

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg"

## Teil II - Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten die textlichen Festsetzungen des seit 13.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes, außerhalb der 7 neuen Baufelder weiter.

Für die 7 Baufelder AL01 bis AL 07 gelten folgende Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - Höhe der Anlage  
Die zulässige maximale Gesamthöhe (Nabenhöhe + Flügelhöhe) der baulichen Anlagen in den Baufeldern AL01 bis AL07 beträgt 200 m, hierbei darf die maximale Höhe von 410 m über NN nicht überschritten werden. Bezugssystem ist der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit dem natürlichen Gelände.
  - Im Plangebiet werden 7 neue Baufelder festgesetzt (AL01 bis AL07). Pro Baufeld ist die Errichtung einer WEA zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)  
Die Baufelder AL01 bis AL07 legen die Baugrenzen für die Errichtung des Fundamentes und des Turmes fest. Es wird folgende Ausnahme zugelassen: Die Baugrenzen können durch Rotorflügel überschritten werden.
- Die überörtliche Verkehrsanbindung für den Schwerlastverkehr zur Baustelle verläuft wie folgt:  
Über die Autobahn A2, Abfahrt Eilsleben, B246a über Ovelgünne bis Seehausen, dann die L77 über Eggenstedt in Richtung Beckendorf, ca. 2,2 km vor Beckendorf abbiegen auf den Bullenberg.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen, werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

- M1 Sicherung und (Zwischen-) Lagerung des Oberbodens
- M2 Unterbodenschutz (Einbau von Fließ zum Schutz des gewachsenen Bodens)
- M3 Rekultivierung des Bodens und Wiederandecken des Oberbodens
- M4 Baumschutz während der Bauzeit
- M5 Emissionsmindernde Maßnahmen während der Bauzeit
- M6 Gewährleistung eines feldhamsterfreien Baufelds bei Baufeldfreimachung
- M7 Kollisionsvermeidung schlaggefährdeter Greifvögel
- M8 Bauzeitenregelung
- M9 Abschaltzeiten der WEA zur Minderung des Schlagrisikos von Fledermäusen
- M10 Abschaltmodul zur Vermeidung von Schattenwurf

Zur Kompensation künftiger Eingriffe durch die Errichtung von Windenergieanlagen werden folgende externe Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- M11 Ankauf von Biotopwertpunkten aus dem Ökopool "Erstaufforstung Wegenstedt"
- M12 Entwicklung von Feldhamsterlebensräumen
- M13 Ergänzung einer Obstbaumallee
- M14 Ergänzung einer Ahorn-Baumreihe
- M15 Entwicklung einer Brache auf intensiv genutztem Acker westlich des Windparks
- M16 Entwicklung einer Brache auf intensiv genutztem Acker südöstlich des Windparks

### Textliche Hinweise

#### Archäologie

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans befinden sich Denkmale. Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer hochrangigen archaischen Siedlungslandschaft. Auf den neu Flächen Trasse befinden sich mehrere bekannte archaische Denkmale. Zudem befindet sich edas Vorhaben im so genannten Altsiedellan: aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurden die Regionen seit der frühen Jungsteinzeit (ca.5500 v. Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale im Trassenbereich. Vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Im Bereich AL01, AL02, AL04, AL05 und AL06 kann die archaische Dokumentation baubegleitend erfolgen.

Die Bereiche AL03 und AL07 befinden sich unmittelbar im Bereich einer bekannten archaischen Fundstelle (Warsleben Fpl 1: Siedlung Neolithikum, ca. 5300-4800 v.Chr. - Linienbandkeramik, Stichbandkeramik). Um hier Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchaischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154110).

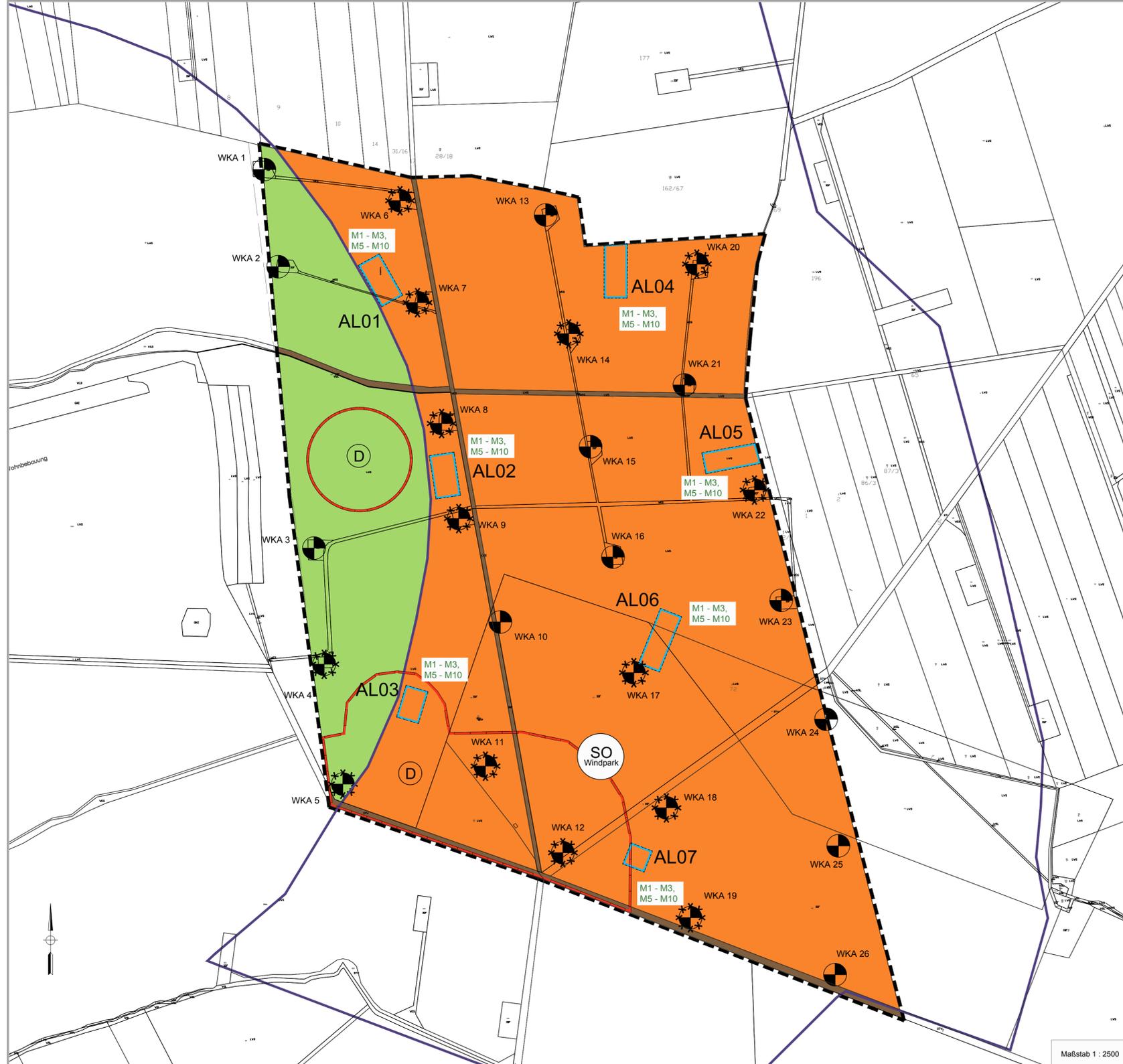
#### Kampfmittel

Für die Grundstücke

Gemarkung Flur Flurstück/e  
Ausleben 4 46/4, 66, 67, 68, 69, 70, 74

wurde hingegen festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen einen Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Daher ist es notwendig, dass diese Flurstücke vor Beginn jeglicher erdengreifenden Tätigkeiten bauvorbereitend sondiert werden. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdengreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.  
Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

## Teil I-Planzeichnung



## ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN IN DER PLANZEICHNUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Planzeichenverordnung 1990

PLANZEICHENFESTSETZUNG ENTSPRECHEND DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES  
(rechtskräftig seit 13.06.1996, die weiter gelten)

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet Windpark § 11 BauNVO

### Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Planzeichen ohne Normcharakter

☉ Standort der Bestands-WEA

— Zuwegung WEA

94/2 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

WEA 1 bis WEA 26 Nummerierung der Windkraftanlagen

### PLANZEICHENFESTSETZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Planzeichenfestsetzung des seit 13.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes

Ausgenommen:

— Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— Baugrenze

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg

— Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

— Flächen für Landwirtschaft

— Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz  
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB

Ⓞ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Hinweise ohne Normencharakter und die nachrichtliche Übernahme des seit 13.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes weiter.

Ausgenommen:

### Sonstige Planzeichen

☼ zu beseitigende bauliche Anlagen (hier:WEA)

### Planzeichen ohne Normcharakter

AL01 bis AL07 Nummerierung der geplanten Baufelder

— VRG XXVIII Völpke - Ausleben  
entsprechend REP Magdeburg 1. Entwurf durch Beschluss der RV am 02.06.2016

94/2 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

M1 bis M16 Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung

**Gemarkung:** Ausleben

**Flur:** 3 und 4

**Flurstücke:** 3; 22; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 83; 2/2; 24/1; 46/4; 48/5; 52/1

**Geltungsbereich B-Plan:** ca. 121,2 ha



Gemeinde Ausleben  
Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg"

**ENTWURF**  
Planungsstand § 4 Abs. 1 BauGB  
September 2020

