe zum Arten- und Biotopschutz
- Wasserschutzgebiete Schutzzonen 1 und 2
- festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gem. §§ 76 Abs. 1 und 3 WHG
- Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ST<sup>8</sup>, Sichtachsen zwischen und zu Denkmalen
- geplante Wohnbaugebiete (Bebauungsplan)
- Böden mit hohem Konfliktpotenzial<sup>9</sup> gem. Bodenfunktionsbewertungsverfahren als zentrales Instrument des Bodenschutzplans des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

(2) Das Stadtgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) umfasst eine Fläche von 295,75 km<sup>2</sup>. Hiervon dürfen maximal 1,5 % der Fläche für großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen vorgesehen werden, das entspricht 4,44 km<sup>2</sup> bzw. 444 Hektar bzw. 4.440.000 m<sup>2</sup>.

## § 5 Örtliche Bauvorschriften

- (1) **Der Abstand** zu den Ortslagen, Wochenendhausgebieten, Kleingärtenanlagen, Naherholungsgebieten, touristischen Einrichtungen usw. beträgt zum Geltungsbereich der PVA mindestens 800 Meter, außer es handelt sich um eine Konversionsfläche, hier entfällt der Mindestabstand.
- (2) Die **Einfriedung** erfolgt mit einem Doppelstabmattenzaun für das gesamte Gebiet mit einer Mindesthöhe von 2,20 Metern.
- (3) Das Objekt ist mit mindestens zwei **Eingangstoren** zu versehen, die eine Mindestbreite von 6 Metern haben. Die Eingangstore sind so zu setzen, dass das Gebiet von mindestens zwei Seiten erschlossen ist. Die Tore sind mit einem Feuerwehrschießsystem zu versehen.

<sup>6</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>7</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

<sup>8</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

<sup>9</sup> Unter Konfliktpotenzial wird die Gesamtbewertung des Ertrags- und Wasserhaushaltspotenzials, der Naturnähe und Funktion als Archivboden verstanden.

- (4) Die PVA sind so zu errichten, dass unter den Anlagen eine **Biodiversität**<sup>10</sup> entsteht. Dieses ist durch die Aussaat spezieller insektenfreundlicher Pflanzenarten sowie regionaler Saadmischungen von Wildblumen umzusetzen. Eine Anwachsgarantie sowie die Pflege der bepflanzten Fläche ist bis zum Nutzungsende der Anlage zu gewährleisten.
- (5) Die PVA ist mit einem inneren **Pflanzschutzstreifen**, von mindestens 1,50 Metern Breite so einzufassen, dass die PVA nicht einsehbar ist. Die Toreinfahrten sind von der Bepflanzung großzügig auszusparen. Eine Anwachsgarantie sowie die Pflege des Pflanzschutzstreifes ist bis zum Nutzungsende der Anlage zu gewährleisten.
- (6) Wenn eine **Erschließung** zum Gebiet erforderlich ist, ist diese vom Vorhabenträger oder von der Vorhabenträgerin herzustellen und zu unterhalten. Die Straßenreinigung und der Winterdienst wird vom Vorhabenträger oder von der Vorhabenträgerin ausgeführt. Nach dem Nutzungsende ist mit der Stadt Coswig (Anhalt) abzustimmen, ob ein Rückbau der Erschließungsanlagen nötig ist.
- (7) **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sind nur im Stadtgebiet der Stadt Coswig (Anhalt) zulässig und im Vorfeld der Planung mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
- (8) Vorhaben auf Vorranggebieten für Landwirtschaft sind nur zulässig bis zu einer **Bodenwertzahl** von maximal 25. Ein aktueller amtlicher Nachweis (nicht älter als 3 Monate) der Bodenwertzahl durch das LVerMGeo ist der Stadt Coswig (Anhalt) durch den Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin vor dem möglichen Aufstellungsbeschluss zu erbringen.

## § 6

### Nutzungsdauer und Nutzungsende der PVA

- (1) Die **Nutzungsdauer** der PV-Anlagen ist auf 25 Jahre begrenzt. Optional kann nach 25 Jahren eine Verlängerung beantragt werden. Hierzu ist ein Antrag auf Nutzungsverlängerung bei der Stadt Coswig (Anhalt) erforderlich. Die Zustimmung muss mit einem Stadtratsbeschluss bestätigt werden.
- (2) Die Nutzungsdauer **beginnt** am ersten Tag der Inbetriebnahme.
- (3) Der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn eine **Rückbaubürgschaft** bei der Stadt Coswig (Anhalt) zu hinterlegen. Die Höhe der Rückbaubürgschaft richtet sich nach dem Gesamtinvestitionskosten und wird mit 6,5% dieser Kosten veranschlagt.
- (4) Das **Repowering**<sup>11</sup> zählt nicht als neue Nutzung. Die Zeit der ursprünglichen Nutzungsdauer bleibt bestehen.

---

<sup>10</sup> Besteht aus drei Aspekte die Biologische Vielfalt, der Schutz und die nachhaltige Nutzung der Natur  
<https://www.umweltbundesamt.de/das-uba/was-wir-tun/forschen/umwelt-beobachten/biodiversitaet#umweltschutz-und-biodiversitaet> Stand 24.06.2021

<sup>11</sup> Repowering, dt. etwa Kraftwerkserneuerung, bezeichnet das Ersetzen alter Kraftwerksteile zur Stromerzeugung durch neue Anlagenteile mit höherem Wirkungsgrad.

- (5) Nach dem **Nutzungsende** ist das Gelände rückstandslos von der PVA und der dazugehörigen Infrastruktur zu beräumen. Die Kosten für den Rückbau trägt der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin. Eine Neu-/Nachnutzung des Geländes ist mit der Stadt Coswig (Anhalt) abzustimmen.

## **§ 7 Kosten**

Die anfallenden **Kosten** wie zum Beispiel: Planungskosten, Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungskosten usw. die zur Umsetzung des Vorhabens beitragen, sind vom Vorhabenträger oder von der Vorhabenträgerin vollumfänglich zu übernehmen.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

- (1) Voraussetzung für das Einleiten eines Bebauungsplanverfahrens ist die Einhaltung und Zustimmung des Vorhabenträgers oder der Vorhabenträgerin der §§ 1 bis 8 dieser Satzung. Diese Zustimmung wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Der städtebauliche Vertrag ist vom Vorhabenträger oder von der Vorhabenträgerin zu erstellen.
- (2) Das Vorhaben ist ab Aufstellungsbeschluss innerhalb von vier Jahren fertigzustellen. Sollte dies nicht gelingen, behält sich die Stadt Coswig (Anhalt) die Rückabwicklung des Vorhabens vor. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin.
- (3) Bei einem Verkauf der PVA, einem Eigentümer-/ Besitzerwechsel oder dergleichen, hat der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin dies der Stadt Coswig (Anhalt) schriftlich anzuzeigen, sowie die Kontaktdaten des neuen Eigentümers oder der neuen Eigentümerin zu übermitteln.
- (4) Der Vorhabenträger oder die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, dem neuen Besitzer oder der neuen Besitzerin die örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 1 bis 12 vorzulegen.
- (5) Alle örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 1 bis 12 behalten trotz Eigentümerwechsel oder dergleichen ihre Gültigkeit.

## **§ 9 Abweichungen/Befreiung im Einzelfall**

Abweichungen von den Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift bedürfen, gemäß § 66 Abs. 1 und 2 BauO LSA, einer separaten Antragstellung und sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde mit einer ausführlichen Begründung zu beantragen. Abweichungen können nur im Einvernehmen mit der Stadt Coswig (Anhalt) erteilt werden.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr oder als Bauherrin, Entwurfsverfasser oder Entwurfsverfasserin oder Unternehmer oder Unternehmerin vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die einem Tatbestand aus

1. § 1 räumlicher Geltungsbereich
2. § 2 sachlicher Geltungsbereich
3. § 3 Primärstandorte für PVA
4. § 4 Ausschlussbereich / Höchstfläche
5. § 5 örtliche Bauvorschriften
6. § 6 Nutzungsdauer und Nutzungsende
7. § 7 Kosten
8. § 8 Schlussbestimmungen
9. § 9 Abweichung/Befreiung im Einzelfall

entgegensteht.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 8 Abs. 6 KVG LSA mit einer Geldbuße von bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

(3) Die Stadt Coswig (Anhalt) hält sich eine Prüfung der Bauvorschriften gem. §§ 1 bis 9 nach Fertigstellung des Vorhabens vor.

## **§11 Verhältnis dieser Satzung zu anderen Rechtsvorschriften**

Die Bestimmungen der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) sowie das Baugesetzbuch (BauGB) bleiben durch die Festsetzungen dieser Satzung unberührt.

## **§ 12 Inkrafttreten**

(1) Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

(2) Die Satzung ist in der Stadtverwaltung einsehbar.

Coswig (Anhalt), den 30.09.2021

A. Clauß  
Bürgermeister

