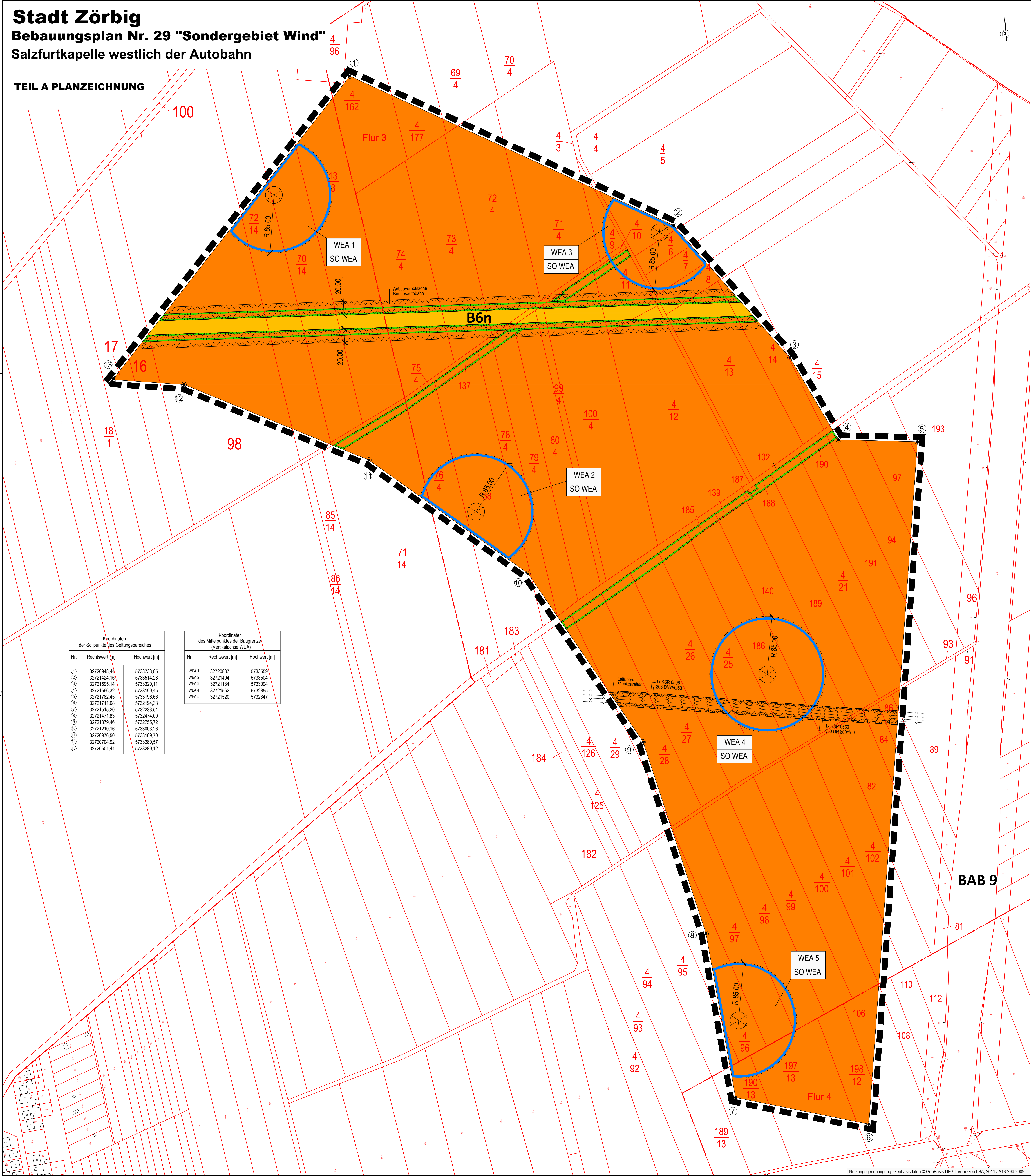


Stadt Zörbig
Bebauungsplan Nr. 29 "Sondergebiet Wind"
Salzfurtkapelle westlich der Autobahn

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: WEA Windenergieanlage	
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung resultieren sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Mittelpunkt Baugrenze (Vertikalsche WEA)	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Anlagenbetreibers	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Vermessung Radius in Meter	
Vermessung in Meter	

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, hier: Planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen (siehe Hinweis)	
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
unterirdische Bestandsleitungen	
Flurstücknummer	
Flurstücksgrenzen	
Fluglinie	
Gebäude	

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

13	Flurstücknummer
Flurstücksgrenzen	Flurstücksgrenzen
Fluglinie	Fluglinie
Gebäude	Gebäude

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nr. Windenergieanlage (WEA)	Art der baulichen Nutzung
-----------------------------	---------------------------

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO WEA) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Innhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO WEA) sind die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) sowie die für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen und Nebenerflächen zulässig.
- Die Rotoren dürfen über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches herausragen (Rotor-out-Regelung).
- Die Flächen, welche nicht durch Windenergieanlagen und die für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen und Nebenerflächen beansprucht sind, sind in ihrer vorhandenen Nutzung weiterzuführen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Je WEA wird eine zulässige Grundfläche von 3.000 m² festgesetzt. Ein Anlagenstandort wird durch die Windenergieanlage, die technisch und betrieblich notwendigen Nebenanlagen sowie die zugehörige Erschließung definiert. Die zulässige Grundfläche am Anlagenstandort ergibt sich aus der Fläche des Anlagenfundamentes, der dazugehörigen permanent befestigten Krafteinfall- und Montageflächen sowie den permanent befestigten Erschließungsflächen.
- Im Falle der Unterschreitung des Mindestabstandes von 1,5 H (Nabenhöhe + Rotordurchmesser) der Windenergieanlage (WEA) zur Bundesautobahn sowie zur Bundes- oder Landesstraße, ist die WEA mit einem Einbauschaltmodul auszustatten.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Der Turm der Windenergieanlage einschließlich des Fundamentes (Vertikalsche) ist im Mittelpunkt der festgesetzten Baugrenze zu errichten.
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Krafteinfall- und Montageflächen sowie notwendige Erschließungsflächen, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig. Die zulässige Grundfläche am jeweiligen Anlagenstandort ist zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.
Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenschutzes oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unverzüglich zu informieren.

Archäologie und Denkmalschutz
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem es begründete Anhaltspunkte dafür gibt, dass archaische Kulturdenkmale vorhanden sind. Demnach bedürfen jegliche Bauvorhaben, besonders in Verbindung mit Erdarbeiten, gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig zu beantragen.

Darüber hinaus entsteht ein Denkmal gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA (pao) und nicht durch einen Verwaltungsgesamt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA Gleichbehandlung.

Im Falle unerwartet freigelegter archaischer 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.

Flurbereinigerungsverfahren
Es besteht eine teilweise Befreiung des Flurbereinigerungsverfahrens "B 6n, Melander A9, AB2712" durch das Vorhandensein der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn. Die zuständige Flurbereinigerungsbehörde ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt. Im nachfolgenden Genehmigerungsverfahren ist ein entsprechender Antrag auf Zustimmung zu stellen.

Risikominimierung für den Verkehr und die Verkehrsteilnehmer
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des besonderen Näheverhältnisses zu Bundes- und Landesstraßen (BAB 9, B 6, L 136, 140, 141) die Risiken Flugsicherheitsbeurteilung, Dolekoeffekt, Maschinenhausbund, optische Gefahren, Rotorblattbruch sowie Turmbruch (Bauteilversagen) relevant sein können.

Grenzeinrichtungen / Festpunkt der Landesvermessung
Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmärken) vorhanden, die gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Es ist deshalb darauf hinzuweisen, dass nach § 5 und § 12 des Vermessungs- und Geo-informationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) derartige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Vermessungspunkt (Vermessungsmark) des Lagefestpunktes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Für diesen Punkt mit der Bezeichnung K2300101 wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom 24. Juni 1992 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) beansprucht.

Zu beachten ist (im Festpunktkreis), dass die Planung so umzusetzen ist, dass dieser explizit genannte Punkt nicht gefährdet wird. Insbesondere sollen in dessen Nähe keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Materialdepos oder Erdhöhlen im unmittelbaren Umfeld angelegt werden. Im Umkreis der entsprechenden Schutzfläche von 2 m um den Punkt dürfen keine Bauarbeiten/Ausgleichsmaßnahmen mit hochwachsenden Bäumen durchgeführt werden, damit die Horizontfreiheit für Satellitenbeobachtungen erhalten bleibt. Weiterhin darf der Festpunkt nicht eingestürzt werden und muss mit einem Messbus anfahrbar bleiben.

Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVerGeo abzustimmen.

Kampfmittelverdracht
Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) wurde festgestellt, dass Teilbereiche des Plangebietes als Kampfmittelverdrachtflächen ausgewiesen sind. Demnach kann das Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Solten erdengreifende Maßnahmen oder Tiefarbeiten geplant sind, ist eine rechtzeitige Beteiligung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (FB Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst) notwendig.

Windenergieanlage - Unterschreitung des Mindestabstandes zu gastechnischen Anlagen
Die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) unterhalb eines Mindestabstandes von 995 m zu gastechnischen Anlagen bedarf der Zustimmung des Anlagenbetreibers.

Planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen
Innhalb des Plangebietes befinden sich einzelne planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen:
Baumaßnahme Neubau der B 6n PA 17, Köthen A9:
Kontingenzmaßnahmen entlang der B 6n
- B 6n PA 17 A1: Rückbau und ackerbauliche Reaktivierung nicht mehr benötigter Gräben
sowie Verkehrs- und Wirtschaftswegen einschließlich ihrer Nebenerflächen
- B 6n PA 17 C1: Ansauf von Landschaftsbräusen auf Straßenoberflächen
Baumaßnahme Ausbau der B6n A9 (Planfeststellungsabschnitt 4416):
Landschaftspflegemaßnahme
- Ausgleichsmaßnahme A4: Anlage landschaftsgliedernder Vegetationsstrukturen im Köthener Agrarland - Aufbau eines Gehölzstreifens

Reservelagerstätte Salzfurtkapelle für Kiesande
Der Geltungsbereich überlagert sich in großen Teilen mit einer erkundeten und durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen erstellten Reservelagerstätte Salzfurtkapelle für Kiesande. Eine erste Bergbaubewertung bzw. Bewilligung liegt gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 15.01.2025 für diese Reservelagerstätte nicht vor. Eine raumordnerische Sicherung erfolgt bisher nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 29. Mai 2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn einzuleiten (Beschluss-Nr. 2024-BV-.....). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2025 im Amtsblatt Nr. 01/2025 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 20.11.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn genehmigt und zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung freigegeben (Beschluss-Nr. 2024-BV-.....). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2025 im Amtsblatt Nr. 01/2025 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 08. Januar 2025 bis einschließlich 1. Februar 2025 erfolgt. Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt sein könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. November 2024 frühzeitig unterrichtet worden.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom genehmigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2025-BV-.....). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn in der Fassung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die bereits vorliegenden, umweltrelevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 öffentlich ausliegen. Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgeschlagen Änderungen am geprüft und abgelehnt (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat den Bebauungsplan Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn am als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage genehmigt.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Ausfertigerungsvermerk
Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ausfertigt.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsgründe und auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen 44 BauGB im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsgründe nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.
Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zörbig vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Sondergebiet Wind" Salzfurtkapelle westlich der Autobahn, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht, erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichungsverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009

Nutzungsplanung: Geobasis-DE / LVMGeo LSA, 2011 / A18-294-2009