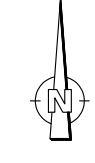


Stadt Zerbst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2024

„WKA Rieselfelder“

TEIL A PLANZEICHNUNG



Gemarkung Zernitz
Flur 7

Gemarkung Straguth
Flur 7

Gemarkung Zerbst
Flur 16

Gemarkung Zerbst
Flur 17

Gemarkung Zerbst
Flur 17

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGE
SO Sonstiges Sondergebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zweckbestimmung: WEA Windenergieanlage	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Innere Baugrenze des Fundament und Turms	§ 23 BauNVO

2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
unterirdisch	

Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrünung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotzone	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Vermessungspunkte	
Vermessung in Metern	

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

13	Flurstücknummer
---	Flurstücksgrenzen
---	Gemarkungsgrenze
□	Gebäude

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
Nr. Windenergieanlage (WEA)

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 8) geändert worden ist.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB**

Bedingtes Baurecht (§12 Abs. 3 Satz 1, § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Im Rahmen der in den textlichen Festsetzungen unter 2 allgemein festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.0 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergieanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) sowie für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderliche Nebenanlagen und notwendige Erschließungsanlagen.

2.2 Die Rotoren dürfen über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches hinausragen (Rotor out-Regelung).
 - Die Flächen, die nicht durch Windenergieanlagen und die für deren Errichtung, Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen und Nebenfunktionen beansprucht sind, sind in ihrer vorhandenen Nutzung weiterzuführen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

3.1 Die zulässige Grundfläche (GR) wird bezogen auf den Anlagenstandort wie folgt festgesetzt:

WEA E 1	2.915 m²
WEA E 2	3.760 m²
WEA E 3	2.540 m²
WEA E 4	3.920 m²
WEA E 5	2.540 m²
WEA E 6	2.540 m²
WEA E 7	2.540 m²

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 befahrbaren Kranzufahrt- und Montageflächen sowie der permanent befahrbaren Erschließungsflächen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Der Turm der Windenergieanlage einschließlich des Fundamentes ist innerhalb der Baugrenze zu errichten. Das Fundament darf die Baugrenze nicht überschreiten.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)**
 - Nebenanlagen, insbesondere Kranzufahrt- und Montageflächen sowie notwendige Erschließungsflächen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zulässige Grundfläche am Anlagenstandort ist zu berücksichtigen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zur Vermeidung einer Sichtlücke von Grünflächen ist eine hochwüchsig, bodendeckende Vegetation wie folgt zu entwickeln:
Die Flächen am Mastfuß sind mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Heidepflanzen (Heidekrautgebüsch 4 - Ostdeutsches Tiefland) anzulegen. Eine Mähf der Flächen ist im Abstand von 2 - 3 Jahren auszuführen, sie ist jedoch nur nach der Brutzeit der Vögel zulässig.
 - Die an den Mastfuß und die dauerhaft versiegelten Flächen angrenzenden, landschaftstypisch nicht nutzbaren Flächen sind mit einer kräutereichen Saatgutmischung (Heidekrautgebüsch 4 - Ostdeutsches Tiefland) anzulegen. Eine Mähf der Flächen ist zeitgleich mit der Ernte der angrenzenden Ackerflächen auszuführen.
 - Dem Sondergebiet wird eine externe Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von insgesamt 4.300 m² gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Bereich des Flugplatzes Zerbst wie folgt zugeordnet:
 - Rückbau von 4 Gebäuden mit einer Fläche von insgesamt 1.550 m²
 - Rückbau versiegelter Flächen (Wege, Plätze) mit einer Fläche von insgesamt 1.550 m²
 - Entwicklung eines mesophilen Grünlandes auf einer Fläche von 3.580 m²
 - Entwicklung einer Ruderalflur auf 710 m²
 - Eine Beweidung der begrünten Flächen ist zulässig.
 - Dem Sondergebiet wird eine externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Bereich eines Trittschilobstleites östlich von Lietz („Oase der Vielfalt“) wie folgt zugeordnet:
 - Herstellen einer freien Wasserfläche durch Entnahme von ca. einem Drittel des Schilbestandes,
 - Anpflanzen von ca. 25 regionaltypischen und kulturhistorischen Obstbäumen (Birne, Mirabelle, Apfeln, Quitten, Pflaumen usw.),
 - Anlage von drei Zaunweidenhabitats mit einer Fläche von jeweils 25 m x 3 m,
 - Anbringen von fünf Fledermauskästen (Flach- und Raumkästen) an geeigneten Bäumen,
 - Anlage eines Kunsthorstes auf bzw. in einer Weide (ggf. mit stützenden Elementen)

- Dem Sondergebiet werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Bereich der Rieselfelder wie folgt zugeordnet:
 - Schaffen von fünf Habitatstrukturen in den Randbereichen
 - Beschreibung der Maßnahmen vgl. Festsetzung 5.4
- Dem Sondergebiet werden externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wie folgt zugeordnet:
 - Anpflanzung von 282 regionaltypischen alten Obstsorten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm wie folgt:
 - 12 Stück entlang des Weges zwischen L 55 bis Waldkante Richtung Strinum (Gemarkung Zernitz, Flur 7, Flst. 61, 64, 65/1, 65)
 - 75 Stück entlang des Weges zwischen L 1250 (Dietz) und Straguth (Gemarkung Straguth, Flur 2, Flst. 55; Flur 1, Flst. 273)
 - 95 Stück entlang des Weges nordlich Bornitz und Bornum (Alte Berliner Chaussee) (Gemarkung Pulstorf, Flur 6, Flst. 53; Gemarkung Bornum, Flur 5, Flst. 145)
 - 100 Stück entlang der Gemeindestraße zwischen Lindau und Kerchau (Gemarkung Lindau, Flur 2, Flst. 179; Flur 9, Flst. 104)

- Belange des Artenschutzes
 - Zum Schutz schlaggefährdeter Vögelarten ist eine temporäre Betriebszeitenbeschränkung (Tagesabschaltung der WEA) an 3 Tagen ab Beginn bodennaher Bearbeitungsarbeiten und/oder Erntearbeiten in einem Umkreis von mindestens 200 m vom Mastfuß während der Brut- und Aufzuchtzeiten der betroffenen Greifvögelarten (Rötel, Schwarzmilan, Weißstorch und Mäusebussard) vorzunehmen. Entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung sind der Oberen Naturschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes nachzuweisen.
 - Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos sind im 1. Betriebsjahr die WEA E 7, E 8, E 3 und E 2 präventiv vom 01.04. bis 31.10., jeweils 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang bei gleichzeitiger Erfüllung der Abschaltparameter:
 - Windgeschwindigkeiten < 6 m/s in Gondelhöhe,
 - Temperaturen > 10 °C und
 - kein Niederschlag abzuschalten.
 - Bezüglich der WEA-empfindlichen Fledermausarten kann auf der Grundlage von detaillierten Fledermausuntersuchungen im Vorfeld ein auf den Einzelfall abgestimmtes art- und viktorienempfindliches Abschaltprogramm erstellt werden. Die Abschaltzeiten für die WEA E 7, E 6, E 3 und E 2 sind nach Auswertung der seit 2021 an 3 angrenzenden Bestandsanlagen (Windpark Fuggelitz Zerbst) laufenden akustischen Erfassung der Fledermauskolonien in Gondelhöhe in Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes für das 1. Betriebsjahr modifizierbar.
- Ab dem 2. Betriebsjahr sind die Abschaltzeiten der WEA E 7, E 6, E 3 und E 2 entsprechend den Ergebnissen des bodennahen Monitorings (Festsetzung 4.10) anzupassen.
- An den geplanten WEA E 7, E 5 und E 2 ist eine Gondeleffassung vorzunehmen. Die akustische Erfassung der Fledermauskolonien im Bereich der WEA-Gondeln ist mittels Detektor-Technik (Batcorder, Anabat) oder mindestens qualitativ gleichwertiger Geräte mit Echtaufnahme in hohen Datenraten an bzgl. der räumlichen Lage geeigneten WEA durchzuführen.

- Die Erfassungszeiträume umfassen:
 - Erfassungszeitraum jährlich während der Zeit vom 10.04. bis zum 31.10.
 - Aufzeichnungen täglich von 12:00 Uhr bis zum Sonnenaufgang des Folgetages,
 - zeitliche Erfassung lokaler meteorologischer Daten (u.a. Windgeschwindigkeit, Regen, Temperatur), die WEA-eigenen Aufzeichnungen können genutzt werden.
- Die Erfassung der Daten erfolgt in zwei aufeinander folgenden Jahren. Im 1. Jahr erfolgt das Monitoring unter Abschaltung der WEA E 7, E 6, E 3, E 2 und unter Entwicklung eines Abschaltalgorithmus aus den Ergebnissen. Im 2. Jahr ist der Algorithmus zu überprüfen und ein endgültiger Abschaltalgorithmus zu entwickeln.
- Die Ergebnisse des Monitorings, einschließlich der Auswertung der Erfassungsdaten und einer Optimierung des Abschaltalgorithmus sind der oberen Naturschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes bis zum 15.02. des Folgejahres der Erfassung vorzulegen.

- Folgende bauzeitlichen Maßnahmen sind auf den WEA-Standorte E 3, E 4 und E 7 als Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der bauzeitlichen Tötung von Tieren umzusetzen:
 - Potenzial für Zaunweiden geeignete offene und halboffene trocken-warme Lebensräume (hier u.a. kalkreiche Gras- und Krautfluren, spärlich bewachsene Kiefernforst und Forstauffälligkeiten sowie Randbereiche von Feld- und Forstwegen als auch Blüschsysteme der Rieselfelder) im Bereich der Baufelder und Erschließungswege sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu mähen.
 - Vor Baubeginn sind die genährten potenziellen Zaunweidenlebensräume durch eine ökologische Baubegleitung nochmals auf das Vorkommen von Zaunweiden zu überprüfen und ggf. weitere Maßnahmen wie Fang und Umsiedlung einzelner Tiere zu veranlassen.
Bei der ggf. erforderlichen Umsiedlung einschließlich Fang der Tiere ist eine schonende Fangmethode anzuwenden, welche eine Verletzung der Tiere weitgehend ausschließt (z.B. Handfang mit oder ohne Eidechsenhilfe).
Zur Erhöhung der Abfangrate können auf der Abfangfläche vorher künstliche Versteck- und Sonnenplätze (Breiter, Bleche) ausgebracht werden.
 - Die Zaunweiden sind nach dem Fang umgehend zu den auf der als Zaunweidenlebensraum festgesetzten Ersatzhabitatfläche gemäß Festsetzung 5.4 zu transportieren und dort auszubalancieren.
Der Transport ist in geeigneten, tiergerecht ausgestatteten Behältnissen zu erfolgen. Altiere und juvenile Tiere sind möglichst getrennt zu transportieren.
 - Mit der Entnahme der Zaunweiden aus dem Vorhabengebiet und deren Transport und Umsetzung in die Ersatzlebensräume ist ein fachlich im Artenschutz ausgewiesenes Ingenieurbüro zu beauftragen.

HINWEISE:

- Im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkSchG LSA archaische Kulturdenkmale. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist bereits mit der Auflage erteilt, rechtzeitig vor einem Baubeginn eine Baubeginnanzeige an die zuständige Denkmalbehörde zu stellen sowie eine fachgerechte Dokumentation durchzuführen.
Im Falle unerwartet freigelegter archaischer Kulturdenkmale gilt eine gesetzliche Meldepflicht.
Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.
- Der Geltungsbereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn von Tätigkeiten oder sonstigen eingreifenden Maßnahmen ist daher ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des jeweiligen Baugrundstückes nach § 13 BauZ LSA in Verbindung mit der Gefahrengrenzenverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) bei der zuständigen Bauordnungsbehörde vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat in seiner Sitzung am 27. März 2024 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02/2024 „WKA Rieselfelder“ einzuleiten (Beschluss-Nr. 086/12/2024). Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 26. April 2024 im Amtsbl. Nr. 4 der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung zum Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte am 31. Mai 2024 im Amtsbl. Nr. 5 der Stadt Zerbst/Anhalt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 10. Juni 2024 bis einschließlich 21. Juni 2024 erfolgt.
Daneben hinaus konnten die ausgearbeiteten Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt eingesehen werden.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planaufstellung berührt sein könnten, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05. Juni 2024 frühzeitig unterrichtet worden.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltauswert in der Fassung vom genehmigt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr.). Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 2024 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsbl. Nr. der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom sowie die Begründung einschließlich Umweltauswert und Anlagen sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis einschließlich 2024 auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt veröffentlicht worden.
Daneben hinaus konnten die Unterlagen im gleichen Zeitraum während der Öffnungszeiten im Büro- und Liegenschaftsamt der Stadt Zerbst/Anhalt eingesehen werden.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 2024 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage geteilt.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ausfertigt.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2024 im Amtsbl. Nr. der Stadt Zerbst/Anhalt ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erhebung von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Stadt Zerbst/Anhalt, den (Siegel) Bürgermeister

Präambel

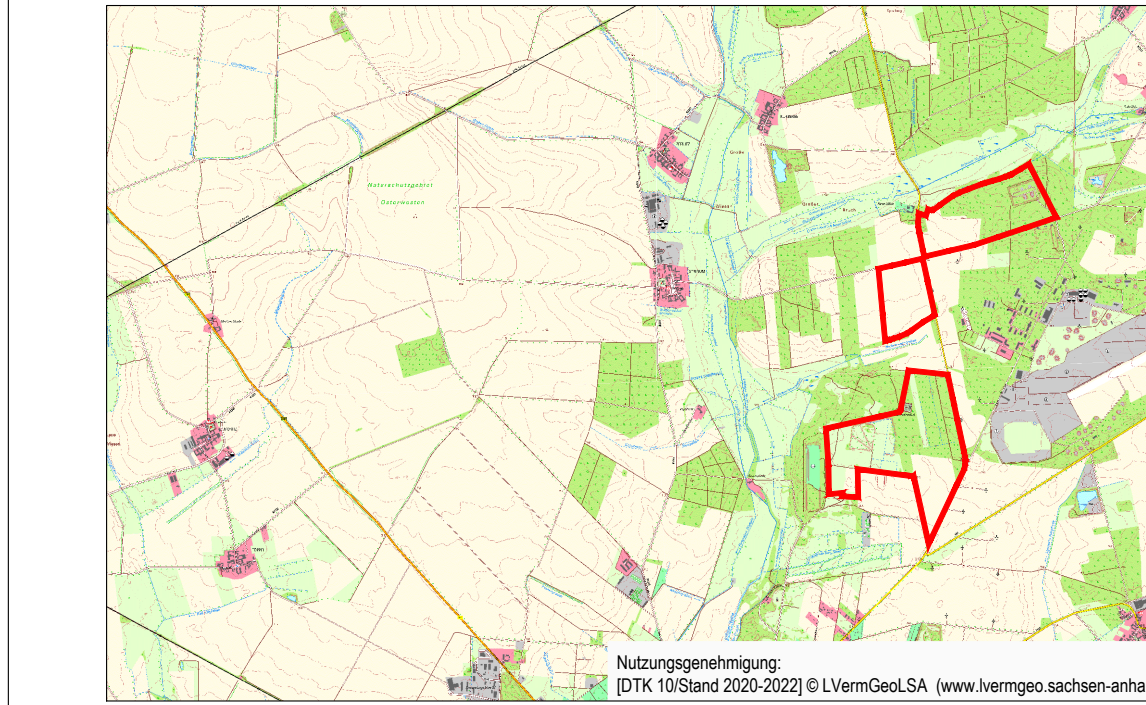
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zerbst/Anhalt vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2024 „WKA Rieselfelder“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BaunVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung - PlanZV
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.



Stadt Zerbst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2024 „WKA Rieselfelder“

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händlerstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	August 2024
Gemarkung	Straguth ; Zerbst
Flur	7 16, 17 7
Maßstab	1 : 4.000
Kartengrundlage	ALK Daten
Veröffentlichungen der Planunterlagen für gewöhnliche Zwecke sind untersagt.	