

Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost

Begründung - Vorentwurf

Stadt Zörbig

Ortsteile: Schrenz, Spören und Quetzdölsdorf



Stand: 06.02.2025

PLA.NET Sachsen GmbH

Straße der Freiheit 3 · 04769 Mügeln OT Kemmlitz · Telefon: 034 362 / 31 610 · E-Mail: stadtplanung@planernetzwerk.de

Stadtplanung · Regionalentwicklung · Landschaftsökologie

Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost

Begründung - Vorentwurf

Plangeber: Stadt Zörbig
Markt 12
06780 Zörbig
Bürgermeister Matthias Egert
Telefon: 034 956 / 60 100
E-Mail: buergermeister@stadt-zoerbig.de

Auftraggeber: Zörbiger Infrastrukturgesellschaft mbH
Markt 12
06780 Zörbig
Geschäftsführer: Jürgen Frieling
Telefon: 034 956 / 666 0
E-Mail: zig@ext.stadt-zoerbig.de

Auftragnehmer: PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Geschäftsführer: Holger Schilke
Telefon: 034 362 / 31 610
E-Mail: stadtplanung@planernetzwerk.de
Bearbeitung: Dr. Kerstin Fiedler
Dipl.-Ing. Jens Forberig

Revision: 003

Bearbeitungsstand: 06.02.2025

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	7
2.1	VERWALTUNGSRÄUMLICHE EINORDNUNG	7
2.1.1	Naturräumliche Einordnung	8
2.1.2	Verkehrsräumliche Einbindung.....	8
2.2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	9

3	WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....	12
3.1	VERFAHRENSCHRITTE	12
3.2	DOKUMENTE ZUM BEBAUUNGSPLAN	12

4	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	13
4.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	13
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	18
4.3	ZUSÄTZLICHE REGELUNGEN BEI DER ERRICHTUNG VON WEA AN LAND.....	19
4.4	INFORMELLE PLANUNGEN	19

5	PLANUNGSERFORDERNISSE	20
5.1	FACHPLANUNGEN UND ANDERE GESETZLICHE REGELUNGEN.....	20
5.1.1	Wasserrecht.....	20
5.1.2	Naturschutzrecht.....	20
5.1.3	Wald nach LWaldG.....	20
5.1.4	Verkehrliche Erschließung	20
5.1.5	Immissionsschutz.....	21
5.1.6	Bodenschutz und Geologie	22
5.1.7	Altlasten.....	22
5.1.8	Denkmalschutz und Archäologie	23
5.1.9	Artenschutz.....	23
5.1.10	Technische Infrastruktur.....	23

6	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	24
6.1	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	25
6.1.4	Abweichende Maße der Grenzabstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	26
6.1.5	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	27
6.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	27
6.1.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27
6.1.8	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	28
6.1.9	Zuordnungsfestsetzungen für zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	28
6.1.10	Zeitliche Nutzungsdauer und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 179 BauGB)	28
6.2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
7	FLÄCHENBILANZ	29
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	29
9	QUELLEN	30
10	ANLAGEN.....	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumliche Einordnung	7
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	10
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalen Entwicklungsplan mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenzial, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur	14
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“	15
Abbildung 5: Anpassung des Geltungsbereiches für das Zielabweichungsverfahren	17
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig.	18

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Nachbarkommunen der Stadt Zörbig.....	8
Tabelle 2: Regionales Straßennetz.....	9
Tabelle 3: Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich	11
Tabelle 4: Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf	12
Tabelle 6: Bezugspunkte für Siedlungsabstände	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Zörbig beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Windenergie. Das Plangebiet schließt Flächen in den Ortsteilen bzw. Gemarkungen Schrenz, Spören und Quetzdölsdorf ein.

Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in den zuvor genannten Ortsteilen, den wahrnehmbaren Bedarf an Anlagestandorten für Windenergie mit den Zielen der Stadt in Einklang zu bringen.

Die Zielstellung der Stadt Zörbig ist es den CO₂-Ausstoß pro Einwohner zu reduzieren und einen Beitrag zur Eindämmung des globalen Klimawandels zu leisten. Hierzu dient vor allem der Einsatz von erneuerbarer Energie. So sollen bestehende Windparks erweitert bzw. neue Flächen für Windenergieanlagen geschaffen werden. Im konkreten Fall sollen auf einer Fläche von ca. 159 ha sieben neue Windenergieanlagen (WEA) errichtet werden.

Die Planung erfolgt im Einklang mit der Energiepolitik des Bundes, welche das Ziel verfolgt, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Die Umsetzung der Planung als Angebotsplanung soll eine grundsätzliche Belegungsfreiheit ermöglichen, wobei die Stadt Zörbig die konkreten Anlagenstandorte im Rahmen der Planung vorgibt.

Mit der Konzeptentwicklung und Planung beauftragt die Stadt Zörbig die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft mbH.

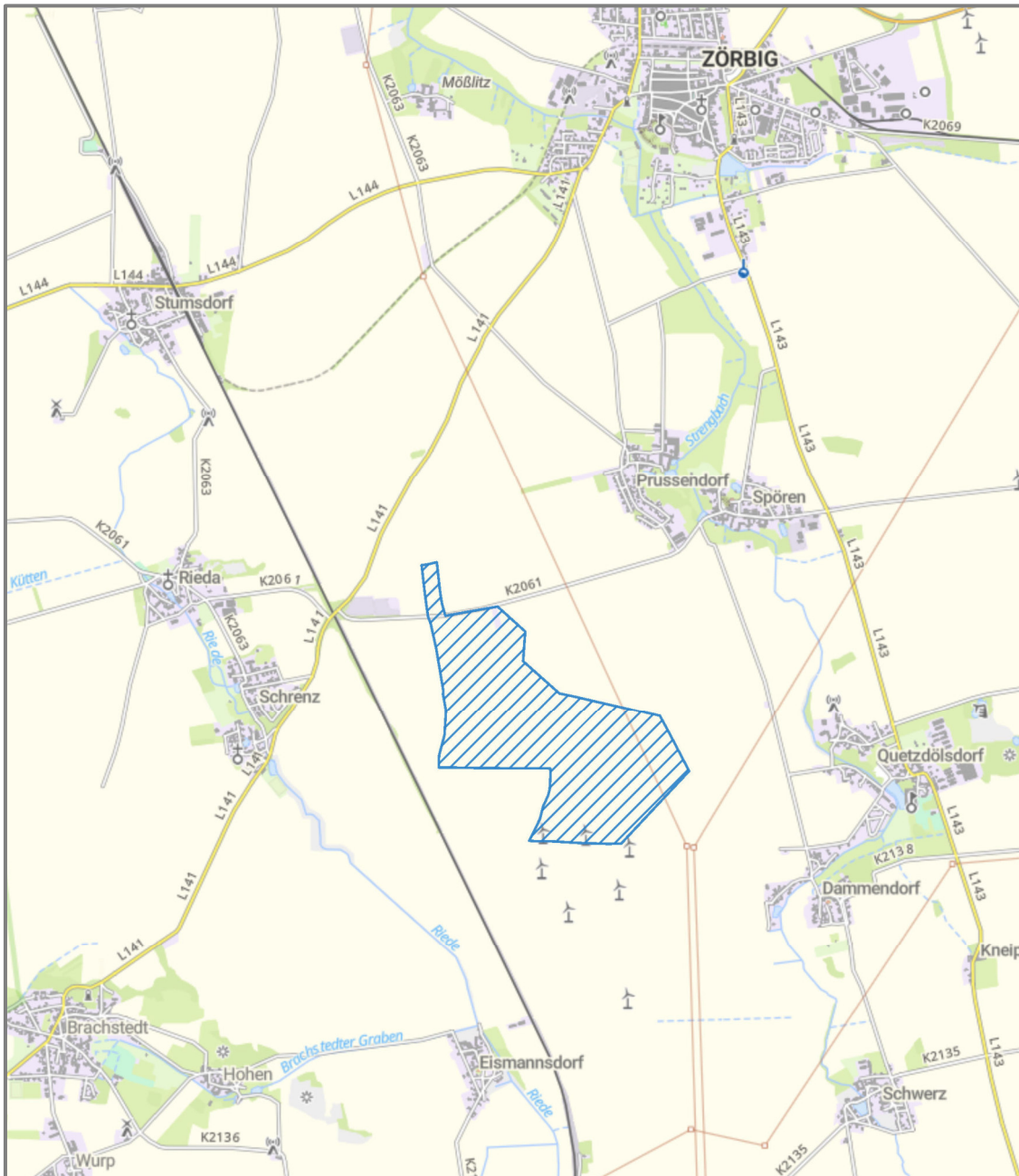
Im Vorfeld hat die Stadt Zörbig bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Im Schreiben vom 21.08.2024 hat die Regionale Planungsgemeinschaft der Stadt Zörbig die Ausweisung eines Sondergebietes Windenergie außerhalb der in Ziel 1 des Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ festgelegten Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie genehmigt

Vor diesem Hintergrund fasste die Stadt Zörbig den Aufstellungsbeschluss 2024-VO-0146 für den Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost in der Stadtratssitzung am 18.09.2024.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 VERWALTUNGSRÄUMLICHE EINORDNUNG

Abbildung 1: Räumliche Einordnung



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer Geobasis © GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG 2024, 01/2025.

Das Gemeindegebiet der Stadt Zörbig befindet sich im Süden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Im Süden schließt sich der Landkreis Saalekreis an.

An die Stadt Zörbig grenzen sechs Kommunen aus zwei verschiedenen Landkreisen an. Die nachfolgende Tabelle nennt die angrenzenden Kommunen und ortet sie den jeweiligen Landkreis zu.

Tabelle 1: Nachbarkommunen der Stadt Zörbig

Landkreis Anhalt-Bitterfeld	Landkreis Saalekreis
1	Stadt Landsberg
2	Gemeinde Petersberg
3	Stadt Sandersdorf-Brehna
4	Stadt Bitterfeld-Wolfen
5	Stadt Raguhn-Jeßnitz
6	Stadt Südliches Anhalt

Behördlich zuständig ist die Kreisverwaltung Anhalt-Bitterfeld. Die Stadt Zörbig gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

2.1.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist die Fläche der Stadt Zörbig dem Halleschen Ackerland zuzuordnen. Es handelt sich um eine zumeist ebene und von gliedernden Landschaftselementen ausgeräumte Agrarlandschaft. Aus dem tschernosem-betonten Lössbecken, welches während der Weichselkaltzeit entstand, ragt der 250 m ü. NN hohe Petersberg aus oberkarbonischem Porphyrit mit den größeren Waldbeständen heraus. Nördlich der Stadt Zörbig verläuft der Fluss Fuhne mit seinen Niederungen. Die Fuhne ist ein rechter Nebenfluss der Saale. Entwässerungsmaßnahmen gegen Ende des 16. Jahrhunderts führten dazu, dass eine Verbindung zum Spittelwasser, welches in die Mulde mündet, entstand.

2.1.2 Verkehrsräumliche Einbindung

Verkehrstechnisch von überregionaler Bedeutung sind die Autobahn A 9, die direkt östlich der Stadt Zörbig verläuft und die Metropolregion Nürnberg über die Metropolregion Mitteldeutschland mit dem Großraum Berlin verbindet sowie die Autobahn A 14, die westlich von Zörbig gelegen ist und die Region mit Halle und Leipzig sowie über Magdeburg mit den Großräumen Hannover und Hamburg verbindet.

Nördlich von der Stadt Zörbig verläuft die B183, die Region von Bitterfeld-Wolfen mit der Stadt Köthen verbindet.

Von regionaler Bedeutung sind folgende Landesstraßen:

Tabelle 2: Regionales Straßennetz

Landes- straße	Verbindung der Städte
L141	Dessau - Zörbig - Halle
L142	Radegast - Hinsdorf
L143	Zörbig - Landsberg - Delitzsch
L144	Zörbig - Könnern

Der Öffentliche Personennahverkehr beinhaltet in der Stadt Zörbig, im Ortsteil Stumsdorf, auch eine Bahnverbindung. Die Stadt Zörbig liegt an der Bahnstrecke Magdeburg -Halle. Stündlich fährt die Regionalbahn RB30 vom Bahnhof im Ortsteil Stumsdorf. Sie benötigt ca. 15 min zum Hauptbahnhof Halle und ca. 60 min zum Hauptbahnhof Magdeburg.

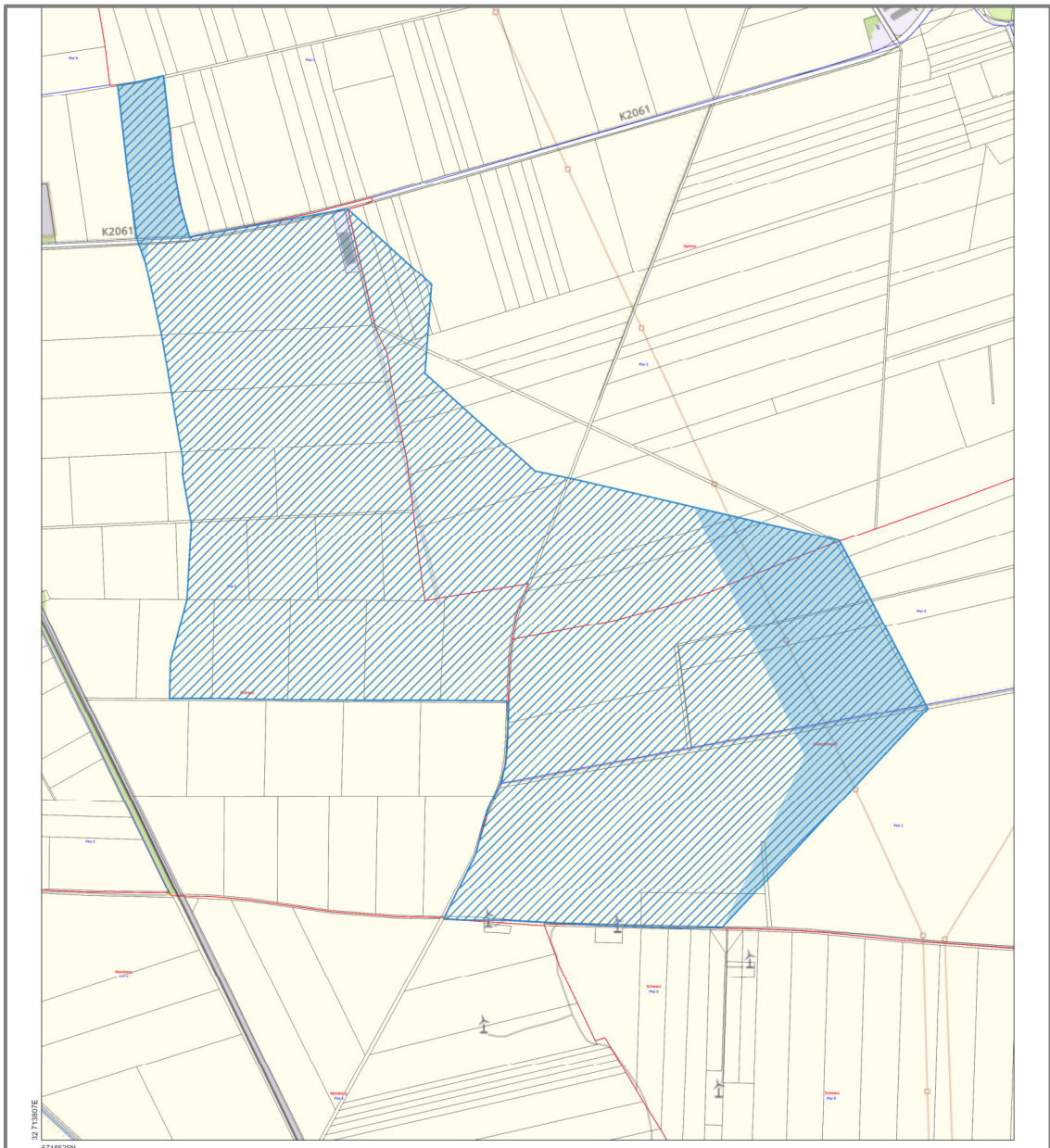
Zudem gibt es eine Güterbahnstrecke von Zörbig nach Bitterfeld-Wolfen. Es handelt sich um einen Teilabschnitt der ehemaligen Zörbiger Saftbahn, die vom Ortsteil Stumsdorf bzw. der Strecke Magdeburg-Halle in die Stadt Bitterfeld fuhr.

2.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost mit einer Gesamtgröße von ca. 159 ha befindet sich östlich der Bahnstrecke Halle-Magdeburg. Es liegt südlich der Landesstraße L141, die den Ortsteil Schrenz mit der Stadtgebiet Zörbig verbindet. Die Kreisstraße K2061 kreuzt den Nordteil des Plangebietes.

Räumlich nah befinden sich westlich der Ortsteil Schrenz, nordöstlich die Ortsteile Prussendorf und Spören, südöstlich der Ortsteil Quetzdölsdorf. Diese Ortsteile gehören alle zur Stadt Zörbig. Zudem liegen die Ortsteile Dammendorf südöstlich und Eismannsdorf südwestlich des Plangebietes, beide gehören zur Stadt Landsberg.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Die blau hinterlegte Schraffur zeigt die Ergänzungsfläche für das Zielabweichungsverfahren (siehe auch Abbildung 5).

Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer Geobasis © GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG 2024, 01/2025.

Gegenwärtig wird die zu überplanende Fläche fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Die äußere Erschließung der künftigen Standorte für die Windenergieanlagen erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke ein:

Tabelle 3: Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flurstücke
Schrenz, Flur 3	Komplett: 4/14, 11/3, 14/1, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 91, 92 Teilweise: 9/1, 12, 13/1, 64/11, 14/2, 14/5, 14/8, 14/16, 14/18, 16/2, 56/4, 64/11, 90, 134
Quetzdölsdorf, Flur 1	Komplett: 42/1, 54/7, Teilweise: 2, 5/1, 53/7
Quetzdölsdorf, Flur 4	Komplett: 2/1, 8, 124/1, 128/7, 174/4, 176/4 Teilweise: 6, 6/1, 12/40
Spören; Flur 1	Komplett: 2/8, 26/9 Teilweise: 2/2, 2/10, 2/31, 2/32, 2/33, 2/55, 8/1, 8/2, 14, 31/9, 32/9, 33/15, 55/13, 90

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufstellungsbeschluss einen etwas anderen Geltungsbereich umfasste (siehe Abbildung 5). Für die beiden Ergänzungsflächen wurde ein Antrag auf Erweiterung des Zielabweichungsverfahrens an die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gestellt (siehe Punkt 4.1).

3 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Stadt Zörbig hat den Aufstellungsbeschluss 2024-VO-0146 für den Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost in den Gemarkungen Schrenz, Quetzdölsdorf und Spören in der Stadtratssitzung am 18.09.2024 gefasst. Neben Flächen für die Windkraftanlagen sind Zuwegungen und Anschlüsse an das Stromnetz vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

3.1 VERFAHRENSSCHRITTE

Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden wie folgt umgesetzt:

Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekannt gemacht
01 Aufstellungsbeschluss	18.09.2024	2024-VO-0146	
02 Billigung und Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB			
03 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB			

3.2 DOKUMENTE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand: 06.02.2025) liegen folgende Unterlagen und Gutachten / Anlagen vor, welche zwingend auszulegen sind:

Tabelle 4: Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf

Dokument	Titel
PL	Planzeichnung Vorentwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 06.02.2025)
BE	Begründung Vorentwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 06.02.2025)

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Die Stadt Zörbig liegt im Geltungsbereich der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Für landes- und regionalplanerische Festlegungen sind daher maßgebend:

- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP), verbindlich seit 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W), genehmigt 21.12.2018, 1. Änderung am 10.06.2022 beschlossen
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 01.08.2018 beschlossen.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) von 2010 sind zum Thema Windenergie folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

Z 108 Die Errichtung von Windkraftanlagen ist wegen ihrer vielfältigen Auswirkungen räumlich zu steuern.
Z 109 In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die räumlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Windenergie zu sichern. Dabei ist zur räumlichen Konzentration eine abschließende flächendeckende Planung vorzulegen.
Z 110 Für die Nutzung der Windenergie sind geeignete Gebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen raumordnerisch zu sichern. Dazu sind Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten festzulegen.
Z 111 Bei der Festlegung von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten sowie von Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie ist insbesondere die Wirkung von Windkraftanlagen auf <ol style="list-style-type: none"> 1. Ortsbild, Stadtsilhouette, großräumige Sichtachsen und Landschaftsbild, 2. Siedlungen und kommunale Planungsabsichten, 3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter, 4. räumliche Wirtschafts-, Tourismus- und Erholungsfunktionen sowie 5. Naturhaushalt und naturräumliche Gegebenheiten in der Abwägung zu berücksichtigen.
Z 112 Bei der Festlegung von Vorranggebieten bzw. Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie sind vorhandene Konversionsflächen und Industriebrachen vorrangig zu prüfen.
G 82 Darüber hinaus können Eignungsgebiete für die Errichtung von Windkraftanlagen festgelegt werden.

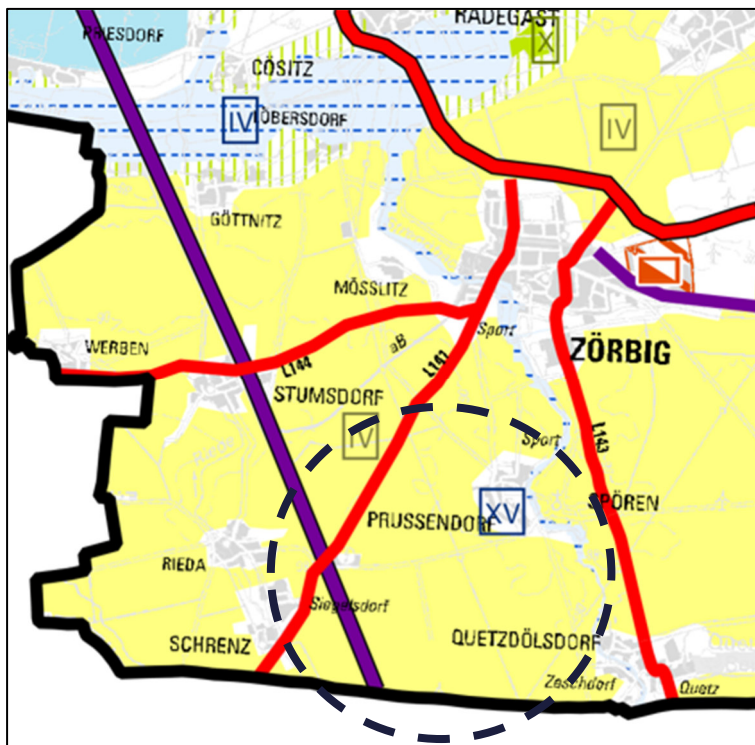
Das Planungsgebiet liegt laut LEP 2010 in einen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Folgende Grundsätze und Ziele laut LEP 2010 sind im Zusammenhang mit der Landwirtschaft zu beachten:

G 114 Die Landwirtschaft ist in allen Teilen des Landes als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll eine flächengebundene multifunktionale Landwirtschaft, die wirtschaftlich effektiv und umweltschonend produziert und die eine den

<p>Anforderungen des Verbrauchers und Tierschutzes entsprechende Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert und auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet werden.</p>
<p>G 115 Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.</p>
<p>G 116 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden.</p>
<p>G 121 Vorranggebiete für die Landwirtschaft können durch die Regionalplanung aus den im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft und dem Agraratlas Sachsen-Anhalt entwickelt werden.</p>
<p>G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt: 7. Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld...</p>
<p>Z 128 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf.</p>

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) von 2018 ist die strategische Planung der Region unter Beachtung ihrer Eigenart und ihrer Voraussetzungen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalen Entwicklungsplan mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenzial, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur



Der Kreis markiert das Umfeld des Planungsbereiches.

Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2010 der Planregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Laut Regionalplan verläuft parallel zur Westseite des Planungsgebietes die überregional bedeutende Schienenverbindung Magdeburg – Halle. Im Umfeld befinden sich folgende regional bedeutsamen Straßenverbindungen:

- L141 Zörbig - Landkreisgrenze - (A 14) - (Halle)
- L143 Zörbig - Landkreisgrenze - (Landsberg)

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlichen Vorranggebiet IV „Gebiet um Zörbig“. Diese wird durch guten Ertragspotenziale und der ackerbaulichen Eignung charakterisiert und leitet sich aus dem im Grundsatz des LEP 2010 G 122 Nr. 7 LEP-ST 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ ab.

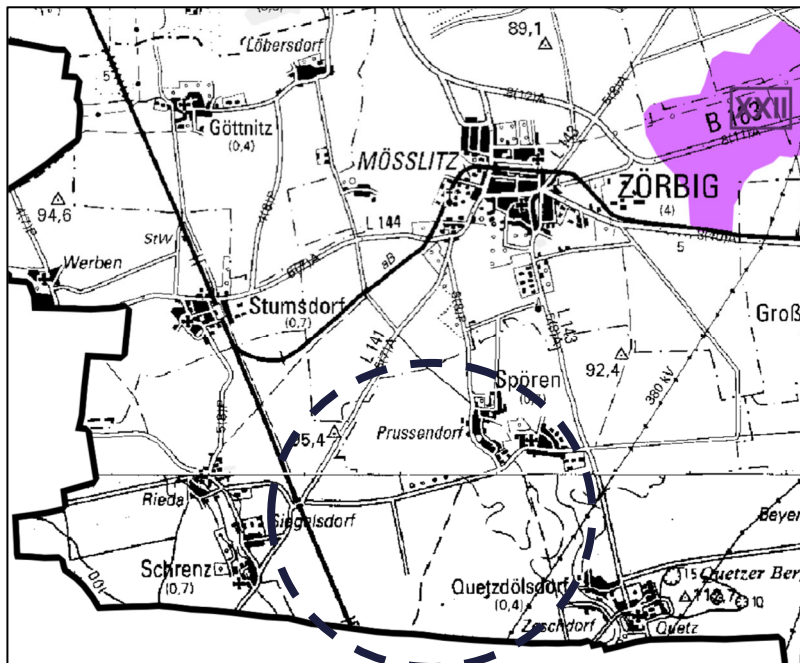
Folgende Ziele sind zu beachten:

Z 18 Maßnahmen zum Schutz vor Erosionen und somit zur langfristigen Sicherung der Bodenqualität sind in Vorranggebieten für die Landwirtschaft zulässig.

Z 19 Im Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist insbesondere die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächen-, Tierproduktions-, Biomasseanlagen sowie die Anlage von Wegen/Straßen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Wege, nicht zulässig.

Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg weist einen sachlichen Teilplan Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 auf. Im sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ werden 22 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt. Sie dienen der raumordnerischen Steuerung der Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in Konzentrationszonen. In dem Planungsgebiet sind jedoch keine Vorranggebiete vorgesehen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“



Der Kreis markiert das Umfeld des Planungsgebietes.

Quelle: Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018).“

Derzeit wird am sachlichen Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ gearbeitet. Die Regionalversammlung hat am 03.03.2023 beschlossen, den Sachlichen Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ aufzustellen. Bis 31.05.2023 hatten alle Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit sich zum 1. Entwurf zu äußern. Derzeit ist nicht absehbar, wie lange das weitere Verfahren andauert.

Die Stadt Zörbig hat bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 18.07.2024 die Abweichung vom Ziel der Ausschlusswirkung der Festlegung des Sachlichen Teilplans „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg für das geplante Sondergebiet Windenergie-Schrenz Ost beantragt. Mit dem Bescheid der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 21.08.2024 wurde die Ausweisung des Sondergebietes Windenergie – Schrenz Ost, vom Ziel des Ausschlusses der Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlage außerhalb der in Ziel 1 des Sachlichen Teilplans „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgelegten Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten abzuweichen, erteilt.

Zielabweichungsverfahren

Aufgrund der Vorgaben des sachlichen Teilplans Wind 2018 sowie der Planungen im Rahmen der Neuaufstellung des sachlichen Teilplans für die Windenergienutzung „Windenergie 2027“ bestand das Erfordernis der Durchführung eines **Zielabweichungsverfahrens zum STP Wind** nach § 245e Abs. 5 BauGB. Mit Bescheid vom 21.08.2024 [3a] erhielt die Stadt Zörbig die Genehmigung der Zielabweichung von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit folgender Begründung:

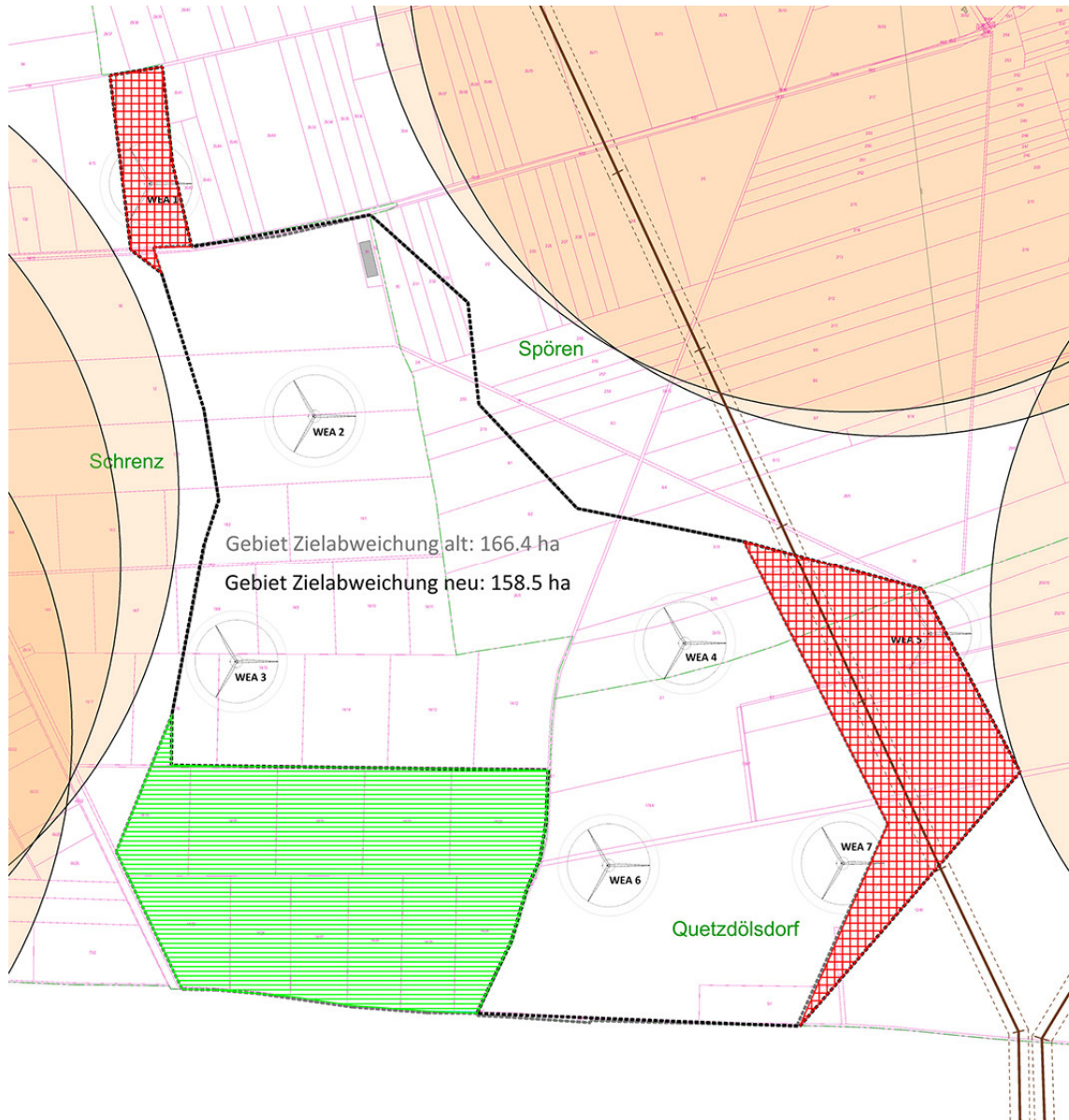
- Das von der Antragstellerin geplante Sondergebiet „Windenergie“ – Schrenz Ost befindet sich im Suchraum für geeignete Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie, die nach Abzug der sogenannten „harten“ und „weichen“ Ausschlusskriterien bei der Aufstellung des STP Wind 2018 herausgearbeitet wurde (siehe Gesamträumliche Planungskonzeption vom 20.02.2015, Beschluss Nr. 02/2015).
- Die beantragte Fläche befindet sich außerhalb der Gebiete, die anhand der am 03.03.2023 beschlossenen Ausschlusskriterien für die künftige Nutzung der Windenergie als „nicht geeignet“ ausgesondert wurden. Somit erfolgte bereits eine Umweltvorprüfung, die zu dem Ergebnis kommt, dass diese Fläche für die künftige Nutzung der Windenergie prädestiniert ist.
- Mit dem geplanten Sondergebiet „Windenergie“ – Schrenz Ost wird das beabsichtigte gesamträumliche Planungskonzept der aktuellen Regionalplanung berücksichtigt.

Im Zuge einer Überplanung bzw. Optimierung der Anlagenstandorte wird eine Anpassung des Geltungsbereiches der Zielabweichung erforderlich, die in der folgenden Abbildung 1

Abbildung 5 über die Flächenzunahme (rote Kreuzschraffur), die Flächenabnahme (grüne Linear-schraffur) sowie die Flächenbilanzierung (Texteinschrieb) beschrieben ist.

Wegen der o. g. Anpassungen hat die Stadt Zörbig mit Schreiben vom 02.01.2025 eine Ergänzung der Zielabweichung beantragt. Dieser Antrag soll im 1. Quartal 2025 zur Beschlussfassung in die Regionalversammlung eingebracht werden.

Abbildung 5: Anpassung des Geltungsbereiches für das Zielabweichungsverfahren



Quelle: Sachsen-Anhalt Viewer Geobasis © GeoBasis-DE/LVermGeo, BKG 2024, 01/2025 und eigene Darstellung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost wird somit unter der Voraussetzung der ergänzten Zielabweichung das beabsichtigte gesamt-räumliche Planungskonzept der aktuellen Regionalplanung berücksichtigt.

Die vorgenannten übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt.

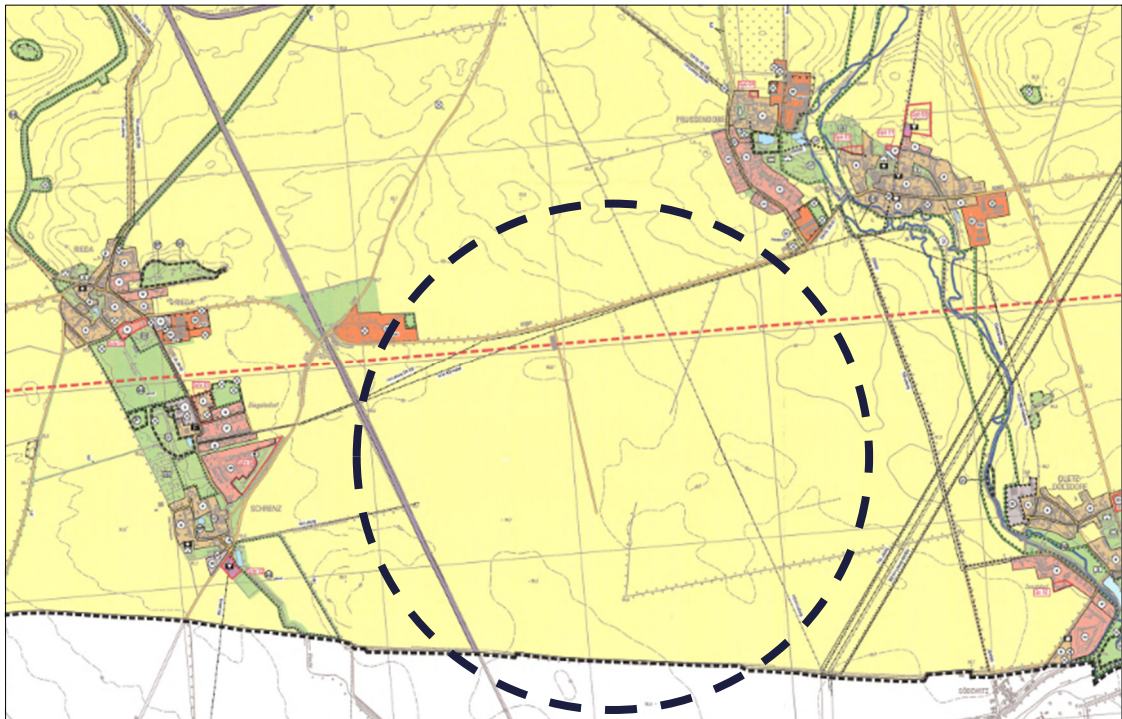
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Kommunen die Pflicht, Bebauungspläne aus aufgestellten Flächennutzungsplänen (FNP) zu entwickeln.

Die Stadt Zörbig besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. Die 3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig wurde am 17.08.2023 durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld genehmigt. Der Planbereich ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem kreuzt die K2061 (Straßenverkehrsfläche) und zwei oberirdische Hauptversorgungsleitungen das Plangebiet. Somit leitet sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan ab.

Für die Fläche erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans. Die frühzeitige Unterrichtung zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitlich im Nachgang zur frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig.



Der Kreis markiert das Umfeld des Planbereiches.

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig (2023).

4.3 ZUSÄTZLICHE REGELUNGEN BEI DER ERRICHTUNG VON WEA AN LAND

Da mögliche Standorte von Windenergieanlagen in den ausgewiesenen Bereichen auch auf Ortsteile der Stadt Zörbig eine optische und/oder akustische Wirkung haben könnten, sind folgende Regelungen aus dem Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten:

§ 249 Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land

(9) Die Länder können durch Landesgesetze bestimmen, dass § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auf Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen, nur Anwendung findet, wenn sie bestimmte Mindestabstände zu den im Landesgesetz bezeichneten zulässigen baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken einhalten. Ein Mindestabstand nach Satz 1 darf höchstens 1.000 Meter von der Mitte des Mastfußes der Windenergieanlage bis zur nächstgelegenen im Landesgesetz bezeichneten baulichen Nutzung zu Wohnzwecken betragen. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere zur Abstandsfestlegung, sind in den Landesgesetzen nach Satz 1 zu regeln.

Zudem ist folgende Regelungen aus der Bauordnung Sachsen-Anhalts zu beachten:

BauO LSA §6 Abstandsflächen

(8) Für Windenergieanlagen gelten Absatz 2 Satz 2, Absatz 4, Absatz 5 Satz 2 bis 4 und Absatz 6 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich das Maß H nach der größten Höhe der Anlage. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der Geländeoberfläche in der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.

Die Regelungen des § 249 BauGB sind bei der Festsetzung des Geltungsbereiches berücksichtigt worden. Die sich aus dem Siedlungsabstand von 1000 m ergebende Grenze der Potenzialfläche Windenergie ist in der Planzeichnung dargestellt. Von jedem Punkt des Geltungsbereiches ist ein Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung von 1000 m gewährleistet.

Tabelle 5: Bezugspunkte für Siedlungsabstände

	1000 m-Abstand in Richtung	Nächste Adresse betroffener Wohnbebauung
1	Südwesten	Hallesche Straße 3, 06780 Zörbig OT Schrenz
2	Westen	Neue Siedlung 16, 06780 Zörbig OT Schrenz
3	Nordosten	Amselweg 7, 06780 Zörbig OT Spören
4	Südosten	Dölsdorfer Straße 19, 06780 Zörbig OT Quetzdölsdorf

4.4 INFORMELLE PLANUNGEN

Nach Informationen der Kommune bestehen für das Plangebiet keine informellen Planungen oder Konzepte, welche zu berücksichtigen wären.

5 PLANUNGSERFORDERNISSE

5.1 FACHPLANUNGEN UND ANDERE GESETZLICHE REGELUNGEN

Die nachfolgenden Sachverhalte sind bereits bekannt und in Teilen berücksichtigt. Weitere Planungserfordernisse sollen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung ermittelt werden.

5.1.1 Wasserrecht

5.1.1.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i.V.m. § 99 WG LSA.

5.1.1.2 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet nach § 73 WG LSA.

5.1.2 Naturschutzrecht

5.1.2.1 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) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden von der Planung nicht berührt.

5.1.3 Wald nach LWaldG

Das Plangebiet berührt keine Waldflächen nach Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt.

5.1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann infolge der topographischen Gegebenheiten ausschließlich aus nördlicher Richtung über die Kreisstraße K2061 bzw. aus östlicher Richtung von der Landesstraße L 143 über die Ortslage Quetzdölsdorf erfolgen.

Mit dem Ziel einer möglichst kostengünstigen und kurzen Zuwegung sowie eines geringen Flächenverbrauchs sollten die Anlagen WEA 1, WEA 2 und WEA 3 von der K2061 her angeschlossen werden, die Anlagen WEA 4, WEA 5, WEA 6 und WEA 7 hingegen aus Richtung Osten.

Von den o. g. gewidmeten Straßen gehen landwirtschaftliche Wege ab, welche als Zuwegung zum jeweiligen WEA-Standort genutzt werden sollen. Darüber hinaus ist für alle Standorte die Herstellung eines Erschließungsweges bis zum direkten WEA-Standort erforderlich. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist dabei die jeweils kürzeste Verbindung zwischen bestehendem Weg und WEA-Standort festzulegen, um dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu entsprechen.

Innerhalb der Erschließungswegen sind nach Möglichkeit auch die Strom-, Daten- und Telekommunikationsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die WEA-Standorte sollen wie folgt erschlossen werden:

- | | |
|-------|--|
| WEA 1 | Erschließung von der K2061 nach Norden über einen neu zu errichtenden Weg |
| WEA 2 | Erschließung von der K2061 nach Süden über vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flst. 92) → nach Westen abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg |
| WEA 3 | Erschließung von der K2061 nach Süden abzweigend über einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flst. 92) → nach Westen abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg (Flst. 14/5) → nach Süden abzweigend über neu zu errichtenden Weg (Grenze Flst. 14./8 zu 14/9) |
| WEA 4 | Erschließung wie WEA 6 → Fortsetzung des vorhandenen Feldweges (Flst. 2) → nach Norden abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 124/1) → nach Osten abzweigend über neu zu errichtenden Weg (der Bearbeitungsrichtung folgen) |
| WEA 5 | Erschließung wie WEA 4 mit Fortsetzung des letzten neu zu errichtenden Wegabschnitts in östlicher Richtung (der Bearbeitungsrichtung folgen) |
| WEA 6 | Erschließung wie WEA 7 → Fortsetzung des vorhandenen Feldweges (Flst.2) in westlicher Richtung |
| WEA 7 | Erschließung von Ortslage Quetzdölsdorf Ecke Am Anger/Zeschdorfer Str → Fortsetzung Am Anger nach Norden → nach Westen abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 2) |

5.1.5 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Windparks sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht insbesondere die Schallemissionen der Anlagen sowie der Schattenwurf zu berücksichtigen, die dazu notwendigen Gutachten und daraus resultierende Auflagen für den Betriebsmodus sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu nachzuweisen.

Ein begründbarer Vorgriff auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht möglich.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Hinweis auf das nachgeordnete BImSchG-Verfahren gegeben:

Textlicher Hinweis:

- 4.1.1 Schallimmissionen:** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Geräusche ist bei Windenergieanlagen die TA Lärm heranzuziehen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG für die Errichtung der Windenergieanlagen ist eine Schallimmissionsprognose vorzulegen. Durch den Betrieb der geplanten Windenergieanlagen darf es unter Einhaltung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu keiner Verschlechterung der bestehenden Schallsituation kommen.

Im Bedarfsfall ist eine schallreduzierte Betriebsweise für die Nachtstunden (22 Uhr bis 6 Uhr) erforderlich.

Konkrete Auflagen zum Betrieb der einzelnen WEA werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermittelt und beschieden.

- 4.1.2 Schattenwurf:** Ist für die Einhaltung der Grenzwerte der maximalen Beschattungsdauer an betroffenen Immissionsorten eine Abschaltautomatik notwendig, so sind die Anlagen an den Emissionsstandorten mit einer Abschaltautomatik auszurüsten.

Konkrete Auflagen zum Betrieb der einzelnen WEA werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermittelt und beschieden.

Beide Hinweise sind auf der Planzeichnung vermerkt.

5.1.6 Bodenschutz und Geologie

Die allgemeinen geologischen Verhältnisse werden im Umweltbericht beschrieben.

Um Planungssicherheit für die vorgesehenen Baumaßnahmen zu erlangen und um Beteiligte und künftige Vorhabenträger oder Bauherren darüber zu informieren, wird ggf. im weiteren Verfahren auf geogene Naturgefahren und auf die Verfügbarkeit bzw. Bereitstellungspflicht von Geodaten hingewiesen.

Derzeit liegen hierfür keine Angaben vor.

5.1.7 Altlasten

Die allgemeinen geologischen Verhältnisse werden im Umweltbericht beschrieben.

Um Planungssicherheit für die vorgesehenen Baumaßnahmen zu erlangen und um Beteiligte und künftige Vorhabenträger oder Bauherren darüber zu informieren, wird ggf. im weiteren Verfahren auf geogene Naturgefahren und auf die Verfügbarkeit bzw. Bereitstellungspflicht von Geodaten hingewiesen.

Derzeit liegen hierfür keine Angaben vor.

5.1.8 Denkmalschutz und Archäologie

Eine Betroffenheit von Baudenkmalen ist für das Plangebiet wegen der erheblichen räumlichen Entfernung zu Ortslagen auszuschließen.

Bezüglich der archäologischen Situation werden die nachfolgenden textlichen Hinweise in die Planzeichnung übernommen.

Textlicher Hinweis:

4.4.1 Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem es begründete Anhaltspunkte dafür gibt, dass archäologische Bodendenkmale vorhanden sind.

Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

5.1.9 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher und wahrscheinlicher artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände näher zu beschreiben.

Derzeit liegen hierfür keine Angaben vor.

5.1.10 Technische Infrastruktur

Für den Betrieb von Anlagen im Sinne des Bebauungsplanes sind keine herkömmlichen Medieneerschließungen (Trinkwasser/Schmutzwasser/Elektrizität/Gas/Telekommunikation) erforderlich.

Lediglich die zum Betrieb der Anlagen notwendigen Erschließungswege und Stromtrassen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Nach Möglichkeit sind innerhalb der Erschließungswege auch die Strom-, Daten- und Telekommunikationsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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 sind die Baugebiete als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Windenergie" (SO Windenergie) festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) sowie für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderliche Nebenanlagen und notwendige Erschließungsflächen.

1.1.2 Daneben ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Begründung:

Zu 1.1.1: Die Darstellung eines Baugebietes zur Nutzung von Windenergie ist nicht abschließend im Rahmen der bestimmten Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) innerhalb der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die Ausweisung erfolgt daher auf Grundlage des § 11 BauNVO (*Sonstige Sondergebiete*) mit dem Ziel der Errichtung von Windenergieanlagen.

Als bauliche Hauptanlagen bestehen Windenergieanlagen im Wesentlichen aus Fundamentkörper, Turm und Gondel mit dazugehörigen Rotorblättern.

Die Zulässigkeit von Windenergieanlagen bedarf gleichzeitig auch der möglichen Errichtung zugehöriger und betriebsbedingt notwendiger baulicher Nebenanlagen. Insbesondere der für die Errichtung und den Betrieb notwendigerweise permanent befestigten Kranstellflächen sowie entsprechender Zufahrtsflächen in Abhängigkeit von der Lage im Gelände. Hierbei soll die kürzeste und mit dem geringsten Eingriff verbundene technisch notwendige Erschließungslösung berücksichtigt werden.

Nebenanlagen, welche der Bündelung und dem Transport der erzeugten Energie, sowie deren Einspeisung ins Stromnetz dienen und Anlagen, welche der Überwachung der WEA dienen, sind bauplanungsrechtlich gleichermaßen zulässig.

Zu 1.1.2: Aufgrund der notwendigen, im Außenbereich liegenden Standorte der WEA und der für deren effizienten Betrieb notwendigen großen Freiräume zwischen den einzelnen Standorten ist als zweite wesentliche Nutzung im Plangebiet Landwirtschaft (uneingeschränkt durch die Ausweisung des Bebauungsplans) festgesetzt. Die funktionale Verträglichkeit beider Nutzungen am Standort ist allgemein anerkannt und stellt eine übliche Nutzungskombination bei der Umsetzung vergleichbarer Projekte dar.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird auch bisher schon am Standort betrieben. Weitere Nutzungen sind nicht vorgesehen und werden auch nicht erwartet.

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

Textliche Festsetzung:

1.2.1 Zulässige Grundfläche - Anlagenstandort: Die zulässige Grundfläche (GR) wird je Anlagenstandort auf 3.000 m² festgesetzt.

Ein Anlagenstandort wird durch die Windenergieanlage, die technisch und betrieblich notwendigen Nebenanlagen sowie die zugehörige permanente Kranaufstellfläche definiert.

Die zulässige Grundfläche am Anlagenstandort ergibt sich aus der Fläche des Turmfundamentes, der dazugehörigen permanent befestigten Kranaufstellfläche, sowie notwendigerweise zusätzlichen überbauten Flächen mit Ausnahme der befestigten Wegeflächen zur Erschließung des Anlagenstandorts.

1.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen ist nicht zulässig.

Begründung:

Zu 1.2.1: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen reduziert, wobei die Grundfläche GR im speziellen Fall nur durch die Anlage des Fundamentkörpers und der dazugehörigen standortspezifischen Kranstellflächen und dazugehöriger Nebenflächen bestimmt wird. Ausgenommen von der Teilfestsetzung bleibt die abzugrenzende Grundfläche der verkehrlichen Erschließung.

Aufgrund der Größe der Musterwindenergieanlage und der typischen Gestaltungsform von Windenergieanlagen mit horizontaler Drehachse (HAWT) lässt sich mit der Festsetzung zur überbaubaren Fläche (je Anlagenstandort) das Maß der baulichen Nutzung hinreichend genau darstellen. Ziel ist die Ermöglichung von WEA nach aktuellem Stand der Technik auf der Basis vergleichbarer Anlagentypen mit Turmhöhen um 165 bis 175 m und Rotorradius bis 85 m.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Anlagenstandort lässt sich die maximale Überbauung im Plangebiet am besten beschreiben. Die Aufteilung der zulässigen Flächen auf die einzelnen Standorte garantiert eine individuelle Standortgestaltung ohne Abhängigkeiten zu generieren.

Zu 1.2.2: Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen ist aufgrund berücksichtigter Sicherheiten und Zuschläge in der Festsetzung 1.2.1 nicht notwendig und daher nicht vorgesehen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.3.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig. Maßgeblich für die durch die WEA überbaute Fläche ist die Fläche des Turmfundamentes.

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen gilt, dass die Turmachse innerhalb der gemäß Planeinschrieb dargestellten "Potentialfläche Windenergie" liegen muss.

1.3.2 Die Rotorblätter der Windenergieanlagen dürfen die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche überragen (Rotor-Out-Regelung).

1.3.3 Ein Überstreichen von Verkehrsflächen ist zulässig, soweit von Bebauung freizu- haltende Flächen nicht betroffen sind.

Begründung:

Zu 1.3.1: Die Festsetzung der Baufelder gemäß Planzeichnung stellt eine räumliche Orientierung für die Errichtung der WEA-Türme dar. Diese sind innerhalb der (zeichnerisch) festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Verortung orientiert sich an einer optimalen Flächenausnutzung der Baugebiete im Geltungsbereich.

Bei der Errichtung der WEA sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

- Zum einen gilt als maßgeblich überbaute Fläche, die durch das Turmfundament überdeckte Fläche (Annahme Musterwindenergieanlage Fundamentradius $R=13,00\text{ m}$),
- Zum anderen sind die neu zu errichtenden WEA innerhalb der Grenzen der „Potentialfläche Windenergie“ zu errichten – maßgeblich dafür ist die Turmachse einer WEA. Damit soll sichergestellt werden, dass der Planungswille der Stadt Zörbig (Mindestabstand neuer WEA von 1.000 m zu Wohnbebauung) umgesetzt wird.

Da sich aufgrund der Festsetzung des Geltungsbereiches Teile der „Potentialfläche Windenergie“ auch außerhalb des Geltungsbereiches – und damit außerhalb des Regelungsanspruches des Bebauungsplanes – befinden ist zusätzlich (erläuternd) festgesetzt, dass zu planende Anlagen, Anlagenteile, Abstandsflächen und daraus folgende Regelungen und Vorgaben sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches befinden müssen.

Ergänzend, insbesondere zum ersten Punkt, wird auf die angepasste Interpretation der überbaubaren Grundstücksflächen verwiesen: Der Rotorüberstrich darf (und muss) auch außerhalb der Baugrenzen liegen und hat auf die Orientierung der Anlage innerhalb der Baugrenzen keine Auswirkungen.

6.1.4 Abweichende Maße der Grenzabstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.4.1 Für die Bemessung der Tiefe der Grenzabstandsflächen der neu zu errichtenden WEA sind die Regelungen in § 6 Abs. 5 und 8 der BauO LSA anzuwenden, daraus ergibt sich abhängig von der Höhe der Anlagen $0,4 \cdot H$. Es werden keine abweichenden Maße zugelassen.**

Begründung:

Im § 6 Abs. 5 und 8 der BauO LSA wird für Windenergieanlagen eine Grenzabstandsflächenberechnung von $A=0,4 \cdot H$ aufgezeigt.

Es wird an dieser Stelle vorsorglich darauf verwiesen, dass eine Abweichung von diesem Maß nicht für erforderlich gehalten wird.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.5.1 Nebenanlagen, insbesondere Kranaufstellflächen und notwendige Erschließungsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die zulässige Grundfläche am Anlagenstandort ist zu berücksichtigen.**

Begründung:

Die Festsetzung dient der erleichterten Umsetzung der Erschließungsplanung und der damit verbundenen Errichtung permanent überbauter Kranaufstellflächen und entsprechender Zufahrten. Die räumliche Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen für Nebenanlagen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht bzw. nur unzureichend möglich, daher wird auf deren grundsätzliche Berücksichtigung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet.

Als Voraussetzung zur Errichtung der Nebenanlagen ist jedoch der räumliche Bezug zur WEA am entsprechenden Anlagenstandort festgesetzt. Zudem wird hier noch einmal darauf verwiesen, dass auch ohne Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen die zulässige Grundfläche am Anlagenstandort zu berücksichtigen ist.

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind konkrete Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft näher zu beschreiben.

Derzeit liegen hierfür keine Angaben vor.

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

Ggf. erforderliche Festsetzungen werden erst im weiteren Verfahrensablauf getroffen.

Eine ggf. zu treffende Festsetzung soll der Sicherung des Anlagenstandortes, der Errichtung und des Betriebes der Windenergieanlagen dienen. Es sind dingliche Nutzungsrechte zu Gunsten des Betreibers und im Bedarfsfall zugunsten von Erschließungsträgern zu formulieren, sofern deren Anlagen bis zu den WEA-Standorten verlegt werden müssen.

Die Notwendigkeit dazu ergibt sich aus der Tatsache, dass die geplanten Anlagenstandorte allesamt abseits öffentlicher Verkehrsflächen und damit nur über eigens zu errichtende Zuwegungen erreichbar sein werden. Diese Zuwegungen sind als privatrechtliche Anlagen zu betrachten und bleiben ohne Widmung durch die Kommune.

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes sind konkrete Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern näher zu beschreiben.

Derzeit liegen hierfür keine Angaben vor.

6.1.9 Zuordnungsfestsetzungen für zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ggf. erforderliche Festsetzungen werden erst im weiteren Verfahrensverlauf getroffen.

6.1.10 Zeitliche Nutzungsdauer und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m § 179 BauGB)

Ggf. erforderliche Festsetzungen werden erst im weiteren Verfahrensverlauf getroffen.

6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand des Vorentwurfes bestehen keine Festsetzungsvorschläge. Ggf. erforderliche Festsetzungen werden im weiteren Verfahrensablauf getroffen.

7 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost umfasst eine Fläche von **ca. 159 ha**, wovon ca. 158 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergie und ca. 1 ha als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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

Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz WindBG) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

9 QUELLEN

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP), verbindlich seit 12.03.2011

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (REP A-B-W), genehmigt 21.12.2018, 1. Änderung am 10.06.2022 beschlossen

Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 01.08.2018 beschlossen

3. Änderung des FNP der Stadt Zörbig vom 28.06.2024, genehmigt durch die Genehmigungsbehörde, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Az: 1842/23 am 17.08.2023, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 05.09.2024

Bescheid zum Zielabweichungsverfahren gem. § 245e Abs. 5 BauGB i.V.m. 6 Abs. 2 ROG und § 11 Abs. 2 LEntwG LSA zur Ausweisung eines Sondergebietes „Windenergie“ – Schrenz Ost außerhalb der Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018 in den Gemarkungen Schrenz, Spören und Quetzdölsdorf der Stadt Zörbig vom 21.08.2024

10 ANLAGEN

derzeit keine