

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. W01**

## **„WINDPARK LÜTZEN“**

### **STADT LÜTZEN**

**VORENTWURF**

**BESCHLUSS VOM 31.05.2022**

**BEGRÜNDUNG**

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GMBH  
Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
Tel. 034 43 - 28 43 90  
Fax 034 43 - 28 43 99  
E-Mail: [info@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangsbedingungen</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Rechtsgrundlage / Verfahren.....	5
1.3	Verhältnis zum Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Geltungsbereich.....	7
1.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	7
1.6	Bestand / Ausgangssituation .....	8
1.7	Planungsziele .....	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3	überbaubare Grundstücksfläche .....	14
2.4	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	16
2.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	16
<b>3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
4.1	Schallimmissionen .....	21
4.2	Infraschall .....	21
4.3	Schattenwurf .....	22
4.4	Lichtimmissionen .....	22
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>23</b>
5.1	Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen .....	23
5.2	Fund von Kampfmitteln.....	23
5.3	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	23
5.4	Denkmale.....	24
5.5	Belange der Luftfahrt .....	24
5.6	Straßenverkehr .....	24
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>25</b>



# 1 Ausgangsbedingungen

## 1.1 Planungsanlass

Im zentralen Verwaltungsgebiet der Stadt Lützen befindet sich das durch die Regionalplanung festgelegte Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung eines Eignungsgebietes<sup>1</sup>. Die Stadt Lützen beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ eine bauleitplanerische Feinsteuerung in diesem Bereich vorzunehmen, um einen städtebaulich geordneten Rahmen für die Ansiedlung von Windkraftanlagen (WKA) im Vorranggebiet zu definieren. Das Vorranggebiet und somit auch der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich zwischen den Ortslagen Lützen, Starsiedel und Kaja.

Aufgrund des großen Einflusses von Windkraftanlagenanlagen auf umliegende Siedlungsbereiche, das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die übrigen Belange, wie z.B. von Natur- und Landschaft ist für die Gemeinde die städtebauliche Feinsteuerung der Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung von großer Wichtigkeit. Die Gemeinde kann nur über diesen Weg verbindliche Festsetzungen treffen, welche eine städtebaulich angemessene Dichte, Verteilung, Höhenentwicklung und optische Wirkung der Windkraftanlagen in dem umgebenden sensiblen Landschaftsraum und in Richtung der Siedlungsbereiche ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W01 der Stadt Lützen „Windpark Lützen“ liegt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Erforderlichkeit für die Sicherung der städtebaulichen Ordnung begründet, welche hier in der konfliktfreien Steuerung der regionalplanerisch vorbereiteten Nutzungen im Plangebiet besteht. Diese bezieht sich auf zukünftige Anlagen, die noch keinen temporären Bestandsschutz genießen.

## 1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Nr. W01 „Windpark Lützen“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanZV);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA);
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

**Selbstverwaltungs-  
aufgabe**

---

<sup>1</sup> REP 2010 Halle, Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie XX. Lützen

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie Landesgesetzen.

**Aufstellungs-  
beschluss**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ wurde vom Stadtrat Lützen am 17.12.2019 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 01/2020 am 10.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

**Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planungsziele in dem Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ hat der Stadtrat Lützen eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung fand durch das Amtsblatt der Stadt Lützen Nr. 01/2020 am 10.01.2020 statt. Mit Beschluss des Stadtrates Lützen im Umlaufverfahren vom 28.02.2022 wurde die Erneuerung der außer Kraft getretenen Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich der durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lützen vom 11.03.2022 wirksamen Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“.

### 1.3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

**wirksamer FNP**

Die Stadt Lützen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für ihr gesamtes Hoheitsgebiet. Dieser ist wirksam seit der Bekanntmachung seiner Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Lützen am 09.11.2018.

**Vorranggebiet**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lützen enthält die Darstellung der beiden Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten *XIX. Großkorbetha Südost* und *XX. Lützen*. Diese sind im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme aus der übergeordneten Planungsebene der Regionalplanung (*REP 2010 Halle 5.8.2.2. Z*) übernommen und werden im FNP als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung des jeweiligen Vorranggebietes dargestellt.

**Konzentrations-  
wirkung**

Generell gilt das übergeordnete Planungsziel, dass Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete (mit der Wirkung von Eignungsgebieten) zu errichten sind. Dies ist auch die Zielstellung der Stadt Lützen. Dementsprechend entfaltet der Flächennutzungsplan eine Konzentrationswirkung, wonach Windkraftanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht errichtet werden dürfen.

Der FNP übernimmt entsprechend die auf anderer gesetzlicher Grundlage festgesetzten Planungen und Nutzungsregelungen nachrichtlich und dient der Umsetzung verbindlicher Regelung von Standorten der Windenergienutzung. Die Entscheidung, ob und welche Eignungsflächen für Windkraftanlagen zu übernehmen sind, ist der kommunalen Abwägung nicht zugänglich und stellt somit keine aktive Planungsaussage der Stadt Lützen dar.

Der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ überträgt die durch die Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung formulierten Planungsziele auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Feinsteuerung**

Hierbei werden im rechtlich möglichen Rahmen planungsrechtliche Festsetzungen zur Feinsteuerung getroffen, da die sonst gegebene alleinige Steuerungswirkung des § 35 BauGB nicht ausreicht, um beispielsweise die Wirkungen der

Windkraftanlagen auf das Landschaftsbild sowie die Natur- und Siedlungsräume der Stadt Lützen städtebaulich verträglich zu gestalten.

#### 1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ entspricht in seiner räumlichen **Abgrenzung** dem durch die Regionalplanung festgelegten Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie XX. *Lützen* (Regionaler Entwicklungsplan der Planungsregion Halle, 2010, 5.8.2.2. Z)

**Räumliche Einordnung**

Die räumliche Einordnung des Plangebietes ist auf dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung [Teil A] bzw. der Begründung des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ ersichtlich. Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet eine Fläche von ca. 0,7752 km<sup>2</sup>.

**Planfläche**

#### 1.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ werden die Ziele der Raumordnung mitgeteilt durch

- das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Abteilung Städtebau, Bauaufsicht und Landesentwicklung als oberste Landesentwicklungsbehörde,
- die Regionale Planungsgemeinschaft Halle und
- die Untere Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Burgenlandkreis.

Die für den Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in den folgenden Plänen dargestellt:

**Beachtung der Ziele**

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)<sup>2</sup>;
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle<sup>3</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ entspricht dem Ziel der Raumordnung der räumlichen Festlegung des im Regionalplan enthaltenen Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung eines Eignungsgebietes (REP Halle 2010, 5.8.2.2. Z, XXI. Lützen). Dieses Ziel der Raumordnung wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Stadt Lützen) dargestellt und erfährt nun auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung. Insofern entspricht die vorliegende Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung, da sowohl auf der Ebene der Regionalplanung als auch in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Abwägung der örtlichen Nutzungsart der Windenergienutzung erfolgt ist. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ genügt deshalb dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

**Windenergie**

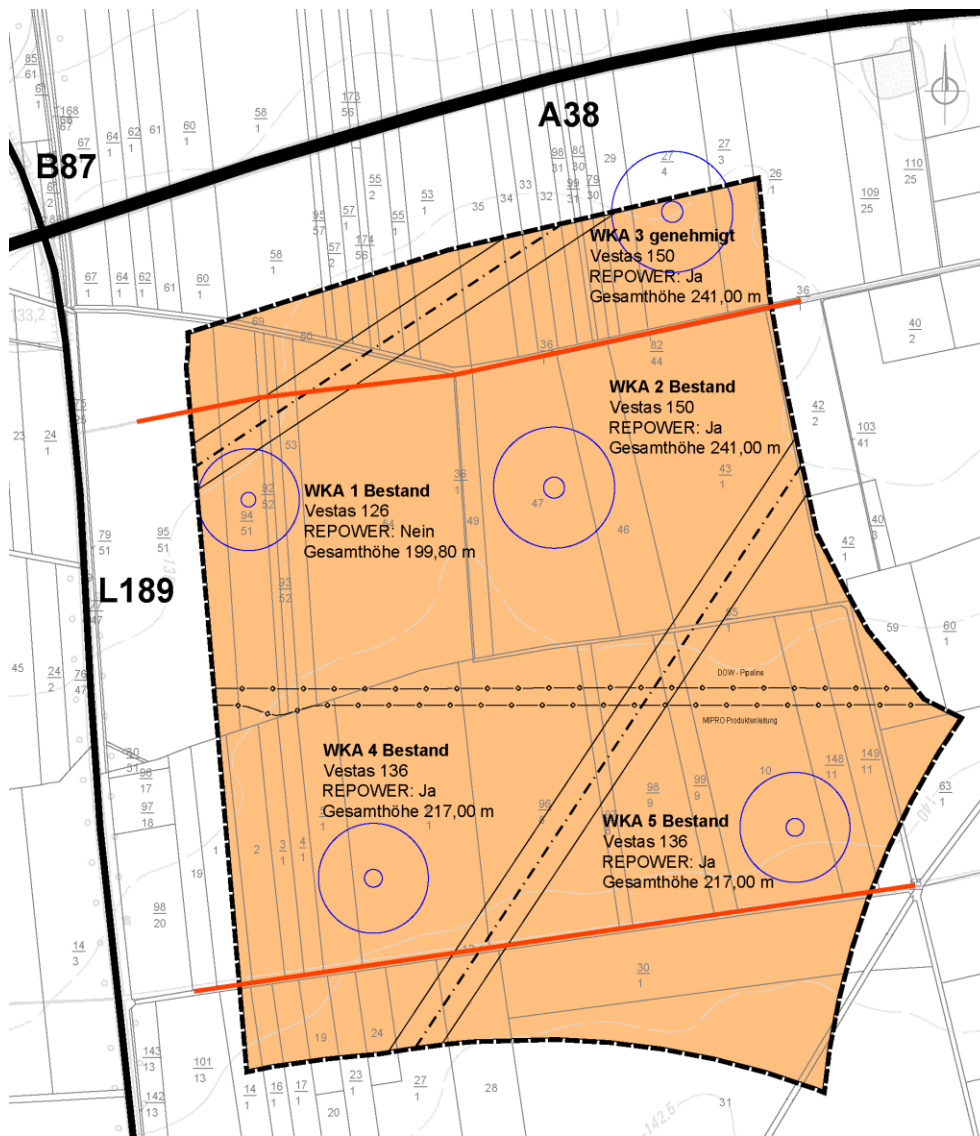
<sup>2</sup> Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt [LEP 2010] vom 16.02.2011 ist am 12.03.2011 in Kraft getreten [GVBl. LSA vom 11.03.2011, Seite 160].

<sup>3</sup> Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21.12.2010 in Kraft getreten. In Anpassung an den LEP 2010 LSA befindet sich der Plan aktuell in Fortschreibung.

## 1.6 Bestand / Ausgangssituation

<b>Untersuchungs- radius</b>	Das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung eines Eignungsgebietes bzw. das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ befindet sich ca. 850 m nördlich der Ortslage Starsiedel. Weitere Siedlungsbe- reiche befinden sich in ca. 1.300 m (Kaja) und ca. 1.300 m (Lützen) Abstand.
<b>Landwirtschaft</b>	Aktuell finden im Plangebiet die Hauptnutzungen Landwirtschaft und Windenergie- nutzung durch bestehende Windkraftanlagen statt.
<b>Windenergie, WKA Bestand</b>	Entlang der das nördliche Plangebiet querenden Wegeverbindung befinden sich eine im Jahr 2017 errichtete Windkraftanlage (Modell Vestas V126, Rotordurchmes- ser ca. 126 Meter, Nabenhöhe ca. 137 Meter, Gesamthöhe ca. 200 Meter), welche im September 2017 mit der Stromproduktion begonnen hat und eine im Jahr 2021 errichtete Windkraftanlage (Modell Vestas V150, Rotordurchmesser ca. 150 Meter, Nabenhöhe ca. 166 Meter, Gesamthöhe ca. 241 Meter).  Im südlichen Plangebiet befinden sich zwei weitere Bestands-Windkraftanlagen (Modell: Vestas V136, Rotordurchmesser ca. 136 Meter, Nabenhöhe ca. 149 Meter, Gesamthöhe ca. 217 Meter).
<b>Erschließung</b>	Durch das Plangebiet verlaufen zwei befestigte Erschließungswege, welche den Charakter eines ländlichen Weges besitzen. Beide Verbindungen verlaufen in West- Ost-Ausrichtung und queren das Plangebiet im nördlichen bzw. im südlichen Bereich und binden westlich auf die Landesstraße L189 und östlich auf die Landesstraße L184 auf. Über die L189 besteht eine Anbindung an die Bundesautobahn A38 in unmittelbarer Nachbarschaft.
<b>Leitungsbestand</b>	Durch das Plangebiet verlaufen zu beachtende überregionale Leitungen sowie Funktrassen der Nachrichtenübertragung. Relevant sind hier die unterirdischen Pipelines und Produktenleitungen, sowie zwei Richtfunkstrecken. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung erfolgt eine Berücksichtigung der entsprechenden Belange der Leitungsbetreiber.
<b>Bestandsplan</b>	Folgender Lageplan beinhaltet die Darstellung der: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ bestehenden und genehmigten WKA im Windvorranggebiet bzw. im Gel- tungsbereich des Bebauungsplanes,</li><li>▪ das Plangebiet querenden Leitungs- und Richtfunktrassen,</li><li>▪ Fundamentflächen und vom Rotor der WKA überstrichene Flächen,</li><li>▪ Katasterbestände,</li><li>▪ Beschriftung der umliegenden überregionalen Verkehrsverbindungen (L189, B87, A38) und</li><li>▪ im nördlichen und im südlichen Bereich des Plangebietes befindlichen be- stehenden landwirtschaftlichen Wegeverbindungen, welche zur verkehrli- chen Erschließung der WKA genutzt werden.</li></ul>





## 1.7 Planungsziele

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit beabsichtigt die Stadt Lützen verbindliche Festsetzungen für den Bereich des durch die Regionalplanung festgelegten Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten (REP 2010 Halle, XXI. Lützen (BLK)) im Sinne einer planungsrechtlichen Feinsteuerung zu formulieren.

Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“. Für den Plangeber gelten insbesondere folgende Ziele:

### Zielstellung

- Sicherung der Zulässigkeit von Windkraftanlagen unter Berücksichtigung bestehender Anlagen sowie deren Weiterentwicklung (Repowering);
- Leistungssteigerung der Elektroenergiegewinnung im Plangebiet;
- Konzentration der Windenergienutzung im Geltungsbereich der Planung;

- Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturraum sowie auf umliegende Siedlungsbereiche
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung zwischen der Windenergienutzung und der Landwirtschaft unter Berücksichtigung des regionalplanerisch festgelegten Vorrangs der Windenergienutzung;
- Sicherung der Belange der landwirtschaftlichen Nutzung.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Allgemein

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ enthält § 9 BauGB einen abschließenden Katalog an planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgesetzten Baugebiete bzw. schließt Vorhaben, die den Festsetzungen widersprechen, aus.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemein

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß §§ 1 bis 15 BauNVO.

#### sonstiges Sondergebiet

Der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ setzt ein Baugebiet hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung fest. Dabei handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“ dient vorrangig der Errichtung von Windkraftanlagen und darüber hinaus der landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Gebietskategorie und Zweckbestimmung ist geeignet zur Umsetzung der Planungsziele, welche sowohl durch die Regionalplanung, als auch im Sinne der bauplanungsrechtlichen örtlichen Feinsteuerung bestehen.

#### räumliche Grenzen Sondergebiet

Im Rahmen der planungsrechtlichen Feinsteuerung setzt die Stadt Lützen das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“ für den vollständigen Geltungsbereich bzw. Windvorranggebiet fest. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes erfolgt für sämtliche im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke. Der Windenergienutzung wird der größtmögliche zur Verfügung stehende Raum gegeben und planungsrechtlich gesichert.

#### bestehende Nutzungen

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes befinden sich bereits vier in Betrieb genommene Windkraftanlagen sowie eine weitere Windkraftanlage mit vorliegender Genehmigung. Darüber hinaus ist die auf den guten Böden basierende landwirtschaftliche Nutzung prägend für den Geltungsbereich und dessen Umfeld.

#### Weiterentwicklung

Mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“ wird das Ziel verfolgt, die bestehende Nutzung durch Windkraftanlagen zu sichern, in einem städtebaulich geordneten Rahmen weiterzuentwickeln und dabei die landwirtschaftliche Nutzung so wenig wie möglich nachteilig zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund sind im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Vorhaben zulässig, die der Landwirtschaft dienen soweit diese die Nutzung der Windenergie nicht erheblich beeinträchtigen. Um die Konfliktfreiheit sowie Möglichkeiten der Feinsteuerung dieser beiden Nutzungen zu gewährleisten, werden für das sonstige Sondergebiet weitere planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich

der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzung für die Windenergie durch die Regionalplanung mit der Festlegung des Vorranggebietes für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten XXI. Lützen (BLK) im Regionalen Entwicklungsplan<sup>4</sup> für die Planregion Halle vorgesehen. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ sehen die allgemeine Zulässigkeit von Windkraftanlagen innerhalb der Baugrenzen des sonstigen Sondergebietes vor. Hiermit werden sowohl die bestehenden (Bestandssicherung) als auch neu zu errichtende und ggf. zu repowernde Windkraftanlagen erfasst.

**Windenergie**

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ weiterhin zielführend möglich sein und durch den Bau und den Betrieb der Windkraftanlagen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. So wird festgesetzt, dass landwirtschaftliche Nutzungen und Vorhaben im sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Diese Vorhaben dürfen jedoch die vorrangige Windenergienutzung nicht beeinträchtigen.

**Landwirtschaft**

Sowohl die landwirtschaftliche als auch die Windenergienutzung sollen nicht beeinträchtigt werden. In diesem Sinne sind Aufforstungen zu Wald sowie Vorhaben, die dem Aufenthalt von Personen dienen als nicht zulässig einzustufen. Vorhaben dieser Art würden immissionsschutzrechtliche Konflikte (Schutzgut Mensch) hervorrufen. Eine separate planungsrechtliche Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.

**Aufforstungen und  
Wohnen unzulässig**

Zufahrten zu den Windkraftanlagen werden als zulässig festgesetzt. Um den Eingriff in Natur und Landschaft sowie die ackerbauliche Nutzung zu minimieren, sind diese mit unversiegelten Oberflächen auszuführen. Weiterführend ist lediglich eine Zufahrt pro Windkraftanlage zulässig. Da der Wartungsaufwand von Windkraftanlagen keine erheblichen Verkehrsmengen auslöst und keine besonderen Anforderungen an diese Verkehrswege bestehen, ist eine Oberflächenversiegelung nicht notwendig und soll entsprechend ausgeschlossen sein. Die Erschließung der Standorte für Windenergieanlagen dient als Zuwegung bei der Errichtung der Anlagen, für die Wartung und als Feuerwehrezufahrt. Um diese Funktionen erfüllen zu können, muss sie dauerhaft angelegt sein bzw. angelegt werden.

**Zufahrten**

Windkraftanlagen benötigen für ihren Betrieb Neben- und Erschließungsanlagen. Zu ihnen gehören beispielsweise Anlagen zur Überwachung der Windkraftanlagen und zur Anbindung an das Stromnetz. Mit der Festsetzung zur Zulässigkeit werden die für den Betrieb der Windkraftanlagen erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

**Neben- und  
Erschließungsanlagen**

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO gemäß §§ 16 bis 21a BauNVO.

**Allgemein**

Der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ enthält in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung die planungsrechtliche Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen gemäß § 19 BauNVO für Haupt- und Nebenanlagen sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß.

<sup>4</sup> siehe Kapitel 1.6.2

## Höhe baulicher Anlagen

Es erfolgt eine planungsrechtliche Festsetzung in Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“. Demnach darf die Höhe einer Windkraftanlagen 250 m nicht überschreiten. Die maßgeblichen Höhenbezugspunkte, zwischen denen die Höhe zu messen ist, sind der Schnittpunkt der Windkraftanlage mit dem gewachsenen Boden (unterer Höhenbezugspunkt) und dem höchsten Punkt der von Rotor der Windkraftanlage bestrichenen Fläche (oberer Höhenbezugspunkt).

Das hier festgesetzte Maß der Obergrenze von 250 m Anlagenhöhe orientiert sich einerseits an den bereits vorhandenen Bestandsanlagen im Plangebiet (Gesamthöhen WKA ca. 200 m bis 241 m) und ermöglicht darüber hinaus einen Entwicklungsspielraum, um ggf. perspektivisch Repowering zu ermöglichen und gleichzeitig die Auswirkungen von immer höher werdenden WKA auf betroffene Schutzgüter zu begrenzen.

Aus Sicht der Stadt Lützen besteht hierzu die abwägende Auffassung, dass eine Begrenzung der größten Anlagenhöhe auf 250 m die Belange der betroffenen Schutzgüter (insbesondere Mensch und Landschaftsbild, siehe Umweltbericht) in ein angemessenes Verhältnis zu den Belangen einer wirtschaftlichen Betreibung der Windenergienutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Vorranggebiet stellt. Die größtmögliche Anlagenhöhe von 250 m wird demnach als absolute Höhe bzw. Obergrenze angesehen, welche nicht überschritten werden soll. Die Voraussetzungen für eine Aufnahme möglicher Ausnahmetatbestände in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise erlauben würden, sind aus Sicht des Plangebers nicht gegeben, da der größtmögliche Eingriff in Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen bereits definiert bzw. festgesetzt ist. Dementsprechend können im Sinne des § 31 BauGB von den textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ keine Ausnahmen zugelassen werden. Dies hat abschließenden Charakter, da mögliche Ausnahmen im Sinne des § 31 BauGB im Bebauungsplan zu regeln sind.

## Zulässige Grundfläche

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen gemäß § 19 BauNVO definiert für die vorliegende Planung die maximal mögliche Fläche, welche je Windkraftanlage versiegelt werden darf. Für den Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ ergibt sich der städtebauliche Regulierungsbedarf einerseits aus der technischen Umsetzbarkeit (Errichtung von Windkraftanlagen nach aktuellem Stand der Technik) und andererseits aus der Minimierung des Eingriffs in die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (z.B. durch Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche).

## Obergrenzen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ erfüllt die Funktion eines Angebotsbebauungsplanes, welcher die Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet städtebaulich ordnet sowie auch deren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfasst und entsprechende Kompensationen festsetzt. Der Plancharakter ermöglicht die Realisierung unterschiedlicher Anlagenplanungen bzw. Anlagenkonfigurationen innerhalb seiner bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und im Rahmen der übergeordneten und der gemeindlichen Planungsziele. In diesem Rahmen ist es nicht möglich und auch nicht zielführend, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die detaillierten Anforderungen einzelner konkreter Anlagenkonfigurationen und deren Flächenbedarfe auszurichten. Die nachfolgenden Maße für die zulässige Inanspruchnahme von Grundflächen zur Errichtung, Wartung, Reparatur und zum Betrieb von Windkraftanlagen definieren Obergrenzen, welche unterschritten werden dürfen, jedoch nur im definierten Ausnahmefall geringfügig überschritten werden dürfen.

Im Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ wird eine zulässige Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> je Windkraftanlage festgesetzt. Im Wesentlichen richtet sich die Grundfläche einer Windkraftanlage nach der durch ihr Fundament versiegelten bzw. beanspruchten Fläche. Die Begrenzung auf 600 m<sup>2</sup> als Obergrenze ist zielführend für Anlagen, welche im Plangebiet bereits vorhanden sind aber auch perspektivisch z.B. im Rahmen des Repowerings geplant werden können. Die nur vom Rotor bestrichene Fläche der Windkraftanlagen ist in die Berechnung der Grundfläche nicht einzurechnen<sup>5</sup>.

**600 m<sup>2</sup> bauliche  
Hauptanlagen (WKA)**

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ wird die zulässige Grundfläche für dauerhaft anzulegende Nebenanlagen auf 5.000 m<sup>2</sup> je Windkraftanlage begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, zum einen die zum Betrieb der WKA erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafo) zu ermöglichen. Zum anderen sind hier sämtliche weitere Nebenanlagen erfasst, die dauerhaft zum Betrieb, zur Wartung / Reparatur oder zur Erschließung der WKA erforderlich sind, beispielsweise die dauerhaft anzulegende Zufahrt für Wartungsarbeiten und / oder Rettungsfahrzeuge. Auch die Kranstellflächen sind als dauerhafter Flächenbedarf einzuordnen.

**Nebenanlagen,  
dauerhaft**

Um die negativen Auswirkungen der damit verbundenen Eingriffe auf Umweltschutzgüter zu mindern, wird festgesetzt, dass diese Flächen nur ausnahmsweise voll versiegelt werden dürfen, soweit dies technisch erforderlich ist. Dies ist in der Regel nur für die „hochbaulichen“ Nebenanlagen (z.B. Trafo) erforderlich. Zuwegungen und Kranstellfläche bedürfen demnach keiner Flächenversiegelung, es genügt eine Befestigung des Bodens.

Im Zuge der Errichtung von Windkraftanlagen ist auch eine Flächeninanspruchnahme erforderlich, welche temporärer Natur ist. Dies beinhaltet Flächen für Nebenanlagen, insbesondere im Rahmen der Baustelleneinrichtung, wie beispielsweise Montageflächen und / oder Lagerflächen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ wird planungsrechtlich gesichert, dass diese Flächen im Anschluss an deren temporäre Inanspruchnahme wieder in den Ausgangszustand zu versetzen sind. Dies betrifft in der Regel Ackerflächen, die im Rahmen der Baustelleneinrichtung temporär benötigt werden. Maßgeblich ist hier die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Fassung vom 12.03.2009, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2). Eine dieser Richtlinie entsprechende Bewertung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ befindlichen Flächen ist Bestandteil des Umweltberichtes. Durch den Bezug in der textlichen Festsetzung ist die genannte Richtlinie Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“.

**Nebenanlagen,  
temporär**

Durch die vorangehend erläuterte Festsetzung zu den temporär in Anspruch genommenen Nebenanlagen können erhebliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vermieden werden. Seitens der plangebenden Kommune ergeht die abwägende Überlegung, dass der Eingriff durch die Inanspruchnahme dieser Flächen keine bilanzielle Wirkung auf den Kompensationsbedarf hat. Begründet ist dies durch die im Sinne einer Wirkungsminimierung getroffenen Festsetzungen, wonach eine Inanspruchnahme dieser Flächen lediglich temporär erfolgt und diese Flächen im Anschluss der temporären Nutzung in den Ausgangszustand zurückzusetzen sind. Die in diesem Zusammenhang maßgebliche Richtlinie (Bewertungsmodell Sachsen-

<sup>5</sup> vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12.10.2004 - BVerwG 4 C 3.04

Anhalt) ist Anlage zu den textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **Ausnahmsweise Überschreitung**

Es wird ein Spielraum bzw. eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der notwendigerweise im Rahmen der Errichtung, des Betriebes und der Wartung von bestehenden und perspektivisch zu errichtenden Windkraftanlagen erforderlichen Grundflächen eingeräumt. Dies erfolgt durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, wonach ein Maß für eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit in Bezug auf die genannten Grundflächen ermöglicht wird. Der Ausnahmetatbestand ist gekoppelt an die notwendigerweise Erforderlichkeit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Sinne einer Alternativlosigkeit, ohne die eine Errichtung oder der Betrieb der WKA im Plangebiet nicht möglich wäre.

Dieses Maß beträgt 10% und erlaubt eine entsprechende Überschreitung der Grundflächen nach textlicher Festsetzung Nr. 2.3. und 2.4., soweit diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich ist. Seitens des Plangebers wird dieses Maß nicht einer wirtschaftlichen Prüfung unterzogen, da hierdurch lediglich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht wird, wenn diese alternativlos erforderlich ist, um WKA im Plangebiet errichten oder betreiben zu können. Gegebenenfalls im Rahmen dieser planungsrechtlichen Festsetzung in Anspruch genommenen Flächen sind nach den übrigen Bestimmungen des Bebauungsplanes in die Bilanzierung einzustellen, sofern die Inanspruchnahme dauerhafter Natur ist.

### **Grundfläche je WKA**

Sonstige Sondergebiete vertragen gemäß der BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8. Ein derartig hoher Versiegelungsgrad ist außerhalb von Siedlungsstrukturen und insbesondere im Rahmen der Nutzung durch die Windenergie nicht erforderlich. Daher unterschreitet der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ diese Obergrenze des möglichen Versiegelungsanteils deutlich. Im Ergebnis der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist je errichteter Windkraftanlage eine dauerhaft in Anspruch genommenen Grundfläche von höchstens 6.100 m<sup>2</sup> im Plangebiet zulässig und in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichtes eingestellt. Ein Großteil dieser Fläche (5.500 m<sup>2</sup>) darf nicht versiegelt werden und ist befestigt zu bilanzieren. Lediglich 600 m<sup>2</sup> sind als voll versiegelbar in die Bilanz einzustellen. Die lediglich temporär in Anspruch zu nehmenden Flächen für Nebenanlagen (6.600 m<sup>2</sup>) haben auf das Ergebnis der Bilanzierung über den planungsbedingten Eingriff und Ausgleich keinen Einfluss, da im Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ festgesetzt ist, dass diese Flächen unmittelbar im Anschluss an ihre temporäre Inanspruchnahme wieder in den Ausgangszustand zu bringen sind.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sind zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Nutzung des Planareals aus Sicht der Stadt Lützen nicht erforderlich und demnach nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“.

### **2.3 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt. Hierzu werden im Plangebiet Baufelder durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **Baugrenzen**

Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO umschreiben die Fläche, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Ein Zurücktreten von der

festgesetzten Baugrenze ist ohne Einschränkung zulässig. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine ausreichende Variabilität für einzelne Vorhaben ermöglicht.

Der § 23 Abs. 3 BauNVO regelt darüber hinaus, dass die festgesetzten Baugrenzen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überbaut werden dürfen. Da Windkraftanlagen nicht als Gebäude im Sinne der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) gelten, erfolgt die Aufnahme einer entsprechend klarstellenden Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 in den Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ darüber, dass die festgesetzten Baugrenzen für alle Bauteile von Windkraftanlagen gelten. Hierfür maßgeblich ist die vom Rotor bestrichene Fläche, da diese in der Regel über die durch ein Fundament einer Windkraftanlage bebaute Fläche hinausgeht.

Die festgelegten Baugrenzen definieren Baufelder, welche hinsichtlich ihrer Dimensionierung darauf ausgerichtet sind, die größtmögliche Fläche für die Bebauung mit Windkraftanlagen festzusetzen bzw. zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung der Baufelder fasst sowohl die aktuelle Bestandssituation bereits vorhandener und genehmigter Windkraftanlagen als auch größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten durch Neubau bzw. Repowering. Die Dimensionierung und Anordnung der Baufelder soll durch eine größtmögliche Flexibilität eine möglichst wirtschaftliche Nutzung gewährleisten, so dass Windkraftanlagen im Plangebiet sinnvoll und gewinnbringend positioniert und betrieben werden können.

## Baufelder

Die Begrenzung der Baufelder basiert überwiegend auf den Geltungsbereichsgrenzen bzw. dem durch die Regionalplanung festgelegten Windvorranggebiet. Als gebietsspezifische Faktoren diesbezüglich sind die bestehenden Richtfunktrassen mit ihren freizuhaltenden Schutzstreifen sowie die nicht zu überbauenden unterirdischen überregionalen Hauptversorgungsleitungen ebenfalls maßgeblich für die konkrete Ausgestaltung der Baugrenzen. Auf diese Weise sichert die Stadt Lützen den Betrieb der genannten Trassen und Leitungen und kann durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Beeinträchtigungen und ggf. folgende Konfliktsituationen und Anpassungsmaßnahmen ausschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ befinden sich zwei Teilflächen, welche neben den bereits aufgeführten Bereichen für Versorgungs- und Leitungstrassen nicht für eine Bebauung mit Windkraftanlagen infrage kommen.

Die Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches ist eine Restfläche, welche aufgrund ihres räumlichen Zuschnittes Windkraftanlagen mit einem Rotordurchmesser von lediglich bis zu etwa 100 Metern ermöglichen würde. Eine wirtschaftliche Nutzung dieser kleinen Restfläche durch Windkraftanlagen ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Im südlichen Areal des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere Fläche, welche nicht für eine Bebauung mit Windkraftanlagen infrage kommt. Neben den Vorgaben aus der Regionalplanung<sup>6</sup> sind hier die aktuellen Entwicklungen von Siedlungsflächen, sowohl im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Lützen als auch die damit im Einklang stehende rechtskräftige formelle Bauleitplanung im nördlichen Bereich der Ortslage Starsiedel in den Abwägungsvorgang einzubeziehen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Schattenwurfprognose vom 23.05.2016<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Hier sind sowohl der Planstand des Regionalen Entwicklungsplanes der Planregion Halle aus dem Jahr 2009 als auch die Inhalte maßgeblich, welche sich aktuell im Fortschreibungsverfahren befinden.

<sup>7</sup> Schattenwurfprognose, Bericht Nr. NWP-Schatten 009-2016, Notus Energy Plan GmbH & Co. KG, 23.05.2016

herausgearbeitet worden, dass es u.a. in der Ortslage Kaja zu einer Überschreitung der jährlich maximal möglichen Beschattungsdauer durch die (mittlerweile errichteten und mit entsprechender Abschaltautomatik betriebenen) WKA im Plangebiet kommen kann.

Planungsziel der Stadt Lützen ist es, die durch eine weitere Bebauung mit WKA dieses Bereiches entstehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen der Ortslagen durch Schattenwurf zu vermeiden. Darüber hinaus wäre eine Bebauung dieses Bereiches an zusätzliche Auflagen hinsichtlich weiterer Abschaltzeiten gebunden, was auch einen wirtschaftlichen Betrieb sowohl möglicher zusätzlicher als auch der bereits in Betrieb befindlichen WKA beeinträchtigt. Planungsziel der Stadt Lützen ist ein möglichst effektiver Betrieb von WKA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit verbunden ein effektives Verhältnis von Flächenverbrauch und Materialeinsatz gegenüber der zur im Ergebnis zur Verfügung stehenden elektrischen Energie bzw. Stromproduktion.

Die Stadt Lützen setzt im vorliegenden Bebauungsplan fest, dass eine Bebauung mit WKA der im Geltungsbereich befindlichen Flächen nur nördlich des landwirtschaftlichen Weges entlang des Flurstückes Nr. 12 (Gemarkung Großgörschen, Flur 1) möglich ist. Seitens der Stadt Lützen besteht das Planungsziel, ein Heranrücken von WKA an bestehende Wohnnutzungen auszuschließen. Aus vorangehend ausgeführten Gründen und im Ergebnis der gemeindlichen Abwägung wird eine Bebauung der südlich des landwirtschaftlichen Weges befindlichen Teilfläche nicht ermöglicht.

## 2.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ verlaufen überregionale Hauptleitungen. Deshalb beinhaltet der Bebauungsplan zeichnerischen Festsetzungen zur Führung der unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Folgende Leitungen queren das Plangebiet:

- MIPRO - Mitteldeutsche Produktenleitung,
- DOW - Pipeline (*RRB Rohstoff Rostock-Böhlen, PBB Produkt Buna-Böhlen, PTB Produkt Teutschenthal-Böhlen, PBT Produkt Böhlen-Teutschenthal, WBB Wasserstoff Böhlen-Buna, EBT Ethylen Böhlen-Teutschenthal*).

Die zeichnerische Festsetzung mit dem Planzeichen Nr. 8 gemäß Planzeichenverordnung erfolgt im Sinne einer Bestandsdarstellung. Darüberhinausgehender Bedarf einer planungsrechtlichen Steuerung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ besteht nicht.

## 2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der planungsrechtliche Rahmen in Bezug auf die Festsetzung von Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Bebauungsplänen ist im Wesentlichen durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB bestimmt. So können auf diesen gesetzlichen Grundlagen sowohl Flächen als auch Maßnahmen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe festgesetzt werden. Hierbei gilt, dass Maßnahmen, die dem Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe dienen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20



BauGB festgesetzt werden, sofern es sich dabei nicht um Bepflanzungs- oder Grünerhaltungsbindungen handelt. Letztere sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen.

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, sofern aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt die Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Auf der vorliegenden planungsrechtlichen Ebene stellt die Stadt Lützen die für die Bewältigung der Eingriffsregelung maßgeblichen Belange in die Abwägung ein. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, welche nicht vermieden werden können. Dies folgt bereits aus der raumordnerischen bzw. regionalplanerischen Festlegung des Vorranges für die Nutzung der Windenergie (und der Festlegung der Wirkung als Eignungsgebiet). Daher sind die unvermeidbaren Eingriffe im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten und über geeignete Maßnahmen zur Minderung bzw. ggf. zur Kompensation zu befinden.

Die Bestandssituation im Geltungsbereich betrachtend, befinden sich vier errichtete Windkraftanlagen sowie eine weitere genehmigte Windkraftanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes. Diese Anlagen haben bereits das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren durchlaufen. Im Ergebnis sind die damit verbundenen einzelanlagenbezogenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch gesicherte Maßnahmen kompensiert. Diese Kompensationsmaßnahmen werden in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen. Aus Sicht des Plangebers sind die Eingriffe der bereits weitgehend vollzogenen Bebauung bereits kompensatorisch gesichert. Darüber hinaus besteht planungsrechtlicher Regelungsbedarf für die im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zusätzlich möglichen Eingriffe. Hier ist insbesondere das Repowering zu nennen, welches mittel- bis langfristig im Plangebiet eine Rolle spielen kann.

Eine konkrete und abschließende Ermittlung der Eingriffsintensität und darauf aufbauend des Kompensationsbedarfes sowie des Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist möglich, sobald die vorhabenkonkreten Anlagenkonfigurationen bestimmt sind. Abschließend erfolgt dies in der Regel auf der Ebene der anlagenbezogenen Genehmigung nach BImSchG. Seitens des Plangebers ergeht die abwägende Einordnung, dass der erfolgte Eingriff und die entsprechend gesicherte Kompensation einem bereits weitgehenden Vollzug des Bebauungsplanes nachkommt. Die hierbei gesicherten Kompensationsmaßnahmen beziehen sich auf die fünf konkreten Anlagenplanungen im Plangebiet. Für künftige Anlagen im Plangebiet ist eine einzelfallbezogene Bewertung der anlagenkonkreten Auswirkungen erforderlich.

Eine entsprechende Bilanzierung auf Grundlage der perspektivisch im Rahmen des Repowerings zu errichtenden WKA im Plangebiet ist im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht abschließend möglich. Daher begrenzt die Stadt Lützen die Eingriffe durch zukünftige WKA im Sinne eines Rahmens bzw. einer Obergrenze für die Flächeninanspruchnahme (Maximaleingriff je WKA). Die anlagenkonkrete Bilanzierung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG wird durch den Bebauungsplan somit nicht vorgegriffen.

Der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ setzt einen Maximaleingriff fest, welcher aus Sicht des Plangebers je errichteter Windkraftanlage ermöglicht werden kann, sodass die städtischen Planungsziele gewahrt bleiben. Dies ist relevant für

## **Eingriffsregelung**

## **Eingriff, Ausgleich, Bestand**

## **Anlagenbezug**

## **Maximaleingriff je WKA**

neu zu errichtende bzw. „repowerte“ Windkraftanlagen. Dieser Maximaleingriff je WKA muss nicht vollständig ausgeschöpft werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 deshalb geregelt, dass der erforderliche Kompensationsumfang entsprechend der anlagenbezogenen tatsächlichen Eingriffsintensität zu ermitteln ist.

Darüber hinaus wird planungsrechtlich festgesetzt, dass die folgenden Grundlagen zur Berechnung bzw. Bilanzierung dieser künftigen Eingriffe heranzuziehen sind:

- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Fassung vom 12.03.2009, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2) und
- Verordnung über die naturschutzrechtliche Ersatzzahlung (Ersatzzahlungsverordnung) des Landes Sachsen-Anhalt (Anlage 2: NatSchRErsZV ST, 28.02.2006)

Diese aufgeführten Grundlagen sind Anlagen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ und somit verbindlich. Eine entsprechende Bilanzierung zum vorliegenden Bebauungsplan ist im Umweltbericht enthalten.

## Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ wird festgesetzt, dass die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von planungsbedingten Eingriffen im Geltungsbereich zulässig ist, solange dadurch die vorrangige Windenergienutzung sowie die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Seitens des Plangebers werden im Rahmen der Scopingabfrage zur frühzeitigen Beteiligung der Vorentwurfsfassung und in Abstimmungsgesprächen mit den relevanten Behörden des Burgenlandkreises weitere Möglichkeiten zur Kompensation der (perspektivischen) planungsbedingten Eingriffe erörtert (z.B. Ökokonto, Flächenpool, Ausgleichsmaßnahmen) und nach Möglichkeit in den Bebauungsplan integriert.

Seitens des Plangebers besteht das Planungsziel, die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch die Errichtung von WKA möglichst innerhalb der kommunalen Gebietsgrenze der Stadt Lützen zu realisieren. Dies ist möglich für Kompensationsmaßnahmen, deren Kompensationsbedarf nach dem Bewertungsmodell<sup>8</sup> Sachsen-Anhalt berechnet werden kann. Für Eingriffe, welche über die Ersatzzahlungsverordnung kompensiert werden, ist dies nicht möglich.

## 3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Plangebietes ist für die Bereiche Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung aufgrund der Nutzungsspezifik nicht erforderlich.

## Elektrizität

Die Abführung des erzeugten Stroms in das Netz erfolgt im Plangebiet ausschließlich über Erdkabel. Die Trassen werden voraussichtlich im Seitenstreifen der vorhandenen Wege verlegt und sind nach der Verlegung nicht mehr sichtbar.

## Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Aufgrund des gegebenen Verhältnisses zwischen der Größe des

---

<sup>8</sup> Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Fassung vom 12.03.2009, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2 (Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen)

Plangebietes und des geringen Flächenbedarfs der baulichen Anlagen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten. Dauerhafte Zuwegungen von den festgesetzten Verkehrsflächen zu den Windkraftanlagen sollen nach Möglichkeit in Form von geschotterten Wegen mit wassergebundener, unversiegelter Decke ausgeführt werden, so dass auch hier Niederschlagswasser versickern kann.

Der Umfang der für den Betrieb von Windkraftanlagen erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen wird im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zur Realisierung zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Ein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf besteht auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplanes diesbezüglich nicht.

**Kommunikation**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Gemeinde grundsätzlich in der Verantwortung zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung. Demnach muss gewährleistet sein, dass sämtliche Gebäude durch die örtliche Feuerwehr auf ausreichend dimensionierten und tragfähigen Wegen zu erreichen sind und die Löschwasserbevorratung für das Plangebiet gesichert ist. Der konkrete Löschwasserbedarf wird auf der Grundlage des DVGW- Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, ermittelt. Dabei ist die Art der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl zu Grunde zu legen. Der notwendige Löschwasserbedarf ist über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Je nach Art und Nutzung von bestehenden oder noch zu errichtenden Anlagen und Gebäuden, kann der erforderliche Bedarf an Löschwasser bis zu 3.200 Liter / Minute [192 m<sup>3</sup> je Stunde, über mindestens 2 Stunden] betragen.

**Brandschutz,  
Löschwasser**

Für die Themen Brandschutz und Löschwasserbevorratung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ ein sonstiges Sondergebiet festsetzt, indem Windkraftanlagen errichtet werden können. Die baulichen Sonderanlagen sind keine Gebäude und dienen nicht dem Aufenthalt von Menschen, weshalb die gängigen Anforderungen gemäß Arbeitsblatt W 405 (Bedarfsermittlung Löschwassermenge) nicht anwendbar sind.

Die Planung und Ausführung der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist auf der Vorhabenebene durchzuführen. Die vorgeschriebenen Fahrbahnbreiten und Befestigung der Zufahrten sind einzuhalten. Alle Aufstell- und Bewegungsflächen sind sicher begehbar anzulegen, zu entwässern und nach zwei Seiten mit öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung zu bringen. Des Weiteren sind alle Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen durch Hinweisschilder nach DIN 4066, Teil 2 dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen. Bei Zufahrten muss gewährleistet sein, dass diese Hinweisschilder durch ankommende Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erkennbar sind.

Windkraftanlagen befinden sich in der Regel außerhalb von erschlossenen Siedlungsstrukturen und stellen einen Sonderfall bezüglich ihrer Art der baulichen Anlage und der Anforderungen bzw. Möglichkeiten der Brandbekämpfung dar, da Windkraftanlagen meist zu hoch und somit für Löscharbeiten im konventionellen Sinn nicht erreichbar sind. Im Ergebnis besteht für örtliche Feuerwehren im Brandfall einer Windkraftanlage lediglich die Möglichkeit der Sicherung des umliegenden Areals, da eine klassische Brandbekämpfung, mit oder ohne Löschwasserbevorratung, nicht möglich sein wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasserbevorratung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht zugesichert werden kann. In der Folge liegt das Thema

der Löschwasserbevorratung in der Eigenverantwortlichkeit des jeweiligen Betreibers einer Windkraftanlage sowie der Genehmigungsbehörden. Die konkrete Sicherung des Brandschutzes einer Windkraftanlage Bestandteil nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nebenanlagen sind so ausreichend dimensioniert, dass alle für den Brandschutz erforderlichen Flächen darin abgebildet werden können.

## 4 Immissionsschutz

Bei der Errichtung von Windparks sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht insbesondere die Lärmimmissionen der Windkraftanlagen sowie deren Schattenwurf zu berücksichtigen.

### 4.1 Schallimmissionen

Windkraftanlagen erzeugen in Abhängigkeit von der Windstärke ein relativ gleichmäßiges Betriebsgeräusch.

Schallimmissionen von Windkraftanlagen sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm<sup>9</sup> (TA Lärm) sowie dem begleitenden Regelwerk zu beurteilen. Die TA Lärm beinhaltet Immissionsrichtwerte zur Beurteilung des Vorliegens von schädlichen Umwelteinwirkungen abhängig von der entsprechenden Gebietsart (z.B. Mischgebiet, reines Wohngebiet, Gewerbegebiet). Für die unterschiedlichen Gebietsarten gelten entsprechende Immissionsrichtwerte, unterschieden in Tag- und Nachtwerte (siehe nachstehende Tabelle). Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich bei den dB(A)-Werten in der Bauleitplanung um gemittelte Rechenwerte handelt und nicht um konstanten Dauerlärm. So können diese Werte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen überschritten werden.

### TA Lärm

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert tags in [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts in [dB(A)]
Gewerbegebiet	65	50
Dorf-/ Mischgebiet	60	45
allgemeines Wohngebiet	55	40
reines Wohngebiet	50	35

Der Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ beinhaltet Baufelder für Windkraftanlagen, welche mindestens 1.000 Meter Abstand zur nächsten planungsrechtlich relevanten Wohnnutzung aufweisen. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf die bereits bestehenden und genehmigten Windkraftanlagen hingewiesen, da sich diese in den Randbereichen des Geltungsbereiches befinden. Daher ist zu erwarten, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen des Siedlungsbereiches nicht überschritten werden.

Der konkrete Nachweis über die Schallimmissionen erfolgt im Rahmen eines nachgeordneten Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei Windparks müssen sämtliche Windkraftanlagen in die Einzelfallbeurteilung einbezogen werden. Für die Genehmigung einer Windkraftanlage ist der zuständige Genehmigungsbehörde eine Schallimmissionsprognose vorzulegen.

### 4.2 Infraschall

Infraschall und tieffrequente Geräusche sind allgegenwärtige Bestandteile der heutigen technischen und natürlichen Umwelt. So entstehen bei dem breiten durch

---

<sup>9</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Windkraftanlagen hervorgerufenen Schallspektrum entsprechende tieffrequente Immissionen.

Nach aktuellem Stand der Technik ist der durch moderne Windkraftanlagen hervorgerufene Infraschall bereits in geringer Entfernung für den Menschen nicht wahrnehmbar. Aufgrund der hohen Entfernung zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung ist nicht von Beeinträchtigungen durch Infraschall auszugehen.

Die TA Lärm enthält besondere Regelungen zur Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche (Punkt 7.3 der TA Lärm), deren Prüfung und Einhaltung Bestandteil der im Rahmen der Genehmigung einer Windkraftanlage vorzulegenden Schallimmissionsprognose ist.

### 4.3 Schattenwurf

Anders als bei den vorhandenen Regelungen zum Umgang mit Lärmimmissionen, bestehen bisher keine rechtsverbindlichen Vorschriften mit Grenz- oder Richtwerten bzgl. der Auswirkungen des Schattenwurfes auf Schutzgüter.

Windkraftanlagen verursachen jedoch Schattenwurf, welche an relevanten Orten als Immission im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG zu werten ist.

Basierend auf wissenschaftlichen Untersuchungen und Anhörungen von Gutachtern sollen die „Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise)“ bei der Beurteilung der optischen Wirkungen auf den Menschen Anwendung finden<sup>10</sup>. Diese Hinweise umfassen sowohl den durch den Rotor verursachten periodischen Schattenwurf als auch die Lichtreflexe („Disco-Effekt“).

Enthalten sind Beurteilungsmaßstäbe zur Konkretisierung der Anforderungen gemäß BImSchG. Beispielsweise sollte der Schattenwurf durch Windkraftanlagen auf Wohnhäuser nicht mehr als 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag betragen, da sonst von einer erheblichen Belästigung des Menschen auszugehen ist. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ bereits bestehenden Windkraftanlagen wurde der Schattenwurf auf der durchlaufenen Genehmigungsebene nach BImSchG abgeprüft. Im Falle einer Errichtung bzw. Repowerings von WKA im Plangebiet ist der entsprechende konkrete Nachweis ebenfalls auf dieser Planungsebene erforderlich.

### 4.4 Lichtimmissionen

Für Windkraftanlagen kann aus Gründen der Flugsicherheit eine Tages- und Nacht-kennzeichnung erforderlich sein. So kommen für die Tageskennzeichnung bestimmte farbliche Markierungen und/oder weiß blinkendes Tagesfeuer infrage. Nachts müssen rote Blinklichter und/oder (ab einer Höhe von 150 Metern) eine dauerhaft rote Turmbeleuchtung sichtbar gemacht werden.

Da im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ Windkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 250 Metern zulässig sind und das

---

<sup>10</sup> „Hinweise zur Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise)“, LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz), 13.03.2002

Plangebiet bereits Bestandsanlage aufweist, ist davon auszugehen, dass entsprechende Beleuchtungen erforderlich sind.

Eventuell notwendige blinkende Beleuchtungen sollen nach gleichmäßig synchronisierten Wiederholungsmustern und ggf. bedarfsorientiert erfolgen.

Ob eine Kennzeichnungspflicht vorliegt, ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ zu ergründen. Die konkreten Anforderungen werden auf nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebenen behandelt.

Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu erwarten.

## 5 Hinweise

### 5.1 Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen

Es besteht grundsätzlich ein Koordinationsbedarf zwischen den bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächen, da von der Landesregelung abweichende gemeindliche Entscheidungen über die Gebäudeabstände Vorrang haben würden bzw. die bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft setzen würden. Dies ergibt sich aus dem § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Windkraftanlagen ein Erfordernis für eine im Sinne einer Klarstellung getroffenen Festsetzung in Bezug auf die Abstandsflächen nicht besteht. Dies leitet sich aus § 6 Abs. 8 BauO LSA ab, wonach für Windkraftanlagen der Absatz 2 Satz 2 und die Absätze 4 bis 6 BauO LSA nicht gelten.

Die vorliegende Bauleitplanung greift den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen von Windkraftanlagen nicht vor bzw. trifft keine planungsrechtlichen Festsetzungen, die davon abweichen. Im Ergebnis sind die Vorschriften gemäß BauO LSA in Bezug auf die Abstandsflächen für Windkraftanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ anzuwenden.

### 5.2 Fund von Kampfmitteln

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

### 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich ist die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb eines technischen Bauwerkes mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### **5.4 Denkmale**

Bauausführende Betriebe sind grundsätzlich verpflichtet, unerwartet freigelegte archäologische Kulturdenkmale der zuständigen Behörde zu melden. Werden bei Bauarbeiten Spuren gefunden, die vermuten lassen, dass es sich dabei um archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen und die Baustelle für die Dauer von bis zu einer Woche unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder durch von ihr Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Verfahren entschieden. Weiterhin wird verwiesen auf § 14 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (Genehmigungspflichten) in der gültigen Fassung.

#### **5.5 Belange der Luftfahrt**

Luftfahrthindernisse mit Bauhöhen von mehr als 100 Meter über Grund sind gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 02.09.2004 kennzeichnungspflichtig.

Die Anlagen sind als Luftfahrthindernisse mit konkreten Bauhöhen und Standortangaben in den militärischen Tiefflugkarten zu veröffentlichen.

An nachfolgenden Verfahren ist die zuständige Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

#### **5.6 Straßenverkehr**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf Verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen ist.



## 6 Quellenverzeichnis

- Konzeption zur Ermittlung von Gebieten zur Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Halle, Regionale Planungsgemeinschaft Halle, beschlossen am 12.03.2008, ergänzt am 28.11.2008, 26.05.2009 und 27.05.2010
- „Hinweise zur Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise)“, LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz), 13.03.2002