

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. W01**

## **„WINDPARK LÜTZEN“**

### **STADT LÜTZEN**

**ENTWURF**

**BESCHLUSS VOM 27.09.2022**

**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](mailto:info@wenzel-drehmann-pem.de)



## PRÄAMBEL

Der Stadtrat Lützen hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung) 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	
<b>Gemarkung: Röcken</b>	4	50	teilweise	
		53	-	
		54	-	
		92/52	-	
		93/52	-	
		94/51	teilweise	
<b>Gemarkung: Lützen</b>	6	95/51	teilweise	
		53/1	teilweise	
		55/1	teilweise	
		55/2	teilweise	
		57/1	teilweise	
		57/2	teilweise	
		58/1	teilweise	
		69	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		

Stadt Lützen	Flur	Flst. Nr.:	Anmerkung
		43/1	-
		46	-
		47	-
<b>Gemarkung: Lützen</b>		49	-
		79/30	teilweise
		80/30	teilweise
		82/44	-
		98/31	teilweise
		99/31	teilweise
<b>Gemarkung: Großgörschen</b>	<b>1</b>	1	teilweise
		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 das BauGB bzw. auf die BauNVO Bezug genommen wird, ist die jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses geltende Fassung 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 Abs. 2 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 m<sup>2</sup> 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 (z.B. Zufahrten, Kranstellflächen) beträgt im sonstigen Sondergebiet 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Bewertungsmodell 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.

## **HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **A Vollzogene Kompensationsmaßnahmen bereits genehmigter Bebauungen (Bestand)**

Für die im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 die fünf im Plangebiet genehmigten und zu realisierenden Anlagen sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen K1, K2 und K3 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.

Die Durchführung der Ganzjahresbeweidung erfolgt auf einer Gesamtfläche von 6,5 ha.

#### ▪ **Ersatzmaßnahme K2**

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

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

Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt auf einer Gesamtfläche von 2.750 m<sup>2</sup>.

▪ **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
------------------	---------	---

Die Durchführung dieser Maßnahme erfolgt auf einer Gesamtfläche von 10.240 m<sup>2</sup>.

**B Zusätzliche Eingriffe**

Die Stadt Lützen hat die bestehenden Pflegeverträge für die im Hinweis A genannten Ersatzmaßnahmen K1, K2 und K3 dauerhaft im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Flächeneigentümern gesichert, um zusätzliche Eingriffe in die Umweltschutzgüter (z.B. im Rahmen von Rückbau und anschließendem Neubau von Windkraftanlagen, „Repowering“) zu kompensieren.

Im Rahmen der Neuerrichtung oder eines Repowerings sind die genannten Maßnahmen im gleichen Maß jeder einzelnen Anlage zuzuordnen.

**C 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 von einer Verletzung der Verbotstatbestände nicht 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.

Stadt Lützen,

Siegel

Der Bürgermeister