2. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg"

Teil II - Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 2. 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:

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.1 Höhe der Anlage
Die zulässige maximale Gesamthöhe (Nabenhöhe + Flügelhöhe) der baulichen Anlagen in den Baufeldern AL01 bis AL07 beträgt 220 m, hierbei darf die maximale Höhe von 430 m über NN maximal um 30 m überschritten werden. Bezugssystem ist der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit dem natürlichen Gelände. Eine Überschreitung der Gesamthöhe von 220 m von bis zu 30 m ist zulässig.

1.2 Im Plangebiet werden 7 neue Baufelder festgesetzt (AL01 bis AL07).
Pro Baufeld ist die Errichtung einer WEA zulässig.

2. 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.

3. 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.

4. **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"

Ankauf von 184.140 Biotopwertpunkten bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH und Investition in die Ökopoolmaßnahme „Erstaufforstung Wegenstedt".
Bei der Maßnahme handelt es sich um die Anlage und dauerhafte Entwicklung einer strukturreichen, dem Standort angepassten Laubmischwaldfläche mit heimischen Arten auf einer Ackerfläche. Die Maßnahme ist bereits mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.
Vertraglich festgeschrieben ist das Flurstück 83/1, Flur 3, Gemarkung Wegenstedt.

M12 Entwicklung von Feldhamsterlebensräumen

Die 30 ha große, zusammenhängende Fläche ist in Lage und Bewirtschaftungsform identisch mit der Ablenkfläche der Vermeidungsmaßnahme M 7 und ist in einem Abstand von 1.500 m bis 3.000 m zu den westlichen WP-Grenzen auf Ackerflächen einzurichten. Ein jährliches Rotieren der Maßnahmenfläche innerhalb des Suchraums ist möglich.
Die Bewirtschaftung der Fläche hat unter folgenden Bedingungen zu erfolgen:
- Verzicht auf den Einsatz von Rodentiziden und Pflanzenschutzmitteln;
- Anbau von mehrjährigem Feldfutter wie Luzerne, Ackergras oder Klee (Saatenmischung) als Sommerkultur;
- Anlage von Ackerrandstreifen von mind. 6 m Breite;
- Bestellung der Flächen bis zum 15. April,
- Mahd mind. zweimal pro Jahr im Zeitraum ab dem 1. Mai bis einschließlich 30. Juni,
- Brachflächen mit einer Pflegemahd im Spätsommer.

Vertraglich festgeschrieben sind die Flurstücke ……, Flur …., Gemarkung .

M13 Ergänzung einer Obstbaumallee

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine bestehende Obstbaumallee, die von Üplingen nach Osten in den Windpark führt, zu ergänzen.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme der Allee durch die Stiftungsgut Üplingen GbR wurden 117 bestehende Bäume erfasst, wovon 47 Bäume u. a. durch fehlende Pflege abgängig sind.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Ackerausfahrten wurden bei einem geplanten Abstand der Bäume von 8-10 m zueinander 58 zu ergänzende Baumstandorte ermittelt. Rechnet man die zu ersetzenden abgängigen Bäume hinzu, ergibt sich ein Gesamtpotenzial zur Pflanzung von 105 Obstbäumen.
Für die Pflanzung sind entweder gebietsheimische Wildobstgehölze (z. B. Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis) und/ oder alte, regionale Obstsorten12 zu verwenden.
Vertraglich festgeschrieben sind die Flurstücke 58, 460/61, Flur 2, Flurstücke 110, 242, Flur 3 Gemarkung Ausleben.

M14 Ergänzung einer Ahorn-Baumreihe

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ist ebenfalls geplant, eine bestehende Baumreihe aus Ahornbäumen, die entlang des Barneberger Feldes im Nordwesten von Üplingen verläuft, zu ergänzen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme der Baumreihen durch die Stiftungsgut Üplingen GbR wurden insgesamt 26 bestehende Bäume verteilt auf beide Seiten des Feldweges erfasst. Es handelt sich um Ahornbäume, die in einem guten Zustand sind.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Ackerausfahrten, der angrenzenden Bewirtschaftung durch die Stiftungsgut Üplingen GbR sowie der notwendigen Breite des bestehenden Ackerrandstreifens wurden bei einem geplanten Abstand der Bäume von 8-10 m zueinander 30 zu ergänzende Baumstandorte ermittelt.
Für die Pflanzung sind die gleichen Baumarten der Bestandsbäume zu verwenden.
Vertraglich festgeschrieben sind die Flurstücke 74, 85/46, Flur 3 Gemarkung Ausleben.

M15 Entwicklung einer Brache auf intensiv genutztem Acker westlich des Windparks

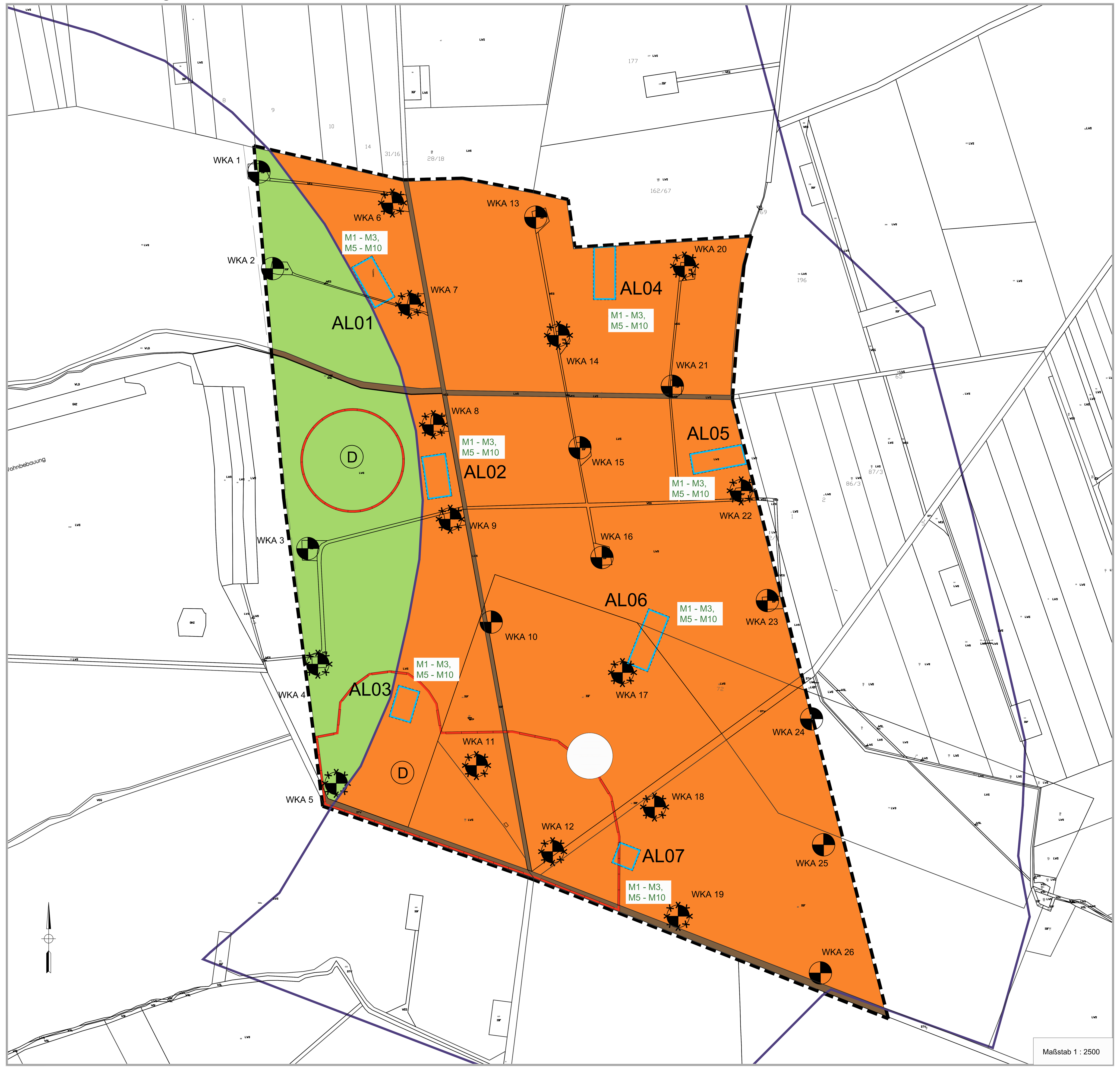
Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft soll neben den Ergänzungen der Obstbaumallee/ Ahornbaumreihe (M13/ M14) auch eine Umwandlung eines aus landwirtschaftlicher Sicht minderwertigen Ackerlandes (z. B. zu feucht) in eine Brache umgesetzt werden.
Dafür wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche von 0,6 ha als Puffer um ein ca. 0,2 ha großes Feldgehölz östlich von Üplingen in eine Brache umgewandelt, die alle drei Jahre gemäht werden soll, um die Gehölzentwicklung einzudämmen. Die Ausdehnung der Fläche nach Süden wurde reduziert, um ca. 36 m Platz für die landwirtschaftlichen Geräte freizulassen.
Flächen im 200 m-Radius um die WEA wurden dabei ausgeschlossen, um ggf. schlaggefährdete Greifvogelarten nicht weiter anzulocken. Diese finden kurze Vegetationsbestände attraktiv, da sie dort ihre Beute besser ausfindig machen können.
Vertraglich festgeschrieben sind die Flurstück 242 Flur 3 Gemarkung Ausleben.

M16 Entwicklung einer Brache auf intensiv genutztem Acker südöstlich des Windparks

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft soll neben den Ergänzungen der Obstbaumallee/ Ahornbaumreihe (M13/ KM14) auch eine Umwandlung eines aus landwirtschaftlicher Sicht minderwertigen Ackerlandes in eine Brache umgesetzt werden.
Dafür wird eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche von 0,9 ha zwischen dem Windpark und der Landesstraße L77 im Südosten zur Begradigung der Ackerkante und einseitigem Puffer zu einer bestehenden linearen Gehölzstruktur in eine Brache umgewandelt, die alle drei Jahre gemäht werden soll, um die Gehölzentwicklung einzudämmen. Diese Fläche liegt, ebenso wie die M 15, mehr als 200 m von den WEA entfernt.
Vertraglich festgeschrieben sind die Flurstück 75/0 Flur 3 Gemarkung Ausleben.

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**

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 Windpark — 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 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 2. 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

(D) — 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

Textliche Hinweise

Archäologie

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplans befinden sich Denkmale. Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer hochranigen archäöligischen Siedlungslandschaft. Auf den neu Flächen Trasse befinden sich mehrere bekannte archäolische Dankmale. Zudem befindet sich edas Vorhaben im so genannten Altsiedellan: aufgrund der günstigen Lage unde der hervorragenden Böden wurden die Regionen seit der frühen Jungsteinzeit (ca.5500 v. Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltespunkte 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 archäologische Dokumentation baubegleitend erfolgen.

Die Bereiche AL03 und AL07 befinden sich unmittelbar im Bereich einer bekannten archäologischen 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 facharchäologischer 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 erdeingreifenden Maßnahmen einen Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Daher ist es notwendig, dass diese Flurstücke vor Beginn jeglicher erdeingreifenden 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 erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Ausleben fasste mit Datum vom .... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bullenberg" .

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... frühzeitig über die Ziele und Zwecke , sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis .... frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen informiert.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Der Gemeinderat Ausleben hat mit Beschluss NR. .... vom .... den Entwurf der Bebauungsplanes „Bullenberg" gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belage und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom .... bis einschließlich .... statt.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Stadtratssitzung am .... und der Beschlussnummer .... abgewogen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Der Bebauungsplan „Bullenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil I), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Planteil II) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht, wurde mit Datum vom .... unter der Beschluss NR. .... als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die Satzung der Bebauungsplanes „Bullenberg" bestehend aus Planzeichnung (Planteil I), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Planteil II), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht ist hiermit ausgefertigt.

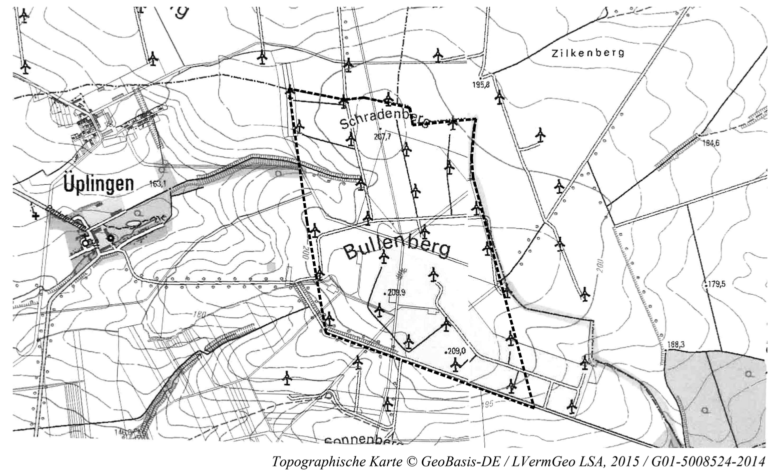
Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Die Satzung zum Bebauungsplan „Bullenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Planteil I), den planungsrechtlichen Festsetzungen (Planteil II), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit dem Datum vom .... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung trat mit der Veröffentlichung in Kraft.

Ausleben, den Siegel/ Unterschrift

Gemeinde Ausleben
Landkreis Börde

2. Änderung des Bebauungsplanes "Bullenberg"
Juli 2024
Vorentwurf



Topographische Karte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2015 / G01-5008524-2014

Planverfasser

INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH
AM SPIELPLATZ 1
39448 BÖRDE-HAKEL
TEL. 039268/9833 * FAX 039268/98355
info@ipgmbh.de

\\desktop-sm8sdfk\daten3\2016\16_34\cad\b-plan 18092024 v2.dwg