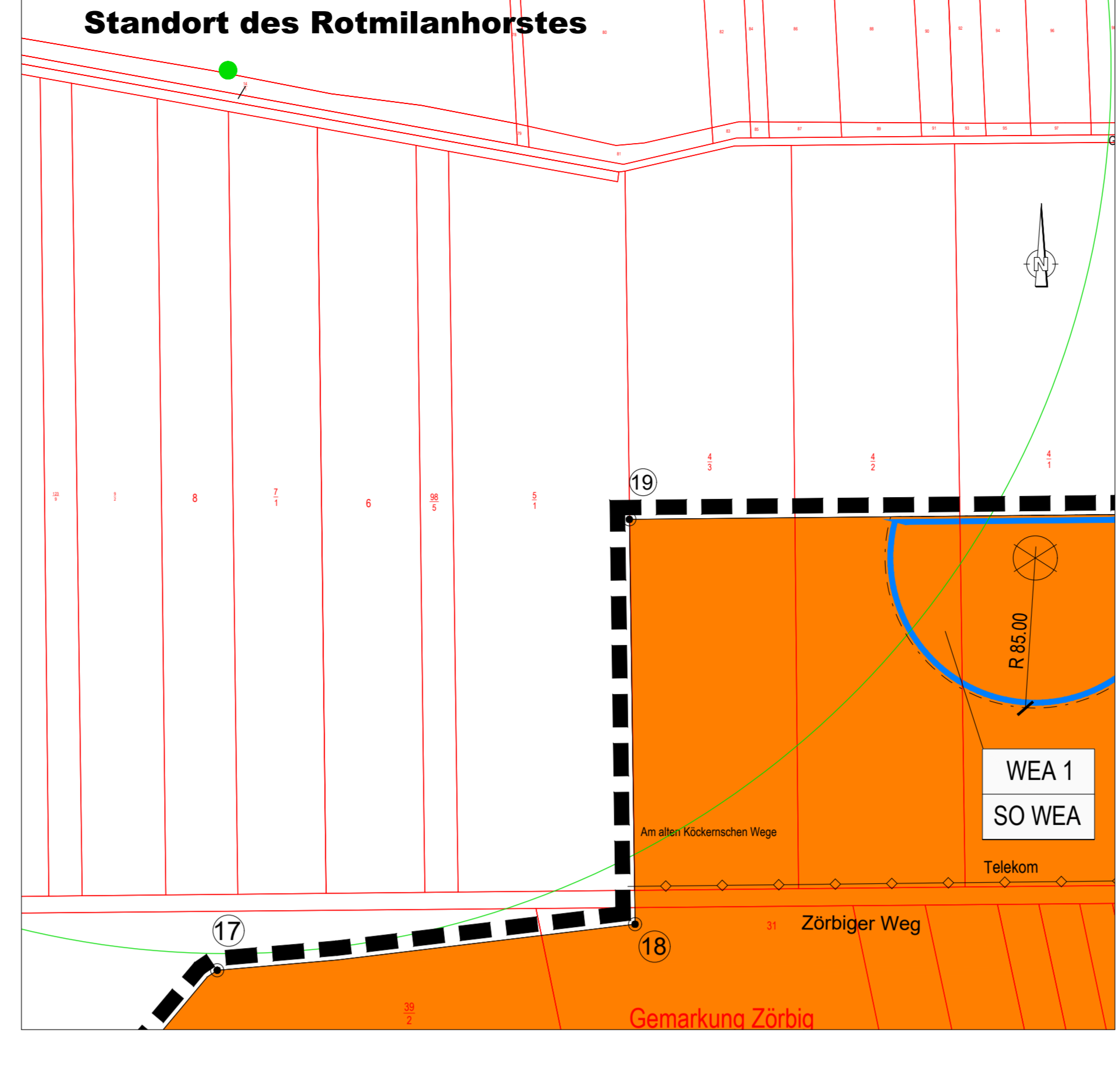
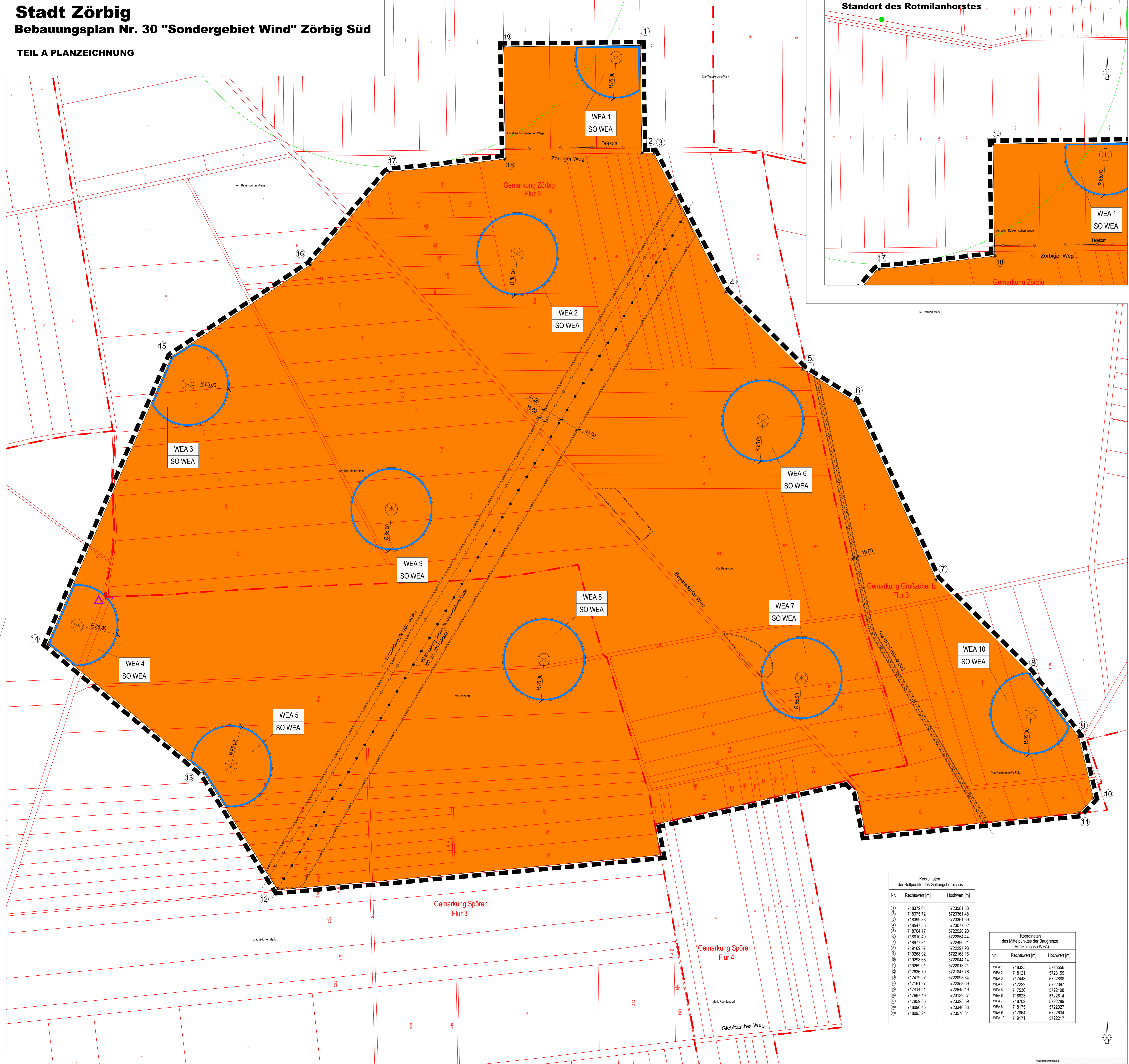


# Stadt Zörbig

## Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**  
 Art der baulichen Nutzung  
 SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
 Zweckbestimmung: WEA Windenergieanlage  
 Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 Innere Baugrenze für Fundament und Turm § 23 BauNVO  
 Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und Befahrung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen Ver-/Entsorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
 Mittelpunkt Baugrenze (Vertikale WEA)  
 Vermessung Radius in Meter  
 Vermessung in Meter  
 Standort Rotmilanhorst und 500 m-Tabuzone
- 2. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 oberirdisch  
 unterirdisch  
 Festpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt  
 In Altlastenkataster des Landesregister registrierte Altlasten  
 13 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurgrenze  
 Gebäude  
 Erläuterungen der Nutzungsschablone  
 Nr. Windenergieanlage (WEA)  
 Art der baulichen Nutzung
- 3. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**  
 13 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurgrenze  
 Gebäude  
 Erläuterungen der Nutzungsschablone  
 Nr. Windenergieanlage (WEA)  
 Art der baulichen Nutzung

- RECHTSGRUNDLAGE**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 § 11 Abs. 2 BauNVO  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 23 BauNVO  
 § 9 Abs. 7 BauGB  
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Archäologie und Denkmalschutz**  
 Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem es begründete Anhaltspunkte dafür gibt, dass archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind.  
 Gemäß § 1 und § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalSchG LSA) sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmalSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substantielle Primärbauhaltigkeit).  
 Vorgeschafter zur Baumaßnahme ist eine fachgerechte archäologische Dokumentation (Sekundärbauhaltung) entsprechend des § 14 Abs. 9 DenkmalSchG LSA nach dem derzeit gültigen Standards durchzuführen.  
 Jegliche Bauvorhaben, besonders in Verbindung mit Erdarbeiten, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmalSchG LSA.  
 Im Falle Unvermeidbar gelegener archäologischer Kulturdenkmale gilt die gesetzliche Meldepflicht.  
**Grenzeinrichtungen / Festpunkt der Landesvermessung**  
 Im Plangebiet sind Grenzmarkierungen (Orientierungsmarkierungen) vorhanden. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt es sich um Grenzmarkierungen, die unbedingt Grenzmarken einbringen, verändert oder beseitigt.  
 Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Lagefestpunkt mit der Bezeichnung 43801810 der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Für diesen Punkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche (Sicherheitsabstand) im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermGeoG LSA) vom 24. Juni 1992 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) beansprucht.  
 Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVerGeo abzustimmen.  
 Planungen/Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Punkte nicht gefährdet werden.  
**Freileitungsbereich der Hochspannungsleitung (380-kV) Jessen/Nord - Lauchstädt - Marke 499/500/504 von Mast Nr. 24M - 29M**  
 Freileitungsbereich  
 Beständig der Trassenachse ist ein Freileitungsbereich von ca. 41 m zu beachten, in welchem ein beschränktes Bau- und Erwerbungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.  
 An der Freileitungsbereichsgrenze besteht eine Zone mit einer Breite von ca. 15 m an, in welcher eine Erhebung auf den Freileitungsbereich durch Bau- und Planmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Diese Zone und der Freileitungsbereich sind als Freileitungsbereich zusammenzufassen, für den alle geplanten Maßnahmen sowie die Bautechnologie zwingend mit dem Anlagenbetreiber (S0Hert/Transmission GmbH) abzustimmen sind.  
 Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Planmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsleiters einzuholen.  
 Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 m um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Befahrung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.  
 Querschnitt des Freileitungsbereiches durch dauerhafte Wege  
 Für dauerhafte, den Freileitungsbereich querend, zu jeweiligen Windenergieanlage führende Wege sind elektrische Mindestabstände einzuhalten. Der Vorhandensein der gepflasterten oder gepflasterten Schotterpflaster für den Transport fahrtauglich im Regionalzentrum Süd der S0Hert, Erfurter Allee 50, 99098 Erfurt (E-Mail: leitungsplanung-rzsa@sohert.com) unter Angabe der Reg.-Nr. 2025-00137-01-032 zur Prüfung einzureichen. Die Prüfung ist zur Gewährleistung des Person- und Arbeitsschutzes aufgrund möglicher elektrischer Gefährdung durch die Freileitung zwingend erforderlich.  
 Nutzungsänderung im Freileitungsbereich  
 Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Planmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsleiters beim Regionalzentrum Süd, Standort Veeschab, Erfurter Allee 50, 99098 Erfurt (E-Mail: leitungsplanung-rzsa@sohert.com) einzuholen.  
 Konkrete Planungsunterlagen sind möglichst frühzeitig dem Leitungsleiter zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung klären zu können.  
**Kampfmittelverbot**  
 Nach Prüfung der aktuell vorliegenden Unterlagen (Bebauungsarten) konnten keine Belastungen festgestellt werden. Jedoch kann das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei erdengreifenden Maßnahmen oder Teilbauten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Leitstelle des Landesregister Altlasten zu informieren.
- VERFAHRENSVERMERKE**  
 1. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 18.09.2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd (Beschluss-Nr. 2024-VO-0144). Der Aufhebungsbeschluss wurde am 24.04.2025 im Amtsblatt Nr. 04/2025 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 2. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd genehmigt und zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung heraus kommen die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 09.04.2025 bis einschließlich 12.05.2025 erfolgt. Bürger/Behörden können die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt sein könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2025 frühzeitig unterrichtet worden.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 5. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom ..... genehmigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2025-.....). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann vorgelegt werden können, im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 6. 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  
 7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd 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 können die ausliegenden Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 8. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister  
 9. Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat den Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd am ..... als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates am gleichen Tage genehmigt.  
 Zörbig, den (Siegel) Bürgermeister

### Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die 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 Nr. 176) 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.**
- Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Windenergieanlagen (SO WEA) sind die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen sowie die für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen und Nebenanlagen zulässig.**
- Die Rotoren dürfen über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches herausragen (Rotor über Regelung).**
- Die Flächen, welche nicht durch Windenergieanlagen und die für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen und Nebenanlagen beaufschlagt sind, sind in ihrer vorhandenen Nutzung weiterzuführen.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Jede Windenergieanlage wird eine zulässige Grundfläche von 4.300 m<sup>2</sup> 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 Kranauflast- und Montageflächen sowie den permanent befestigten Erschließungsflächen.
- In Falle der Unterschreitung des Mindeststandortes von 1,5 H (Nabenhöhe + Rotordurchmesser) der Windenergieanlage zu in Betrieb befindlicher Gleisanlagen sowie zur Landstraße L 143 ist die Windenergieanlage mit einem Einastschotter auszustatten.**
- Überbauung und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Der Turm der Windenergieanlage einschließlich des Fundamentes (Vertikale WEA) ist im Mittelpunkt der festgesetzten Baugrenze zu errichten.**
- Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Die Errichtung von Nebenanlagen, insbesondere Kranauflast- und Montageflächen sowie notwendige Erschließungsflächen, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. Die zulässige Grundfläche am jeweiligen Anlagenstandort ist zu berücksichtigen.**
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche sind ausnahmsweise Wartungswege zulässig.**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Für den Freileitungsbereich sind ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Anlagenbetreibers einzuhalten. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst das Recht der Bebauung und Befahrung sowie das Recht Leitungen inkl. der erforderlichen Masten zu errichten, zu betreiben, zu warten und zu unterhalten.**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Dem Sondergebiet wird die Entwicklung eines mäßig genutzten Grünlandes auf einer Fläche von 5.380 m<sup>2</sup> auf folgendem Flurstück zugeordnet:  
 Gemarkung Spören, Flur 8, Flurstück 124**

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:**  
 Maßnahme:  
 Ansatz mit gebietsweitem Saatgut mit einem hohen Kräuteranteil  
 Pflege: 1., 3. Jahr zweimalige Mahd / Jahr einschließlich Abmähen des Mahdgutes, alternativ ist Heugewinnung möglich ab 4. Jahr: einmahlige bis maximal zweimalige Mahd / Jahr sowie Blühstreifen von mindestens 2 m Breite / ha alternierend belassen  
 eine Weidewirtschaft ist zulässig  
 Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

**Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**  
 Nach gegenwärtigen Kenntniständen befinden sich folgende im aktuellen Altlastenkataster des Landesregister Altlasten / registrierte Altlastenverdachtsflächen (ALV) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 30, welche jedoch nicht durch die aufzustellenden Windenergieanlagen berührt werden:  
 - Nr. 34 (1) (Bereitung von Kompost und Bodenaushub, aktuell oberflächlich nicht mehr erkennbar)  
 - Nr. 34 (1) (Bereitung)

Sollten sich im Rahmen der Flächenmerkmal-Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde des Landesregister Altlasten Bitterfeld unverzüglich zu informieren.

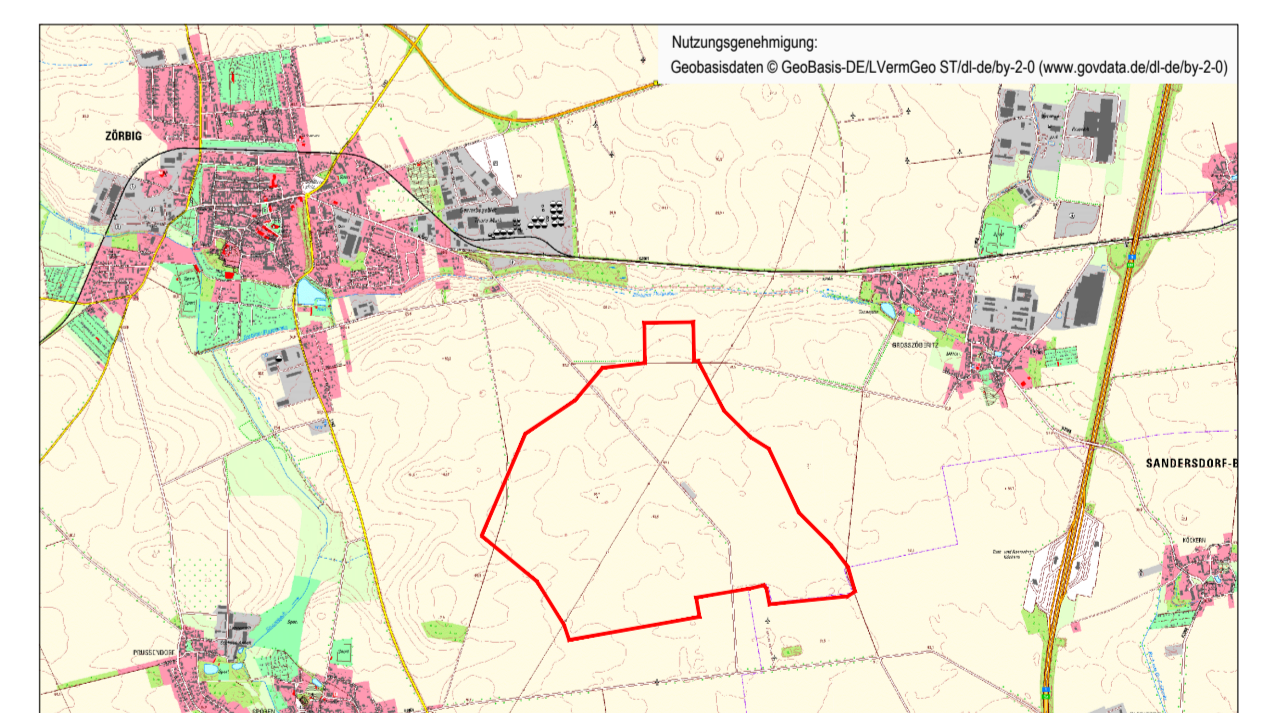
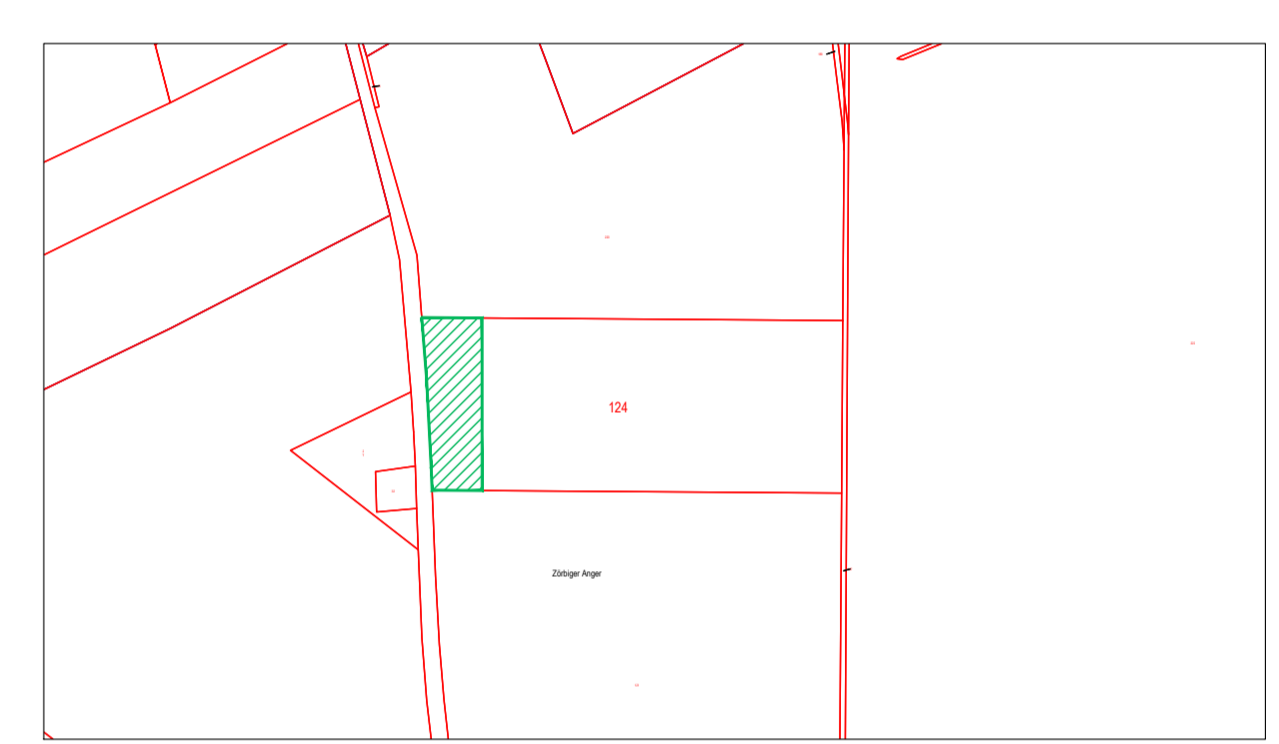
Koordinaten der Sollpunkte des Geltungsbereiches		
Nr.	Flurstück [m]	Hochwert [m]
①	718372,61	572381,38
②	718375,72	572381,48
③	718399,83	572381,69
④	718547,35	572381,02
⑤	718704,17	572292,20
⑥	718919,40	572292,44
⑦	718977,34	572292,21
⑧	719169,57	572291,98
⑨	719298,62	572168,16
⑩	719298,68	572294,14
⑪	719298,91	572291,31
⑫	719306,79	572167,76
⑬	719478,97	572296,64
⑭	719478,97	572296,64
⑮	719478,97	572296,64
⑯	719478,97	572296,64
⑰	719478,97	572296,64
⑱	719478,97	572296,64
⑲	719478,97	572296,64
⑳	719478,97	572296,64
㉑	719478,97	572296,64
㉒	719478,97	572296,64
㉓	719478,97	572296,64
㉔	719478,97	572296,64
㉕	719478,97	572296,64
㉖	719478,97	572296,64
㉗	719478,97	572296,64
㉘	719478,97	572296,64
㉙	719478,97	572296,64
㉚	719478,97	572296,64
㉛	719478,97	572296,64
㉜	719478,97	572296,64
㉝	719478,97	572296,64
㉞	719478,97	572296,64
㉟	719478,97	572296,64
㊱	719478,97	572296,64
㊲	719478,97	572296,64
㊳	719478,97	572296,64
㊴	719478,97	572296,64
㊵	719478,97	572296,64
㊶	719478,97	572296,64
㊷	719478,97	572296,64
㊸	719478,97	572296,64
㊹	719478,97	572296,64
㊺	719478,97	572296,64

Koordinaten des Mittelpunktes der Baugrenze (Vertikale WEA)		
Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
WEA 1	718323	5723556
WEA 2	718121	5723155
WEA 3	717448	5722988
WEA 4	717222	5722397
WEA 5	717136	5721138
WEA 6	716923	5722814
WEA 7	718702	5722289
WEA 8	718175	5722237
WEA 9	717864	5722834
WEA 10	719171	5722217

- Ausfertigungswerk  
 Der Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd, 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 der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Vertiefung von Vertiefungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 15 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB im Sinne des § 15 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Nachfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVO 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 Satzung des Bebauungsplans Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht, erlassen.  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuell geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Planzeichnungsverordnung 1990  
 Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der aktuell geltenden Fassung  
 Der Sitzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.  
 Gemarkung Spören, Flur 8, Flurstück 124 (b).



### Stadt Zörbig

#### Bebauungsplan Nr. 30 "Sondergebiet Wind" Zörbig Süd

**Entwurf**

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	März 2026
Gemarkung	Zörbig, Großzöbritz, Spören
Flur	9, 3, 3
Maßstab	1 : 2.500
Kartengrundlage	ALK Daten
Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.	

N:\STR\Projekte\24553 Sondergebiet Wind Zörbig\CA02\_Entwurf-Pan Nr. 30.dwg