

# Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost

## Begründung - Entwurf

---

Stadt Zörbig

Ortsteile: Schrenz, Spören und Quetzdölsdorf



Stand: 02.03.2026

---

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 - Entwurf

---

**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 / 60-0  
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: Dipl.-Ing. Jens Forberig

**Revision:** 002

**Bearbeitungsstand:** 02.03.2026

**INHALT**

---

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

---

<b>3</b>	<b>WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....</b>	<b>12</b>
3.1	VERFAHRENSCHRITTE: .....	12
3.2	DOKUMENTE ZUM BEBAUUNGSPLAN .....	12

---

<b>4</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>13</b>
4.1	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	13
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	19
4.3	ZUSÄTZLICHE REGELUNGEN BEI DER ERRICHTUNG VON WEA AN LAND.....	21
4.4	INFORMELLE PLANUNGEN .....	21

---

<b>5</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNISSE .....</b>	<b>22</b>
5.1	FACHPLANUNGEN UND ANDERE GESETZLICHE REGELUNGEN.....	22
5.1.1	Wasserrecht.....	22
5.1.2	Naturschutzrecht.....	22
5.1.3	Wald nach LWaldG.....	22
5.1.4	Verkehrliche Erschließung .....	22
5.1.5	Immissionsschutz.....	23
5.1.6	Bodenschutz und Geologie .....	24
5.1.7	Brandschutz .....	26
5.1.8	Denkmalschutz und Archäologie .....	27
5.1.9	Technische Infrastruktur.....	27
5.1.10	Artenschutz.....	29

---

---

<b>6</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>30</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	30
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	31
6.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	32
6.1.4	Abweichende Maße der Grenzabstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) .....	32
6.1.5	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	33
6.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	33
6.1.7	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	37
6.1.8	Zuordnungsfestsetzungen für zu erbringende Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	37
6.1.9	Zeitliche Nutzungsdauer und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 179 BauGB) .....	38
<b>6.2</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>39</b>

---

<b>7</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>QUELLEN .....</b>	<b>43</b>
<b>12</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>44</b>

## 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.....	15
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ .....	16
Abbildung 5: Anpassung des Geltungsbereiches für das Zielabweichungsverfahren .....	18
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig.....	19

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Nachbarkommunen der Stadt Zörbig.....	8
Tabelle 2: Regionales Straßennetz.....	9
Tabelle 3: Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich .....	11
Tabelle 4: Beteiligungsunterlagen zum Entwurf.....	12
Tabelle 5: Bezugspunkte für Siedlungsabstände .....	21
Tabelle 6: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz .....	40

## 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 CO<sub>2</sub>-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 acht 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.

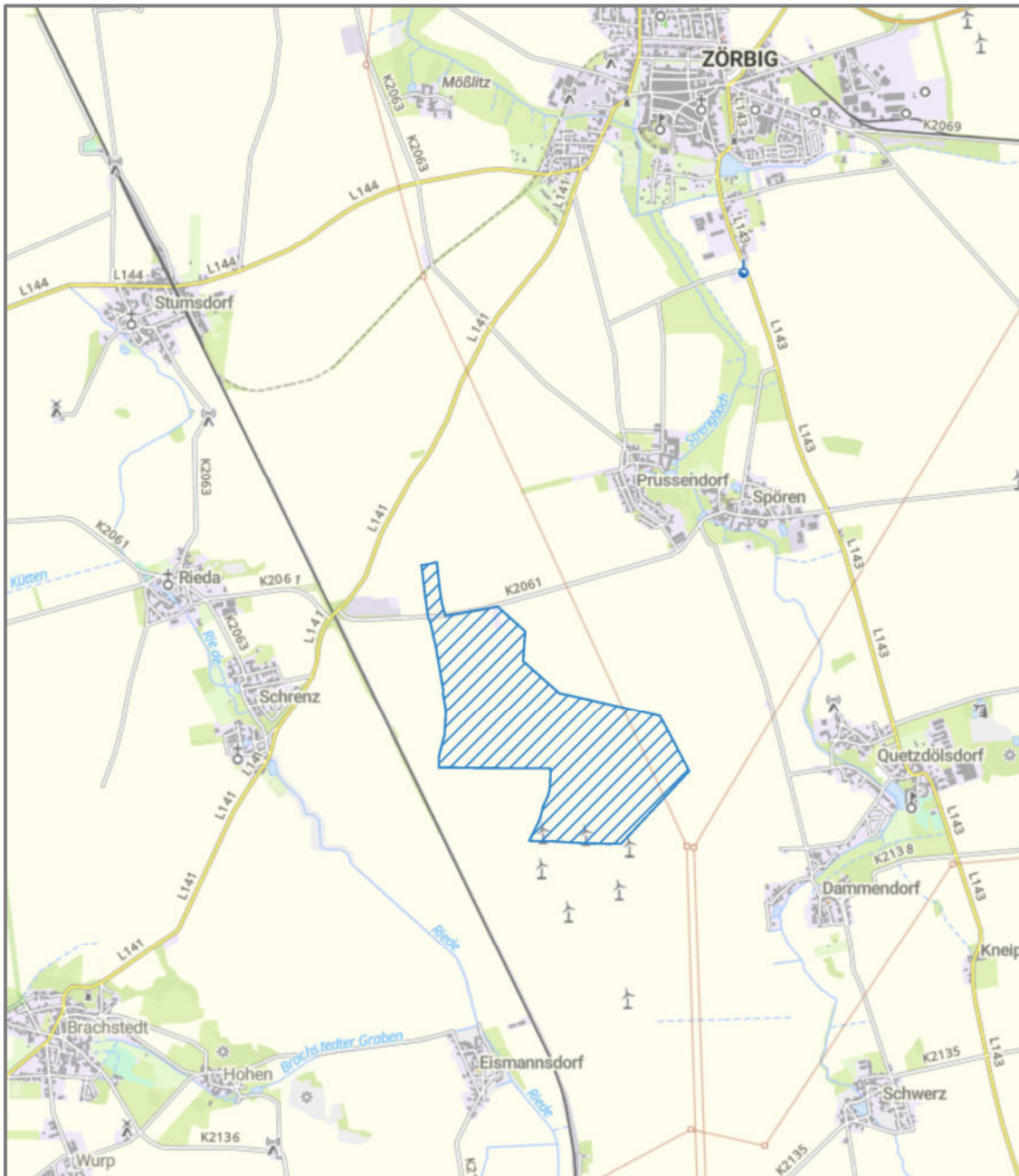
Im Vorfeld hat die Stadt Zörbig bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Im Schreiben vom 21.08.2024 hat die Regionale Planungsgemeinschaft der Stadt Zörbig die Ausweisung eines Sondergebietes Windenergie außerhalb der in Ziel 1 des 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 ordnet 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 (Saale) und Leipzig sowie über Magdeburg mit den Großräumen Hannover und Hamburg verbindet.

Nördlich von der Stadt Zörbig verläuft die B 183, 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
L 141	Dessau - Zörbig – Halle (Saale)
L 142	Radegast - Hinsdorf
L 143	Zörbig - Landsberg - Delitzsch
L 144	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 RB 30 vom Bahnhof im Ortsteil Stumsdorf. Sie benötigt ca. 15 min zum Hauptbahnhof Halle und ca. 60 min zum Hauptbahnhof Magdeburg.

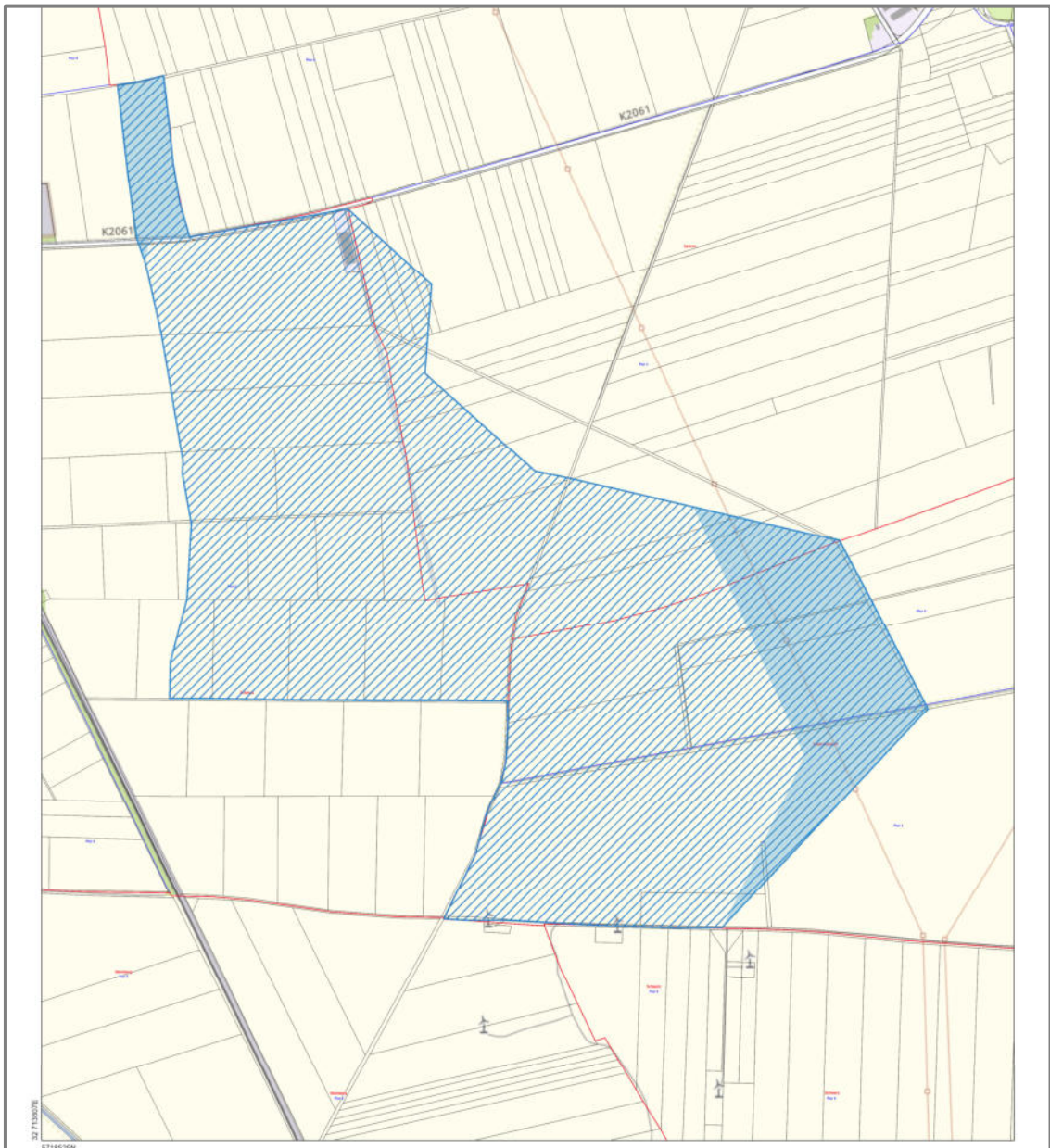
Zudem gibt es eine Güterbahnstrecke von Zörbig nach Bitterfeld-Wolfen. Es handelt sich um einen Teilabschnitt der ehemaligen Zörbiger Saftbahn, die vom Ortsteil Stumsdorf bzw. der Strecke Magdeburg - Halle in die Stadt Bitterfeld fuhr.

## 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 L 141, die den Ortsteil Schrenz mit der Stadtgebiet Zörbig verbindet. Die Kreisstraße K 2061 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 VERFAHRENSSCHITTE:

Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden bis zum Stand des Dokuments wie folgt umgesetzt:

- Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung
- Billigung und Offenlagebeschluss zur frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung
- Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Diese weiteren Verfahrensschritte sind noch bis zur Erlangung der Rechtskraft umzusetzen:

- Billigung und Offenlagebeschluss zur förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung
- Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Mitteilung über das Abwägungsergebnis

#### 3.2 DOKUMENTE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (Stand: 25.02.2026) liegen folgende Unterlagen und Gutachten / Anlagen vor, welche zwingend auszulegen sind:

**Tabelle 4: Beteiligungsunterlagen zum Entwurf**

Titel
Planzeichnung zum Entwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 25.02.2026)
Begründung zum Entwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 25.02.2026)
Anlage 1 - Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan (StadtLandGrün, Dezember 2025)
Anlage 2 - Avifaunistische Erfassungen bis zu einem Radius von 2.000 m um den geplanten Windpark Schrenz Ost in den Jahren 2024 und 2025 (IB Hauffe, 12. Dezember 2025)
Anlage 3 - Fachgutachten Fledermäuse (habit.art, Dezember 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"> <li>1. Ortsbild, Stadtsilhouette, großräumige Sichtachsen und Landschaftsbild,</li> <li>2. Siedlungen und kommunale Planungsabsichten,</li> <li>3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</li> <li>4. räumliche Wirtschafts-, Tourismus- und Erholungsfunktionen sowie</li> <li>5. Naturhaushalt und naturräumliche Gegebenheiten</li> </ol> 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 Anforderungen des Verbrauchers und Tierschutzes entsprechende Nutztierhaltung betreibt, in besonderem Maße gefördert und auf zukünftige Erfordernisse ausgerichtet werden.
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.
G 116 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden.
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.
G 122 Als Vorbehaltsgebiete werden festgelegt: ... 7. Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld....
Z 128 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen Grund und Boden ausschließlich für die landwirtschaftliche Bodennutzung in Anspruch genommen werden darf.

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 bedeutsame Schienenverbindung Magdeburg – Halle. Im Umfeld befinden sich folgende regional bedeutsamen Straßenverbindungen:

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

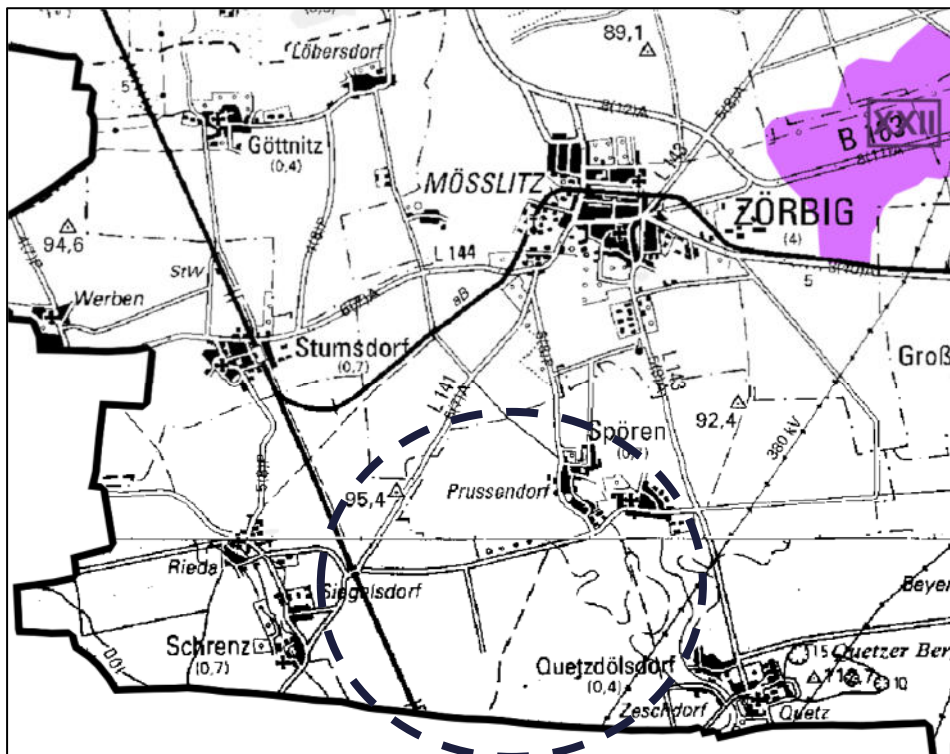
Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlichen Vorranggebiet IV „Gebiet um Zörbig“. Diese wird durch guten Ertragspotenziale und der ackerbaulichen Eignung charakterisiert und leitet sich aus dem im Grundsatz des LEP 2010 G 122 Nr. 7 LEP-ST 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet " Gebiet zwischen Halle und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

Aktuell erfolgt durch die Regionale Planungsgemeinschaft die **Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans für die Windenergienutzung „Windenergie 2027“** (Beschluss Nr. 04/23 vom 03.03.2023).

Der Entwurf des STP Wind 2027 wurde von der Regionalversammlung am 27.06.2025 beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum 18.08. bis 13.10.2025. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

Im Entwurf des STP Wind 2027 ist das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie Nr. **XX Schrenz Ost** ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 32 „Sondergebiet Wind „Schrenz Ost““ befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie Nr. XX. Damit entspricht das Vorhaben der Errichtung von Windenergieanlagen Schrenz Ost den Zielen der Raumordnung.

### 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 erhielt die Stadt Zörbig die Genehmigung der Zielabweichung von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit folgender Begründung:

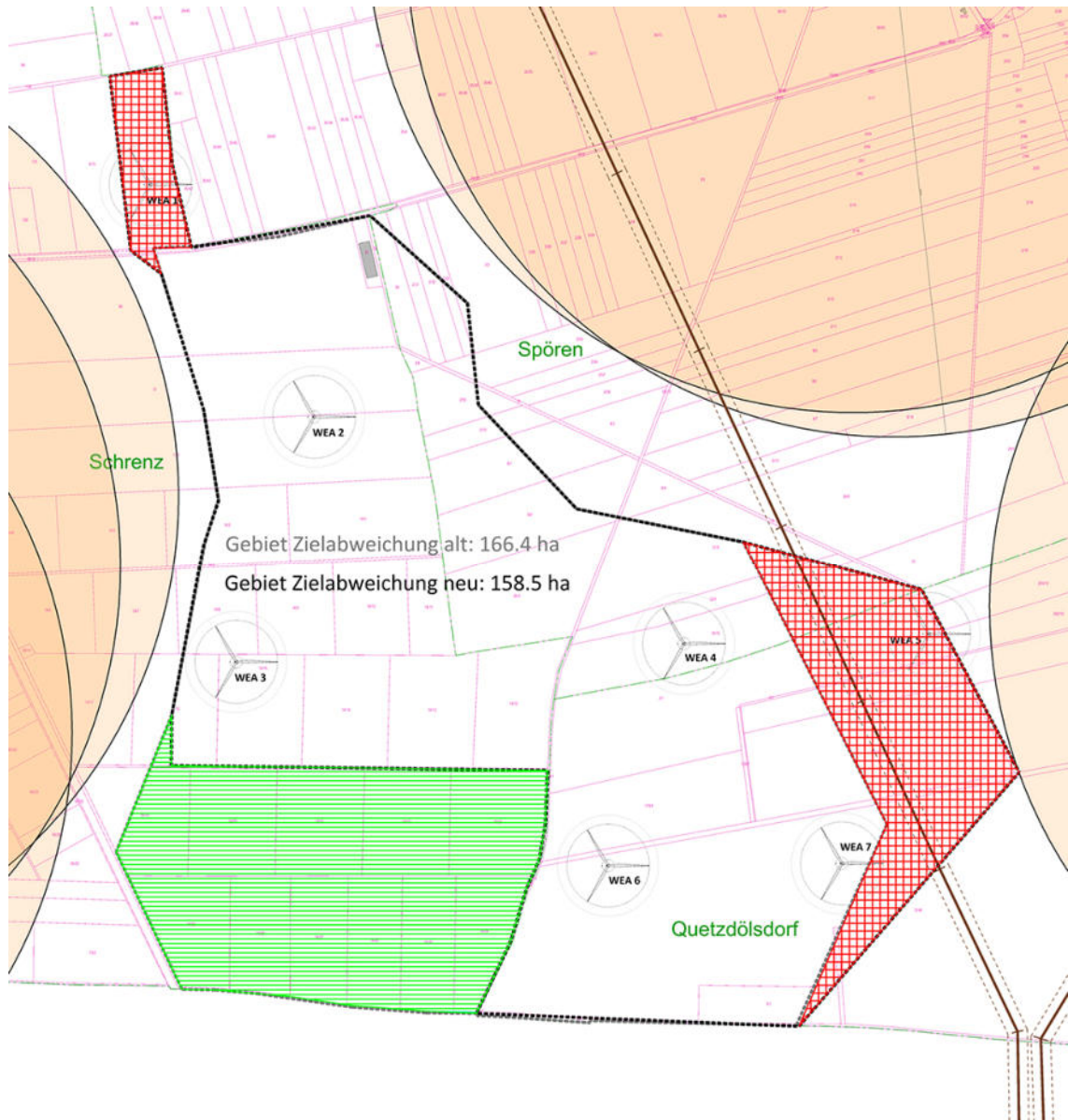
- Das von der Antragstellerin geplante Sondergebiet „Windenergie“ – Schrenz Ost befindet sich im Suchraum für geeignete Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie, die nach Abzug der sogenannten „harten“ und „weichen“ Ausschlusskriterien bei der Aufstellung des STP Wind 2018 herausgearbeitet wurde (siehe Gesamtäumliche 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 gesamtäumliche Planungskonzept der aktuellen Regionalplanung berücksichtigt.

Im Zuge einer Überplanung bzw. Optimierung der Anlagenstandorte wurde eine Anpassung des Geltungsbereiches der Zielabweichung erforderlich, die in der folgenden Abbildung 5 über die Flächenzunahme (rote Kreuzschraffur), die Flächenabnahme (grüne Linearschraffur) 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.

Mit den Bescheiden der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 21.08.2024 und 09.04.2025 erhielt die Stadt Zörbig die Genehmigung der Zielabweichung von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

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 gesamtäumliche Planungskonzept der aktuellen Regionalplanung berücksichtigt.

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

## 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

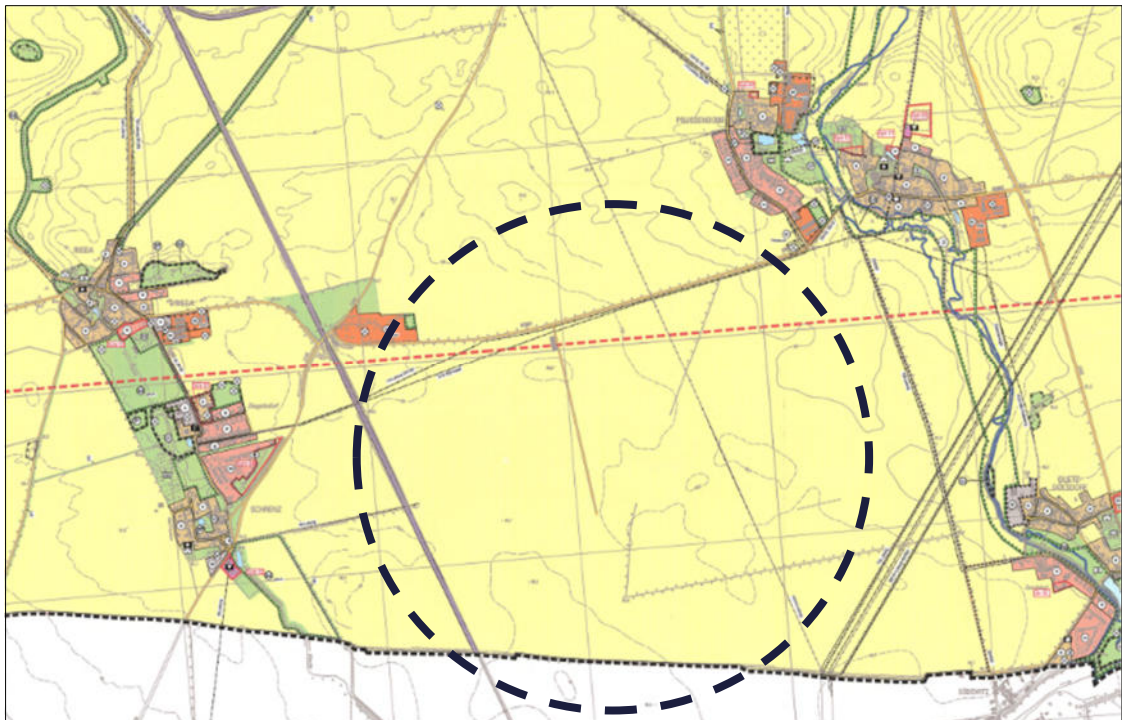
Für die Stadt Zörbig liegt ein seit 2023 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (in der Fassung der 3. Änderung). Darin wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der mit Bescheiden vom 21.08.2024 und 09.04.2025 (Ergänzung) von der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg erteilten Genehmigungen der Zielabweichung ist die Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich des zukünftigen Planungsziels der Entwicklung von WEA möglich.

Durch die Stadt Zörbig besteht die Absicht der Änderung des Flächennutzungsplans in der aktuell wirksamen Fassung. Der Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Zörbig im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 29 „Sondergebiet Wind“ Salzfurkapelle – westlich der Autobahn; Nr. 30 „Sondergebiet Wind“ Zörbig-Süd und Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost wurde am 25.06.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ist erfolgt. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Zörbig liegt in der Fassung 11/2025 vor und wurde im 12/2025 durch den Stadtrat gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellte Nutzung des Plangebietes - Fläche für die Landwirtschaft - wird zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wind (Windenergieanlagen) geändert.

Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

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**

	<b>1000 m-Abstand in Richtung</b>	<b>Nächste Adresse betroffener Wohnbebauung</b>
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 Planungserfordernisse ergeben sich aus bekannten Fachinformationen und den Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung.

---

#### 5.1.1 Wasserrecht

##### Überschwemmungsgebiete

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

##### Trinkwasserschutzgebiete

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

---

#### 5.1.2 Naturschutzrecht

##### 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 K 2061 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, WEA 3 und WEA 4 von der K 2061 her angeschlossen werden, die Anlagen WEA 5, WEA 6, WEA 7 und WEA 8 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 K 2061 nach Norden über einen neu zu errichtenden Weg   |
| WEA 2 | Erschließung von der K 2061 nach Süden über vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flst. 92) → nach Westen abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg  |
| WEA 3 | Erschließung von der K 2061 nach Süden über vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flst. 92) → nach Westen abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg  |
| WEA 4 | Erschließung von der K 2061 nach Süden über vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Flst. 92) → nach Osten abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg   |
| WEA 5 | Erschließung von Ortslage Quetzdölsdorf Ecke Am Anger/Zeschdorfer Str → Fortsetzung Am Anger nach Norden → nach Westen abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 2) → nach Norden abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg |
| WEA 6 | Erschließung von Ortslage Quetzdölsdorf Ecke Am Anger/Zeschdorfer Str → Fortsetzung Am Anger nach Norden → nach Westen abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 2)   |
| WEA 7 | Erschließung von Ortslage Quetzdölsdorf Ecke Am Anger/Zeschdorfer Str → Fortsetzung Am Anger nach Norden → nach Westen abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 2) → nach Norden abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg |
| WEA 8 | Erschließung von Ortslage Quetzdölsdorf Ecke Am Anger/Zeschdorfer Str → Fortsetzung Am Anger nach Norden → nach Westen abzweigend über vorhandenen Feldweg (Flst. 2) → nach Süden abzweigend über einen neu zu errichtenden Weg  |

---

### 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 auf das nachgeordnete BImSchG-Verfahren wie folgt als textlicher Hinweis in der Planzeichnung verwiesen:

Textlicher Hinweis:

- 3.1.1 Schallimmissionen:** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) 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 Berücksichtigung des Schutzcharakters der maßgeblichen Immissionsorte zu keinen Überschreitungen der nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. zu keiner Verschlechterung der Geräuschsituation 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 BImSchG ermittelt und beschieden.

- 3.1.2 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.

---

### 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, werden nachfolgende Hinweise des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gegeben.

Textlicher Hinweis:

- 3.2.1 Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA** ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Sollte im Rahmen der Maßnahme ein Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Leitungsgräben, befestigte Lagerflächen, Unterbau von Fundamenten, Dämme/Schutzwälle) vorgesehen sein, dann sind zudem die Anforderungen der ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierzu wird auf die abfallrechtliche Stellungnahme verwiesen.

Gemäß § 6 Abs. 9 und Abs. 10 BBodSchV sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige

**Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Zudem sind die Anforderungen an einen guten Bodenaufbau und ein stabiles Bodengefüge zu beachten. Die verwendeten Materialien müssen unter Berücksichtigung des jeweiligen Ortes des Auf- oder Einbringens geeignet sein, die für den Standort erforderlichen Bodenfunktionen sowie die chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens zu sichern oder herzustellen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.**

Diese Hinweise sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Es sind außerdem die folgenden Hinweise des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu berücksichtigen, die jedoch der Übersichtlichkeit halber nicht in die Planzeichnung übernommen werden:

- Gemäß § 6 Abs. 5 BBodSchV sind Materialien, die auf oder in den Boden oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden sollen, spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, soweit dies nicht bereits erfolgt ist. Die Materialien sind mindestens auf die in Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV aufgeführten Stoffe analytisch zu untersuchen. Liegen Anhaltspunkte vor, dass die Materialien erhöhte Gehalte weiterer Stoffe aufweisen, ist auf diese zusätzlich analytisch zu untersuchen.

- Die Probennahmen und -analysen haben gemäß Abschnitt 4 i.V.m. Anlage 3 BBodSchV zu erfolgen. Gemäß § 19 Abs. 1 BBodSchV sind Probennahmen von Sachverständigen im Sinne des § 18 BBodSchG oder Personen mit vergleichbarer Sachkunde zu entwickeln und zu begründen, zu begleiten und zu dokumentieren. Die Probennahme ist von einer nach DIN EN ISO/IEC 17025 oder DIN EN ISO/IEC 17020 akkreditierten oder nach Regelungen der Länder gemäß § 18 Satz 2 BBodSchG notifizierten Untersuchungsstelle durchzuführen. Diese sich aus § 19 Abs. 1 BBodSchV ergebenden allgemeinen Anforderungen an die Probennahme sind gemäß § 28 Abs. 2 BBodSchV ab dem 1. August 2028 einzuhalten.

- Im Rahmen des Auf- oder Einbringens von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 7 BBodSchV darf nur Bodenmaterial / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß ErsatzbaustoffV als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0 / BG-0) klassifiziert wurde.

- Im Rahmen des Auf- und Einbringens von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß §§ 6 bzw. 8 BBodSchV darf nur Bodenmaterial (ohne Oberboden) / Baggergut mit max. 10 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile verwendet werden, welches die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV einhält. Zulässig ist auch Material, welches gemäß ErsatzbaustoffV als Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 0 (BM-0 / BG-0) und ggf. der Klasse 0\* (BM-0\* / BG-0\*) klassifiziert wurde.

- Gemäß § 6 Abs. 6 BBodSchV kann von einer analytischen Untersuchung von Bodenmaterial und Baggergut abgesehen werden, wenn:

- sich bei einer Vorerkundung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV überschreiten und keine Hinweise auf weitere Belastungen der Materialien vorliegen,

- die im Rahmen der jeweiligen Maßnahme angefallene Menge nicht mehr als 500 Kubikmeter beträgt,
- die Materialien am Herkunftsort oder in dessen räumlichen Umfeld umgelagert werden, das Vorliegen einer Altlast oder sonstigen schädlichen Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist und durch die Umlagerung das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.

- Gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV ist das Auf- oder Einbringen von Materialien in einem Volumen von mehr als 500 Kubikmetern der unteren Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme unter Angabe der Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, der Art und Menge der Materialien sowie des Zwecks der Maßnahme anzuzeigen.

- Gemäß § 6 Abs. 7 BBodSchV sind die Untersuchungsergebnisse oder das Vorliegen der Voraussetzungen des Verzichts auf Untersuchungen spätestens vor dem Auf- oder Einbringen zu dokumentieren. Die Dokumente sind nach Beendigung der Auf- oder Einbringungsmaßnahme zehn Jahre aufzubewahren und der unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

- Die weiteren Ausnahme- und Sonderregelungen für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 6 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 6 und § 7 Abs. 3, Abs. 6, Abs. 7 sowie § 8 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 BBodSchV sind entsprechend zu berücksichtigen.

- Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

- Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 sollte erfolgen, wenn auf einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

---

### 5.1.7 Brandschutz

Es sind die folgenden Hinweise des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu berücksichtigen, die jedoch nicht in die Planzeichnung übernommen werden:

- An den Zugängen der WEA sind an den Türen zum Turm jeweils deutlich sichtbar und dauerhaft befestigte Schilder mit Angaben der Erreichbarkeiten der Ansprechpartner für den Gefahrenfall vorzuhalten. Die Angaben sind regelmäßig auf Aktualität zu überprüfen.
- Weiterhin sind an den Turmzugangstüren graphische Warnzeichen — „Warnung vor gefährlicher elektrischer Spannung“ anzubringen.

### 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:

**3.3.1 Jegliche Maßnahmen im Areal des Bebauungsplans, die das Erdreich betreffen bzw. mit Erdarbeiten einhergehen, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA.**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem es begründete Anhaltspunkte dafür gibt, dass archäologische Bodendenkmale vorhanden sind. Demnach bedürfen Erd- und Bauarbeiten gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.

Darüber hinaus gilt im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale 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 Technische Infrastruktur

Für den Betrieb von Anlagen im Sinne des Bebauungsplanes sind keine herkömmlichen Medienserschließungen (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.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar benachbart sind jedoch wichtige überregionale ober- und unterirdische Versorgungsleitungen (Hochspannungsleitung sowie Erdgashochdruckleitung mit LWL-Begleitleitung) vorhanden, welche die Baumaßnahmen teils in erheblichem Maß beeinflussen.

Dies gilt insbesondere für die Hochspannungsleitung der Mitnetz Strom, welche wegen ihrer Restriktionen die Planung der WEA unmittelbar beeinflusst.

#### Gasleitungen

Mit der Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wurde über die Lage der Erdgashochdruckleitung JAGAL inkl. der in geringem Abstand parallel verlaufenden LWL-Leitung informiert.

Die Leitung wird als unterirdische Versorgungsleitung in der Planzeichnung inklusive eines beidseitig 5 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich dargestellt.

Ein unmittelbarer Einfluss auf die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht nicht, sodass keine weiteren Hinweise in der Planzeichnung und Begründung erforderlich sind.

### **Stromleitungen**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Hochspannungsleitungen der Mitnetz Strom. Insbesondere die durch das Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung nimmt wegen der zu beachtenden Sicherheitsvorschriften erheblichen Einfluss auf die Planung der WEA im Geltungsbereich, namentlich für die WEA 4, 5, 6, 7, und 8. Die WEA 1,2 und 3 befinden sich außerhalb des vom Betreiber in der Stellungnahme zum Vorentwurf vorgegebenen Restriktionsbereiches.

Diese Sicherheitsvorschriften in Form von Mindestabständen werden als textlicher Hinweis wie folgt in die Planzeichnung übernommen.

#### Textlicher Hinweis:

**3.4.1** Entsprechend EN 50341 bzw. DIN VDE 0210 sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen der Freileitung einzuhalten. Bereits im Zuge der Planung ist die Einhaltung der Mindestabstände geeignet nachzuweisen, z. B. mittels Detail- bzw. Aufstellplänen.

Bei einem Abstand von kleiner 3x Rotordurchmesser zwischen Rotorblattspitze in ungünstigster Stellung zur Freileitung und dem zugewandten Leiterseil ist durch den Errichter/Planer ein prüfbarer Nachweis zu erbringen, dass die Nachlaufströmungen der Windenergieanlagen keine negativen Auswirkungen auf die Hochspannungsanlagen haben. Dies trifft auf die WEA 4, 5, 6, 7 und 8 zu.

Für die betreffenden Windenergieanlagen ist eine Schwingungsstudie zu erstellen und zeitnah zur Prüfung beim Betreiber vorzulegen.

Aufwendungen für Schwingungsschutzmaßnahmen (Dämpfungseinrichtungen) sind nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

Sollte sich durch Errichtung bzw. Betrieb von Windenergieanlagen eine unzulässige Beeinflussung der Hochspannungsfreileitung ergeben, so ist eine für den WEA-Betreiber kostenpflichtige Nachrüstung der Leitung mit Schwingungsdämpfern gemäß Verursacherprinzip zwingend.

**3.4.2** Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten. Bei Auftreffen bzw. Beschädigungen von Masterdungsanlagen ist der Betreiber unverzüglich gemäß Schachtscheinunterlagen zu informieren.

### 5.1.10 Artenschutz

Im Plangebiet beziehen sich die Belange des Artenschutzes hauptsächlich auf die Populationen von Fledermäusen und Vögeln. Für beide sind im Rahmen des Umweltberichtes Fachgutachten erstellt worden, welche die Auswirkungen durch die Errichtung der WEA umfänglich betrachten und beschreiben. Die Fachgutachten sind als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

In den Fachgutachten sind Maßnahmen formuliert, welche zur Vermeidung von Konflikten mit Fledermäusen und Vögeln beitragen sollen. Aus Sicht der Bauplanung werden diese Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen in die Planzeichnung (1.6.4, 1.6.5, 1.6.6 und 1.6.7) sowie in die Begründung (Abschnitt 6.1.6) übernommen.

## 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: Die zulässige Grundfläche (GR) wird bezogen auf den Anlagenstandort (entsprechend Planeinschrieb) wie folgt festgesetzt:

- Anlagenstandort 1 / WEA 1: 3.500 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 2 / WEA 2: 4.350 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 3 / WEA 3: 5.100 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 4 / WEA 4: 3.700 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 5 / WEA 5: 4.500 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 6 / WEA 6: 2.850 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 7 / WEA 7: 3.850 m<sup>2</sup>
- Anlagenstandort 8 / WEA 8: 3.700 m<sup>2</sup>

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 Kranaufstellfläche sowie den permanent befestigten Erschließungsflächen.

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 durch die Anlage des Fundamentkörpers, der dazugehörigen standortspezifischen Kranstellfläche und Erschließungsfläche bestimmt wird.

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 freizuhalten 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  $0,4 * H$ . Es werden keine abweichenden Maße zugelassen.**

Begründung:

Im § 6 Abs. 5 und 8 der BauO LSA wird für Windenergieanlagen eine Grenzabstandsflächenberechnung von  $A = 0,4 \times H$  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 werden konkrete Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beschreiben. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Auswirkungen und Eingriffen auf die Umwelt sowie Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung:

- 1.6.1 Verminderungsmaßnahme V 1 - Schutz der Baumallee an der K 2061:  
- Zum Schutz der Allee sind die vorhandenen Bäume im Bereich der dauerhaften und der temporären Zufahrt durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.**

- Sowohl die temporäre als auch die dauerhafte Zufahrt sind in Bereichen anzuordnen, in denen die Baumreihe bereits unterbrochen ist.

Begründung:

Die vorliegende Standortplanung für die Bau- und Betriebsphase berücksichtigt Baumstandorte an der K 2061. Die Baumallee ist nach § 21 NatSchG LSA geschützt. Die Anbindung der Zufahrten wurde so angeordnet, dass bereits bestehende Lücken an der nördlich der Straße gelegenen Baumreihe genutzt werden. Eine Baumfällung ist demnach nicht notwendig. Allerdings sollten die Bäume beiderseits der vorgesehenen Zufahrten fachgerecht gegen ein Beschädigen des Stammes und ein Überfahren des Wurzelbereiches geschützt werden.

Textliche Festsetzung:

**1.6.2 Verminderungsmaßnahme V 2 - Rückbau der nur baubedingten Flächeninanspruchnahmen:**

- Die für Zufahrten, Kurvenverbreiterung, Wendeeinrichtungen und Ausweichstellen vorübergehend befestigten Flächen sind wieder zurückzubauen und mit dem seitlich gelagerten Mutterboden wieder anzudecken, so dass die Ackernutzung fortgeführt werden kann.

Begründung:

Nach den Regelungen in § 35 Abs. 5 BauGB sind Vorhaben auf flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Hierzu gehört es, die durch die Baumaßnahmen temporären Bodenversiegelungen zu beseitigen.

Textliche Festsetzung:

**1.6.3 Verminderungsmaßnahme V 4 - Gestaltung des Mastfußbereiches:**

- Zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden und zur Verminderung des Kollisionsrisikos insbesondere für Greifvögel sind die nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen wie folgt zu gestalten:
  - Betonfundamente bis Mastfuß mit Oberboden andecken,
  - Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung (geeignet für Böschungen, z. B. Mischungszusammensetzung UG 4),
  - Mahd der Flächen in Abhängigkeit vom Aufwuchs im Abstand von 2 – 3 Jahren jeweils im Herbst zur Vermeidung einer Verbuschung, Entfernen des Mahdgutes,
  - zeitgleich Kontrolle auf einen Mausebfall

Begründung:

Im Bereich um den Mastfuß und die dauerhaft verbleibende Stellfläche ist eine Ackernutzung aufgrund des Flächenzuschnitts nicht mehr möglich. Jedoch sind Ackerbrachen im Bereich von Windparks zu vermeiden, da diese Flächen durch Kleinsäuger besiedelt werden und somit eine Lockwirkung auf Greifvögel hervorrufen.

Daher soll mit der vorgenannten Maßnahme eine bodendeckende und hochwüchsige Krautflur entwickelt werden, um die Flächen unattraktiv für Greifvögel zu gestalten. Mit dieser Maßnahme wird auch der Vermeidungsmaßnahme VASB 3 entsprochen.

Je WEA werden pauschal 450 m<sup>2</sup> Fläche angenommen, die aus der Ackernutzung entfallen.

#### Textliche Festsetzung:

##### **1.6.4 Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 - fledermausfreundlicher Anlagenbetrieb:**

- Abschaltzeiträume:
  - Frühjahrzug vom 01.04. bis 10.05.
  - Herbstzug vom 01.08. bis 31.10.
- Abschaltung 1 h vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang
- Temperatur  $\geq 10$  °C, Windgeschwindigkeit  $< 6,5$  m/s, Bewertung der Kriterien im 10-Minuten-Intervall
- Abschaltung entfällt bei Dauerregen (mehr als 0,5 mm Niederschlag je Stunde über einen Zeitraum von mind. 6 ununterbrochenen Stunden und bei Starkniederschlag (mehr als 5 mm Niederschlag in 5 min.)

#### Begründung:

Die textliche Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen des Fachgutachtens Fledermäuse (siehe Anlage 3 dieser Begründung). Das saisonale Konfliktpotenzial tritt während der Zug- und Balzzeiten der Fledermäuse auf und ist für das gesamte Plangebiet anzuwenden.

#### Textliche Festsetzung:

##### **1.6.5 Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 2 - Abschaltung der WEA 4 und 5:**

- Abschaltung der WEA 5 bei landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen im Umkreis von 250 m um den Mastfußmittelpunkt im Zeitraum zwischen 01. April und 31. August
- Abschaltung ab Beginn des Bewirtschaftungsereignisses bis 48 h nach Beendigung des Bewirtschaftungsereignisses jeweils von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang

#### Begründung:

Die WEA 4 und 5 stehen in einem Abstand von ca. 1073 m bzw. 1.125 m zum Rotmilan-Horst 1 und somit am äußersten Rand des zentralen Prüfbereichs. Es ist insofern ein signifikant erhöhtes Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko für den Rotmilan nicht auszuschließen.

Unter Bezugnahme auf Anlage 1 zu § 45b Abs. 1 bis 5 BNatSchG, Abschnitt 2 ist eine Abschaltung der genannten WEA erforderlich.

Insbesondere bei Bodenarbeiten (Pflügen, Ernte der Feldfrüchte) steigt die Attraktivität der Flächen für die Nahrungssuche. Daher ist über Abschaltzeiten, die sich an den Vorgaben im BNatSchG orientieren, das Kollisionsrisiko zu minimieren.

Weiterhin sind zum Schutz der Milane die Mastfüße so zu gestalten, dass die Attraktivität gemindert wird und die Milane nicht in die Nähe der WEA gelockt werden.

Textliche Festsetzung:

**1.6.6 Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 3 - Gestaltung des Mastfußes:**

- Abschaltung der Verringerung der Attraktivität von Habitaten im Mastfußbereich der Mastfußbereich umfasst die vom Rotor überstrichene Fläche plus einen Pufferbereich von 50 m einschließlich der dauerhaft verbleibenden Kranaufstellflächen,
- Verzicht auf Kurzrasenvegetation, Brachen oder zu mähendes Grünland, ein Feldfruchtanbau ist davon nicht betroffen

Begründung:

Darüber hinaus konnten bei den Kartierungen keine weiteren, windkraftempfindlichen Brutvogelarten nachgewiesen werden, so dass keine artspezifischen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen bei der Vorhabenumsetzung zu beachten sind.

Textliche Festsetzung:

**1.6.7 Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 4 - Maßnahmen zum Schutz der Brutvögel:**

- intensive Ackernutzung bis zum Beginn von Baumaßnahmen fortsetzen
- Baubeginn erst nach Ernte der Feldfrucht und bis zum Beginn der Brutzeit der Bodenbrüter zulässig
- Entnahme von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig

Begründung:

Die in der Vermeidungsmaßnahme 4 aufgeführten, zeitlichen Vorgaben orientieren sich an den Brutzeiten der Vögel und sollen das Eintreten von Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.

Mit der Fortsetzung der Ackernutzung bis zum Beginn der Vorhabenumsetzung soll ein Brachfallen der Flächen verhindert werden. Brach gefallene Ackerflächen stellen einen neuen Lebensraum dar, der durch andere Vogelarten besiedelt wird, so dass eine erneute fachgutachterliche Bewertung erforderlich ist.

Da die Brutzeit (z.B. der Feldlerche) mit der Ernte endet, ist ein Baubeginn unmittelbar nach der Ernte möglich.

Die zeitliche Vorgabe zu Gehölzentnahmen stellt auf die Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ab.

---

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

Die folgenden Festsetzungen resultieren aus dem Umweltbericht und der koordinierten Grünplanung und sind aus diesen übernommen:

#### Textliche Festsetzung:

##### 1.7.1 Verminderungsmaßnahme V 3 - Wiederherstellung der Gehölzreihe:

- Aufgrund einer baubedingt notwendigen Verbreiterung des Weges zwischen den WEA-Standorten 6, 7 und 8 entnommene Gehölze sind durch Anpflanzung von gebietsheimischen Gehölzen im Verhältnis von mindestens 1 : 1 zu ersetzen
- Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 150 – 200 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 100 – 150 cm
- Pflanzabstand: 1,50 m x 1,5 m
- einjährige Fertigstellungspflege und vierjährige Entwicklungspflege

#### Begründung:

Westlich von Quetzdölsdorf erschließt ein Wirtschaftsweg die Ackerflächen zwischen der Ortschaft und der westlich verlaufenden Bahntrasse. Entlang dieses Weges sind Gehölze vorhanden. Diese bilden jedoch keine durchgängige Reihe. Nach der Errichtung der WEA kann die Verbreiterung auf den Ausgangszustand zurückgebaut werden und es können Gehölze angepflanzt werden. Bei den Wiederbepflanzungen sind die dauerhaft verbleibenden Wartungszufahrten zu berücksichtigen.

---

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

#### Textliche Festsetzung:

- 1.8.1 Zuordnungsfestsetzung zur Verminderungsmaßnahme V 1: Der Schutz der Baumallee an der K 2061 entsprechend der Maßnahme V 1 in der textlichen Festsetzung 1.6.1 wird der Windenergieanlagen WEA 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost zum Ausgleich zugeordnet.
- 1.8.2 Zuordnungsfestsetzung zur Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 2: Die Abschaltung von Windenergieanlagen entsprechend der Maßnahme V<sub>ASB</sub> 2 in der textlichen Festsetzung 1.6.5 wird den Windenergieanlagen WEA 4 und WEA 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost zum Ausgleich zugeordnet.

- 1.8.3 Zuordnungsfestsetzung zur Verminderungsmaßnahme V 3: Die Wiederherstellung der Gehölzreihen nach deren baubedingter Entnahme entsprechend der Maßnahme V 3 in der textlichen Festsetzung 1.7.1 wird den Windenergieanlagen WEA 6 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Sondergebiet Wind“ Schrenz Ost zum Ausgleich zugeordnet.
- 1.8.4 Zuordnungsfestsetzung zur Maßnahme A 1: Die externe Ausgleichsmaßnahme A 1 „Entwicklung eines mesophilen Grünlandes“ wird den Windenergieanlagen WEA 1 bis WEA 8 im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet.

---

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

#### Textliche Festsetzung:

- 1.9.1 Die einmalige Errichtung von Windenergieanlagen am jeweiligen Standort im Sinne der Satzung ist nur bis zu Betriebsaufgabe am jeweiligen Standort zulässig.
- 1.9.2 Nach Nutzungsaufgabe sind die betroffenen Flächen am jeweiligen Anlagenstandort wieder in Zustand einer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit zu überführen. Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung ausgewiesenen Baugebietsflächen sind für eine entsprechende Folgenutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 1.9.3 Zum Erreichen der Folgenutzung sind die Anlagen komplett zurückzubauen. Die Fundamentkörper der WEA sind vollständig, außer Pfahlfundamentgründungen, unterhalb der Fundamentkörpersohle, aus dem Boden zu entfernen. Bohrpfahlgründungen sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zurückzubauen. Die permanent befestigten Flächen (Zuwegungen und Kranstellflächen) sowie etwaige Nebenanlagen und deren dazugehörige permanent befestigte Flächen (bspw. Trafostationen) sind ebenfalls vollständig zurückzubauen.
- Nach dem Rückbau der Fundamentkörper, Trafostationen und Erschließungsflächen ist der anstehende Boden tief zu lockern. Volumendefizite sind schichtenkonform gemäß den anstehenden Bodenschichten durch den Einbau von Unterboden und den abschließenden Auftrag von einer wenigstens 30 cm starken Schicht Oberboden ebenerdig auszugleichen. Die Rekultivierung eines Altanlagenstandortes ist spätestens 1 Jahr nach dem Beginn des Rückbaus der am Standort befindlichen Altanlage abzuschließen.
- 1.9.4 Vor Baubeginn sind für den Vollzug der Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB nach § 71 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BauO LSA Sicherheitsmittel über ein anerkanntes Sicherungsmittel nach §232 BauGB in ausreichender Art und Höhe zu erbringen.

## **6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Es werden durch diesen Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften gemäß §85 Abs. 3. BauO LSA erlassen.

## 7 EINGRIFFS-/AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Für die flächenmäßige Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, welche wegen der Eingriffe in die Schutzgüter erforderlich sind, wird an dieser Stelle die in der Anlage 1 - Umweltbericht als Anhang 3 geführte Tabelle mit der Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung zitiert.

Tabelle 6: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<i>Vermeidungsmaßnahme V 1</i>					
VWB Schotterflächen temporär	3	7.189	-	21.567	-
AI Intensivacker	5	-	7.189	-	35.945
<i>Summe</i>		<i>18.848</i>	<i>18.848</i>	<i>79.862</i>	<i>62.474</i>
<b>Bilanz WKA 5</b>				-	17.388
<u>WKA 6</u>					
AI Intensivacker	5	9.496	-	47.480	-
VPZ Fundament	0	-	2.816	-	-
VWB Montage- und Stellflächen temporär	3	-	4.245	-	12.735
VWB Zufahrt permanent	3	-	-	-	-
VWB Zufahrt temporär	3	-	2.435	-	7.305
<i>Vermeidungsmaßnahme V 1</i>					
VWB Schotterflächen temporär	3	6.680	-	20.040	-
AI Intensivacker	5	-	6.680	-	33.400
<i>Summe</i>		<i>16.176</i>	<i>16.176</i>	<i>67.520</i>	<i>53.440</i>
<b>Bilanz WKA 6</b>				-	14.080
<u>WKA 7</u>					
AI Intensivacker	5	8.891	-	44.455	-
VPZ Fundament	0	-	2.816	-	-
VWB Montage- und Stellflächen temporär	3	-	4.245	-	12.735
VWB Zufahrt permanent	3	-	970	-	2.910
VWB Zufahrt temporär	3	-	860	-	2.580
<i>Vermeidungsmaßnahme V 1</i>					
VWB Schotterflächen temporär	3	5.105	-	15.315	-
AI Intensivacker	5	-	5.105	-	25.525
<i>Summe</i>		<i>13.996</i>	<i>13.996</i>	<i>59.770</i>	<i>43.750</i>
<b>Bilanz WKA 7</b>				-	16.020
<u>WKA 8</u>					
AI Intensivacker	5	10.621	-	53.105	-
VPZ Fundament	0	-	2.816	-	-
VWB Montage- und Stellflächen temporär	3	-	4.245	-	12.735
VWB Zufahrt permanent	3	-	845	-	2.535
VWB Zufahrt temporär	3	-	2.715	-	8.145
<i>Vermeidungsmaßnahme V 1</i>					
VWB Schotterflächen temporär	3	6.960	-	20.880	-
AI Intensivacker	5	-	6.960	-	34.800
<i>Summe</i>		<i>17.581</i>	<i>17.581</i>	<i>73.985</i>	<i>58.215</i>
<b>Bilanz WKA 8</b>				-	16.770
<u>sonstige Eingriffe</u>					
AI Intensivacker	5	740	-	3.700	-
VWB Zufahrt temporär	3	-	740	-	2.220
<i>Vermeidungsmaßnahme V 1</i>					
VWB Zufahrt temporär	3	740	-	2.220	-
AI Intensivacker	5	-	740	-	3.700
<i>Summe</i>		<i>1.480</i>	<i>1.480</i>	<i>5.920</i>	<i>5.920</i>
<b>Bilanz sonstige</b>					-
<b>Bilanz insgesamt</b>				-	130.018

Aus der Tabelle 6 wird ersichtlich, dass zunächst für jede einzelne WEA aus den Eingriffsflächen ein nach dem ökologischen Wert gewichteter Biotopwert ermittelt und schließlich über alle WEA aufsummiert wird.

Aus diesem Gesamtwert leitet sich schließlich die Größe der Ausgleichsfläche ab, die im folgenden Abschnitt sowie in der Planzeichnung textlich festgesetzt wird.

## 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird wie folgt in die Planzeichnung übernommen.

Textlicher Hinweis:

### 4.1.1 Ausgleichsmaßnahme A 1 - Entwicklung eines mesophilen Grünlandes:

Die Maßnahme wird auf einer Fläche von 11.820 m<sup>2</sup> auf folgendem Flurstück umgesetzt:

Gemarkung Spören, Flur 8, Flurstück 124

Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut mit einem hohen Kräuteranteil,

Pflege:

1.–3. Jahr: zweimalige Mahd/Jahr einschließlich Abfahren des Mahdgutes, alternativ ist Heugewinnung möglich

ab 4. Jahr: einmalige bis maximal zweimalige Mahd/Jahr sowie Blühstreifen von mindestens 2 m Breite/ha alternierend belassen, eine Weidenutzung ist zulässig

Hinweis: Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind unzulässig

Begründung:

Es ist beabsichtigt, auf dem gesamten Flurstück ein Grünland zu entwickeln. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 43.151 m<sup>2</sup> und soll insgesamt zu einem Grünland entwickelt werden. Für die im Zusammenhang mit der Errichtung der WEA im WP Schrenz ermittelten Eingriffe ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 130.018 Biotopwertpunkten bzw. 11.820 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser Ausgleichsbedarf wird dem angegebenen Flurstück zugeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die verbleibende Fläche den Ausgleichsbedarf der weiteren im Stadtgebiet von Zörbig zu errichtenden Windparks sowie dem Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzfurtpapelle“ der Stadt Zörbig zugewiesen werden.

## 9 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.

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 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 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

**Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)** vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

**Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)** vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)

## 11 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

**Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, 3. Änderung**, genehmigt durch die Genehmigungsbehörde, Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Az: 1842/23 am 17.08.2023, rechtswirksam durch Bekanntmachung am 05.09.2023

**Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“**, Allgemeine Planungsabsichten, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld – Wittenberg, Beschluss der Regionalversammlung Nr. 04/2023 vom 03.03.2023

**Sachlicher Teilplan „Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg“**, Entwurf zur öffentlichen Auslegung vom 18.08.2025 bis 13.10.2025, Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld – Wittenberg, Beschluss der Regionalversammlung Nr. 10/2025 vom 27.06.2025

**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 und 09.04.2025 (Ergänzung)**

## 12 ANLAGEN

**Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan**

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumeier und Astrid Friedewald GbR  
Händelstraße 8, 06114 Halle (Saale)  
Stand: März 2026

**Anlage 2: Avifaunistische Erfassungen bis zu einem Radius von 2.000 m um den geplanten Windpark Schrenz Ost in den Jahren 2024 und 2025**

IB Hauffe GbR, Büro für Landschaftsplanung  
Am Eichberg 4, 04769 Mügeln OT Neubaderitz  
Stand 12.12.2025

**Anlage 3: Fachgutachten Fledermäuse**

habit.art GmbH  
Forsterstraße 38  
06112 Halle (Saale)  
Stand: Dezember 2025