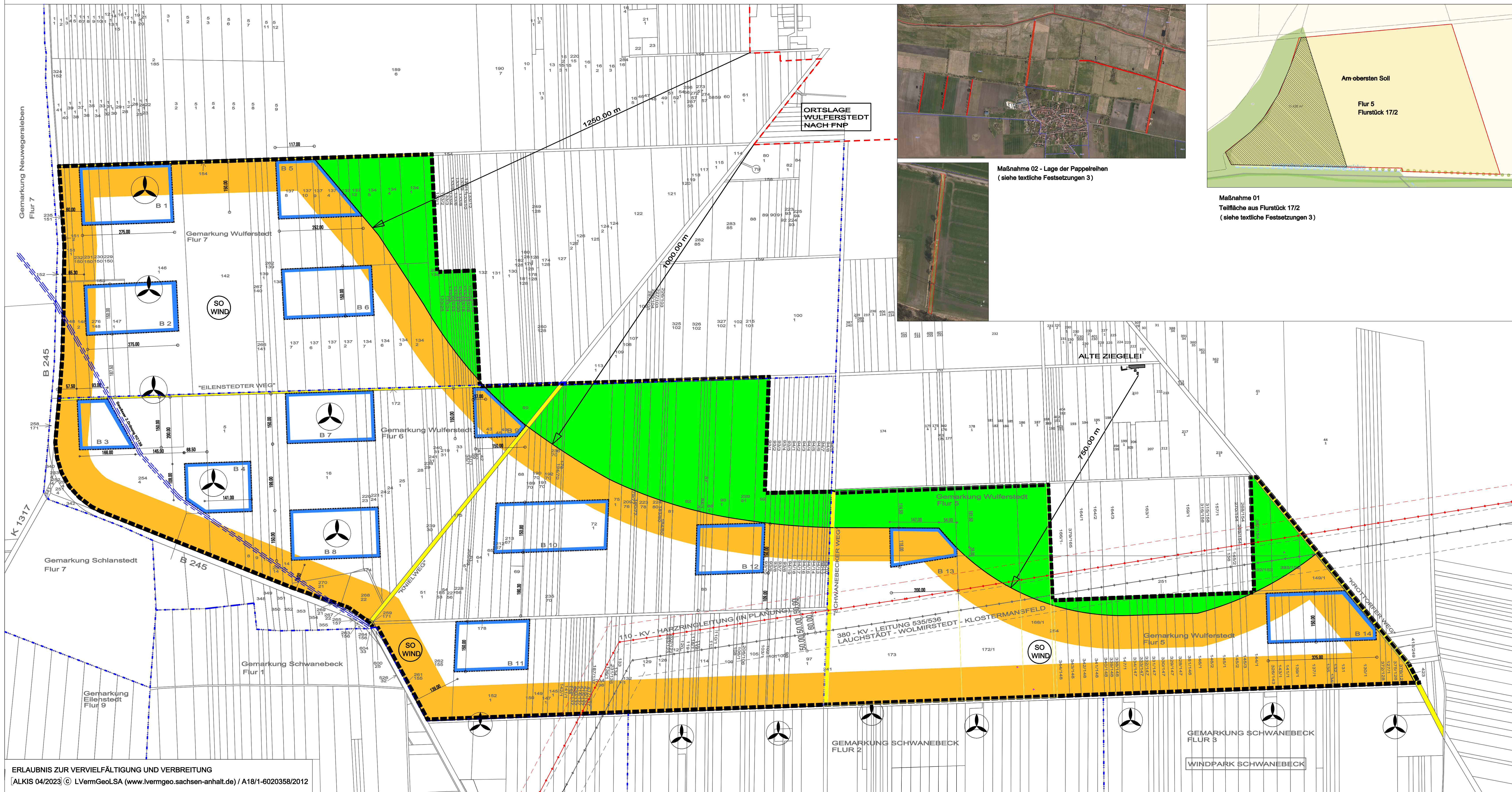


PLANTEIL "A" - PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVO)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wind (SO Wind)
* Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Windenergieanlage je Baufenster
* Zulässig sind die für den Betrieb und die Wartung erforderlichen Nebenanlagen.
* Zulässig sind Zuwegungen und Stellflächen in teilversiegelter Bauart
* Auf den nicht bebauten Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
Zweckbestimmung
* Die Überschreitung der Baugrenzen durch die Rotorblätter ist zulässig.
* Nebenanlagen, die zum Anschluss des Windparks an das Stromnetz erforderlich sind (z.B. Trafo- oder Übergabestationen), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dies gilt nicht für die Fläche innerhalb des Freileitungsbereichs der 380-KV-Leitung Klostermansfeld-Wolmirstedt 535/536.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Artenschutz Feldhamster
Mit den konkreten Anträgen nach BlmschG zur Errichtung von WEA ist ein Hamsterschutzkonzept vorzulegen und Umsiedlungsflächen als CEF-Maßnahmen nachzuweisen. Eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung ist dauerhaft rechtlich zu sichern.
M01: Einrichtung und Entwicklung eines Ackerwildkrautschutzzacker mit seltener/ gefährdeter Segetalvegetation
Auf einer Teilfläche von 11.428 m² des Flurstücks 17/2 der Flur 5 der Gemarkung Neuwegersleben soll ein Ackerwildkrautschutzzacker mit seltener/ gefährdeter Segetalvegetation durch Extensivierung der Bewirtschaftung errichtet und entwickelt werden.
M02: Umbau abgängiger Pappelreihen bzw. Baumreihen ausvorwiegend neophytischen Gehölzen
* Entnahme von stehendem und liegendem Totholz auf folgenden Flurstücken:
Gemarkung Wulferstedt
Pappelreihe 1 Gemarkung Wulferstedt, Flur 3, Flst. 267/2 anteilig
Pappelreihe 2, 3, 4 Gemarkung Wulferstedt, Flur 3, Flst. 307/5 jeweils anteilig
Pappelreihe 5 Gemarkung Günsleben, Flur 5, Flst. 29
Pappelreihe 6, 7 Gemarkung Wulferstedt, Flur 3, Flst. 316 jeweils anteilig
Pappelreihe 8 Gemarkung Wulferstedt, Flur 1, Flst. 295/276
Pappelreihe 9 Gemarkung Wulferstedt, Flur 1, Flst. 275
Pappelreihe 10 Gemarkung Wulferstedt, Flur 1, Flst. 294/274
* Sukzessive Entnahme von stehendem und liegendem Totholz mit Fortschreiten des Absterbens als fortlaufender Prozess über mehrere Jahre in Form von 30 Bäumen je errichteter WEA
* Vorbereitung der Pflanzflächen durch tiefergründige Auflöckerung und Entfernung verbleibender Wurzeln
* Pflanzung von Junggehölzen kleinerer Pflanzqualitäten folgender Gehölzarten:
Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Fraxinus excelsior
Populus nigra Quercus robur Salix spec.
* Pflanzung von Blüh- und Nährgehölzen in der Strauchschicht folgender Gehölzarten:
Berberis vulgaris Comus mas Comus sanguinea
Corylus avellana Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus Salix caprea Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Viburnum opulus
* Befestigung sowie Schutz vor Verbiss und Frostrissen
* Etablierung der Neupflanzungen über eine Fertigstellungspflege von 1 Jahr und einer Entwicklungs- pflege über einen Zeitraum von 6 Jahren inklusive Wasserversorgung

TEXTLICHE HINWEISE

Zu Pkt. 3, M02 Umbau abgängiger Pappelreihen bzw. Baumreihen aus vorwiegend neophytischen Gehölzen

Die Pappel- bzw. Baumreihen 1 und 2 grenzen teilweise an den Teilschutzdeich Großer Graben links (04/grg/02) und Großer Graben rechts (04/grg/01). Es wird auf die Verbote nach § 96 Abs. 1 WG LSA zur Benutzung der Deiche und § 97 Abs. 2 WG LSA zum Schutz sowie zu den Schutzstreifen der Deiche hingewiesen.

Artenschutz Feldhamster
Die Ackerflächen im Geltungsbereich befinden sich im Schwerpunktgebiet 10 Dingelstedt- Gem. Huy - Wulferstedt und sind ausnahmslos als Lebensraum des Europäischen Feldhamsters (Cricetus cricetus) einzustufen (Veröffentlichung "Identifizierung und Abgrenzung von Feldhamster-Schwerpunktgebieten in Sachsen-Anhalt", OKTOP GeR - Büro für angewandte Landschaftsökologie vom 31. Oktober 2025; siehe: <https://bau.sachsen-anhalt.de/fachwissen/naturschutz/naturschutzinformationen/digitale-daten>)
Die durch konkrete Vorhaben neu in Anspruch genommenen Flächen müssen als Hamsterlebensraum vollständig ersetzt werden.

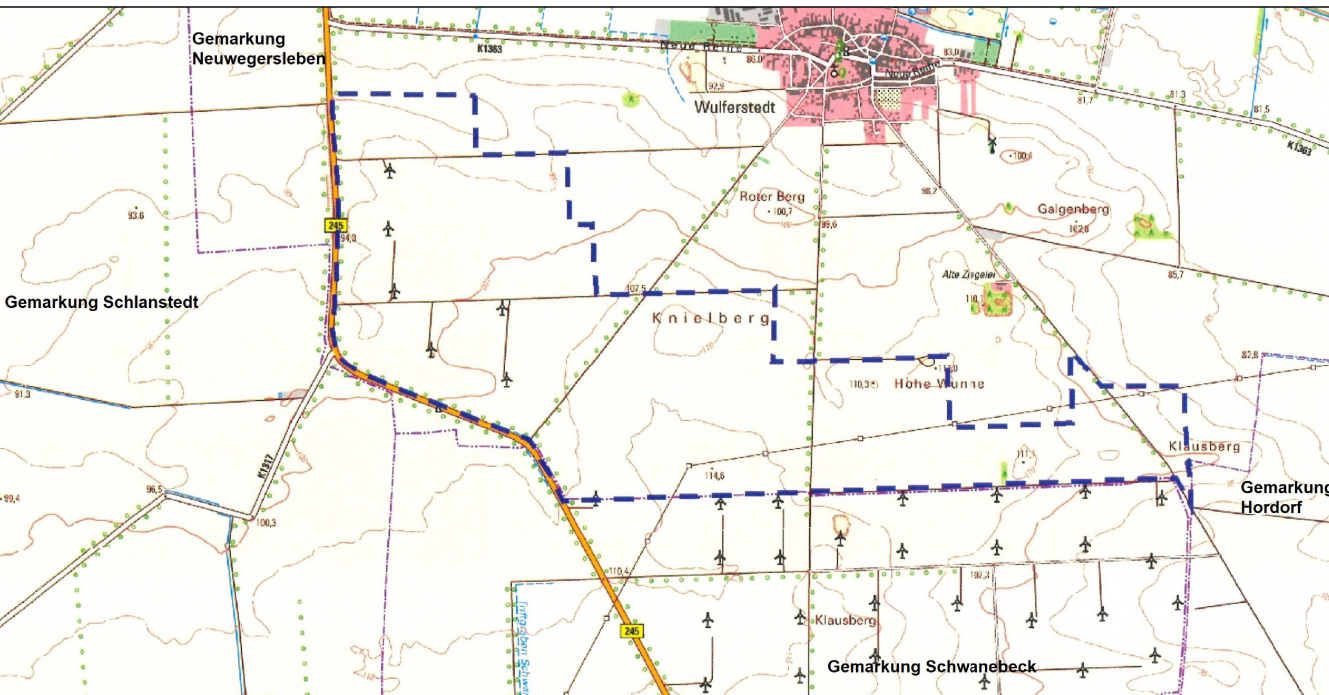
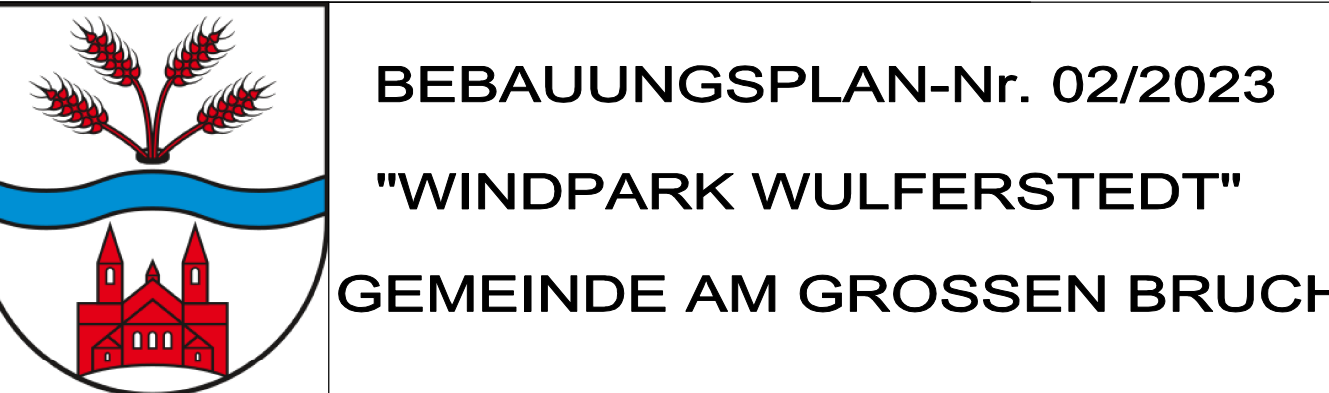
380-kV-Leitung Klostermansfeld - Wolmirstedt 535/536
Im Rahmen der nachgelagerten Blmsch-Verfahren für Vorhaben in den Bereichen B10, B11, B12 und B13 ist dem Netzbetreiber eine Untersuchung (Berechnung) zum Nachweis der Nachlaufströmung von Windenergieanlagen entsprechend DIN EN 50341-2-4, Punkt 5.9.3 DE.2.2 beim Netzbetreiber einzureichen ist.

PLANZEICHEN

- | | | |
|--|--|--|
| 01 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Windenergieanlagen § 11 BauNVO | 06 Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des B-Planes § 9 Abs.7 BauGB
Abstand Alte Ziegelei min. 700,00 m Wohnbebauung min. 1000,00 m
Abgrenzung der Ortslage zum Außenbereich
Vorhandene Leitungsstrasse mit Schutzstreifen
Geplante Leitungsstrasse mit Schutzstreifen
Verrohrte Vorfürstellung Trillgraben mit Schutzstreifen gemäß § 50 Abs.1 WG LSA | |
| 02 Bauweise, Baulinie, Baugrenze
Baugrenze - gem. § 23 (3) BauNVO | 05 Flächen für die Landwirtschaft
Nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg Windparkschließung
Nach § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB Landwirtschaft | 06 Sonstige Planzeichen
vorhandene Windkraftanlagen
FLURGRENZEN |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 BGBl. S. 2986, geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.25 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.08.2013 (BauOLSA GVBLISA 2013 Seite 440,441) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.06.2024 (GVBL LSA S.150)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 13.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (NatSchGLSA), (GVBL LSA S. 568) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2019 (GVBL LSA S. 346)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.23 (BGBl. 2023 I Nr.179)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



DTK25 /04/2023 © GeoBasis-de/LVermGeo 2021 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB, der BauO LSA und des § 8 KVG LSA wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Am Großen Bruch vom _____ die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt" im Ortsteil Wulferstedt gemäß § 10 BauGB erlassen.

Gemeinde Am Großen Bruch
Der Bürgermeister

NORD
Maßstab 1:5000

Planstand -
ERNEUTE AUSLEGUNG ENTWURF gemäß § 4a Abs.3 BauGB
Unseburg 18.05.2026
Architekturbüro Dipl.-Ing Christian Boos - 39435 Unseburg - August-Bebel-Str. 43

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Am Großen Bruch fasste mit Datum vom 07.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes-Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 11.09. bis 13.10.2023 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.09.2023 frühzeitig über das Planvorhaben unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.	Die Gemeinde Am Großen Bruch hat mit Datum vom 10.12.2025 den Entwurf des Bebauungsplans-Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt" gebilligt und die Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	Die Öffentlichkeitbeteiligung gem § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.02.2026 bis 10.04.2026 statt. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Die Gemeinde Am Großen Bruch hat am _____ den geänderten Entwurf des Bebauungsplans-Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt" gebilligt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.	Der geänderte Entwurf wurde gem § 4a Abs. 3 BauGB der Zeit vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 sowie der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden am _____ abschließend geprüft und abgewogen.	Der Bebauungsplans-Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt" wurde am _____ von der Gemeinde Am Großen Bruch Rat hat auf der Grundlage des § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan-Nr. 02/2023 "Windpark Wulferstedt" trat mit ihrer Bekanntmachung am _____ in Kraft.
Wulferstedt, den _____	Siegel / Unterschrift _____	Wulferstedt, den _____	Siegel / Unterschrift _____	Wulferstedt, den _____	Siegel / Unterschrift _____	Wulferstedt, den _____	Siegel / Unterschrift _____