

BEBAUUNGSPLAN Nr. W01

„WINDPARK LÜTZEN“

STADT LÜTZEN

VORENTWURF

BESCHLUSS VOM 31.05.2022

TEIL B:

Textliche Festsetzungen

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

PRÄAMBEL

Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung des Stadtrates Lützen vom _____._____._____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- **Teil A:** Planzeichnung im Maßstab 1:2.500
- **Teil B:** Textliche Festsetzungen

Stadt Lützen,

Siegel

Der Bürgermeister

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ umfasst folgende Flurstücke:

Stadt Lützen	Flur	Flst. Nr.:	Anmerkung		
Gemarkung: Röcken	4	50	teilweise		
		53	-		
		54	-		
		69	teilweise		
		92/52	-		
		93/52	-		
		94/51	teilweise		
		95/51	teilweise		
		Gemarkung: Lützen	6	53/1	teilweise
				55/1	teilweise
55/2	teilweise				
57/1	teilweise				
57/2	teilweise				
58/1	teilweise				
95/57	teilweise				
174/56	teilweise				
10	26/1			teilweise	
	27/3			teilweise	
	27/4	teilweise			
	29	teilweise			
	32	teilweise			
	33	teilweise			
	34	teilweise			
	35	teilweise			
36/1	teilweise				
42/1	teilweise				

		42/2	teilweise
		43/1	-
		46	-
		47	-
		49	-
		79/30	teilweise
		80/30	teilweise
		82/44	-
		98/31	teilweise
		99/31	teilweise
Gemarkung	1	1	teilweise
Großgörschen		2	-
		3/1	-
		4/1	-
		5/1	-
		6/1	-
		10	-
		12	teilweise
		14/1	teilweise
		16/1	teilweise
		17/1	teilweise
		19	teilweise
		23/1	teilweise
		24	teilweise
		27/1	teilweise
		28	teilweise
		30/1	teilweise
		31	teilweise
		55/1	teilweise
		59	teilweise
		60/1	teilweise
		63/1	teilweise
		96/8	-
		97/8	-
		98/9	-
		99/9	-
		148/11	teilweise
		149/11	teilweise

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt. Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), gemeint.

In Ergänzung zur Planzeichnung (TEIL A) sind die folgenden textlichen Festsetzungen (TEIL B) Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 BauNVO)**
 - 1.1** Im Geltungsbereich wird das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“ festgesetzt. Es dient dem Betrieb von Windkraftanlagen und der landwirtschaftlichen Nutzung.
 - 1.2** Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Windpark und Landwirtschaft“ sind zulässig:
 - Windkraftanlagen;
 - eine Zufahrt je Windkraftanlage ohne Oberflächenversiegelung;
 - sonstige für Errichtung und Betrieb der Windkraftanlagen erforderliche Neben- und Erschließungsanlagen;
 - ackerbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen, einschließlich ländliche Wegeführungen;
 - Vorhaben, die der Landwirtschaft dienen, soweit diese die Windenergienutzung nicht beeinträchtigen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 – 21a BauNVO)**
 - 2.1** Die Höhe baulicher Anlagen wird für die Windkraftanlagen als Höchstmaß für die größte Höhe der Anlage im Sinne des § 6 Abs. 8 Satz 2 Bauordnung Sachsen-Anhalt festgesetzt. Das Höchstmaß für die größte Höhe der Windkraftanlagen, gemessen vom Schnittpunkt der Anlage mit dem gewachsenen Boden (unterer Höhenbezugspunkt) bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche (oberer Höhenbezugspunkt) beträgt im sonstigen Sondergebiet 250 Meter.
 - 2.2** Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO für bauliche Hauptanlagen (Windkraftanlagen) beträgt im sonstigen Sondergebiet 600 m² je Windkraftanlage. Die nicht bebaute, jedoch vom Rotor einer Windkraftanlage bestrichene Fläche des Baugrundstücks ist bei der Ermittlung der Grundfläche der jeweiligen Windkraftanlage nicht anzurechnen.
 - 2.3** Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die zum Betrieb einer Windkraftanlage dauerhaft erforderlichen Nebenanlagen beträgt im sonstigen Sondergebiet 5.000 m² je Windkraftanlage. Eine Vollversiegelung von Teilen dieser Grundflächen ist ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um für den Betrieb der Windkraftanlage erforderliche hochbauliche Nebenanlagen (z.B. Trafo) handelt.
 - 2.4** Die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die zur Errichtung einer Windkraftanlage temporär erforderlichen Nebenanlagen beträgt im sonstigen Sondergebiet 6.000 m² je Windkraftanlage. Im Anschluss an die temporäre Flächeninanspruchnahme ist der Ausgangszustand entsprechend der Richtlinie über die

Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, Fassung vom 12.03.2009, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2) auf diesen Flächen wiederherzustellen.

- 2.5** Die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 2.3. und 2.4. maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden, wenn diese zusätzlichen Flächen notwendigerweise erforderlich sind, um die Errichtung, den Betrieb und / oder die Wartung und Reparatur der Windkraftanlage durchführen zu können.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 3.1** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Dies gilt auch für die vom Rotor überdeckte Fläche einer Windkraftanlage.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 4.1** Bei einem vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich durchzuführen. Im Fall eines teilweisen Vollzuges des Bebauungsplanes ist der jeweils notwendige Kompensationsaufwand nach
- der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Anlage 1: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, Fassung vom 12.03.2009, RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2) bzw.
 - für Eingriffe in das Landschaftsbild nach der Verordnung über die naturschutzrechtliche Ersatzzahlung (Ersatzzahlungsverordnung) des Landes Sachsen-Anhalt (Anlage 2: NatSchRErsZV ST, 28.02.2006)

entsprechend zu ermitteln und nach Zustimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (TEIL B) und maßgeblich für die Bilanzierung von Eingriffen in die Umweltschutzgüter und des Bedarfes an Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen, die über den bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. W01 „Windpark Lützen“ (Bestandsanlagen) hinausgehen.

- 4.2** Im sonstigen Sondergebiet sind Maßnahmen zur Kompensation von im Plangebiet stattfindenden anlagenbedingten Eingriffen zulässig, wenn dadurch die vorrangige Windenergienutzung und / oder die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

A Vollzogene Kompensationsmaßnahmen bereits genehmigter Bebauungen (Bestand)

Für die im Plangebiet genehmigten Windkraftanlagen ist die Durchführung und Sicherung der folgenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens nach BImSchG festgelegt. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmeninhalte sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ nachrichtlich aus den Genehmigungen für die Einzelanlagen übernommen. Für dies bereits bestehenden Anlagen sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der einzelanlagenbezogenen Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz maßgeblich zu deren vollumfänglichen Kompensationen:

▪ **Ersatzmaßnahme K1**

Extensive Ganzjahresbeweidung mit Großherbivoren zur Förderung von Offenlandbiotopen im Bereich Mondsee Hohenmölsen auf folgenden Flächen:

Gemarkung Hohenmölsen	Flur 9	Flurstücke (tlw.) 1/14, 115, 5/4, 8/1.
	Flur 16	Flurstücke (tlw.) 11 5, 116, 121.
	Flur 17	Flurstück (tlw.) 134.

▪ **Ersatzmaßnahme K2**

Erhöhung der Artenvielfalt auf artenarmen Grünlandstrukturen (Grünlandumwandlung) auf folgenden Flächen:

Gemarkung Lützen	Flur 7	Flurstücke 84, 85
------------------	--------	-------------------

▪ **Ersatzmaßnahme K3**

Artenschutzfördernde landwirtschaftliche Flächennutzung (Extensivierung) auf folgenden Flächen:

Gemarkung Lützen	Flur 13	Flurstücke 28/1, 28/4, 28/5, 28/6, 28/8, 30/1
------------------	---------	---

B Zusätzliche Eingriffe

Sollten zusätzliche Eingriffe in die Umweltschutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen des Vollzugs der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen, beispielsweise im Rahmen des perspektivischen Repowerings von Windkraftanlagen, so ist eine Bilanzierung des jeweiligen Eingriffes und geeigneter Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Anforderungen an ein vollumfängliches Genehmigungsverfahren nach BImSchG durchzuführen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

C Eingriffe in das Landschaftsbild

Der Plangeber verpflichtet sich zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger zur Kompensation der nicht über die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) kompensierbaren Eingriffe in das Landschaftsbild. Darin wird verbindlich im Sinne von § 2 Abs. 4 Nr. 1 NatSchRErsZV ST (Ersatzzahlungsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt) geregelt, dass für die verbleibende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei mastenartigen Eingriffen eine Ersatzzahlung von 500 Euro je Meter über 20 Meter Gesamtbauhöhe durch den Vorhabenträger zu entrichten ist.

D Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Im Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen (nachrichtliche Übernahme aus LBP „Windpark Lützen III“, Burgenlandkreis, Regioplan, 2019) aufgeführt, unter deren Berücksichtigung nicht von einer Verletzung der Verbotstatbestände auszugehen ist:

- Maßnahmen zum Vogelschutz,
- Maßnahmen zum Fledermausschutz,
- Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters sowie übrigen bodenbewohnenden Säugetierarten und
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Kollision von Greifvögeln.

Die detaillierte Beschreibung der Maßnahmeninhalte sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. W01 „Windpark Lützen“ nachrichtlich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan „Wind Lützen III“, Burgenlandkreis, Regioplan, 2019 übernommen.

ANLAGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Anlage 1 - 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)

Anlage 2 - Verordnung über die naturschutzrechtliche Ersatzzahlung (Ersatzzahlungsverordnung) des Landes Sachsen-Anhalt (Anlage 2: NatSchRErsZV ST, 28.02.2006)