

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes **“Wohngebiet Schleibnitz-Nordost”** OT Schleibnitz

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 28.08.2025 in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes **“Wohngebiet Schleibnitz-Nordost”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom August 2025.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

Norden: durch Ackerflächen (Flurstück 195/16)
Westen: durch die Geschwister-Scholl-Straße und das Friedhofsgelände Schleibnitz
Süden: durch die rückwärtige Wohnbebauung der Hauptstraße
Osten: durch die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde (www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger ☐ Bürgerservice ☐ Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 29.08.2025

Grit Matz
Bürgermeisterin



Die Bekanntmachung zur In-Kraft-Setzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ der Stadt Wanzleben - Börde besteht aus einer Seite.

PLANUNGSUNTERLAGE

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Stadt Wanzleben - Börde



Satzung

Stand: August 2025

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben - Börde
Auftrags-Nr.	120-24-039

Inhalt

I	Planzeichnung B-Plan M 1: 1.000	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Planungsträger: **Stadt Wanzleben - Börde**
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben - Börde
E-mail: info@wanzleben-boerde.de
Telefon: 039209/ 447-0

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: B-Plan
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

I

Planzeichnung
B-Plan

M 1:1.000

II Begründung

zur 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1	Allgemeine Erläuterungen.....	6
1.1	Planungsträger	6
1.2	Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	7
1.3	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2	Planungsgrundlagen	11
2.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	11
2.2	Gesetze, Verordnungen und Pläne	11
2.3	Quellen und Kartengrundlagen	12
2.4	Planungsvorgaben	12
3	Plananlass/ Zielsetzung.....	16
3.1	Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung	16
3.2	Zielsetzung der B-Planänderung	17
3.3	Begründung zur Anwendung der Verfahrensart	17
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	18
3.5	Nutzung im Bestand.....	18
4	Planinhalt und geänderte Festsetzungen.....	19
4.1	Inhalt und Begründung der 2. Änderung	19
4.1.1	Verbreiterung Geh- und Radweg	19
4.1.2	Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4.....	19
4.1.3	Änderung der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5	20
4.1.4	Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4	20
4.1.5	Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser	21
4.1.6	Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser	21
4.1.7	Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet).....	21
4.1.8	Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens	22
4.1.9	Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung	22
4.1.10	Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste.....	22
4.1.11	Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans.....	23
4.1.12	Aktualisierung der Plangrundlage	23
4.2	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen – Teil B.....	24
5	Auswirkungen der B-Planänderung	26

5.1	Auswirkungen auf die Erschließung	26
5.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
5.3	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
6	Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans	30
7	Hinweise von Behörden u. Trägern öffentlicher Belange	31
8	Beschreibung Ökokonto	36

Teil B - Umweltbericht

Anlage 1

1 Allgemeine Erläuterungen

1.1 Planungsträger

Der Sitz der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde und damit das Verwaltungsamt befinden sich in:

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben - Börde

Telefon: 039209/ 447-0; Fax: 039209/ 447-44

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet. Gemäß der am 01.07.2019 beschlossenen Hauptsatzung der Stadt Wanzleben - Börde wurden folgende Gebietsteile zu Ortschaften gemäß §§ 81 ff. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) bestimmt:

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- Die Gebietsteile Bottmersdorf und Klein Germersleben bilden die Ortschaft Bottmersdorf/ Klein Germersleben.

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben

- Die Gebietsteile Groß Rodensleben, Bergen und Hemsdorf bilden die Ortschaft Groß Rodensleben.

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben

- Die Gebietsteile Remkersleben und Meyendorf bilden die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben

- Die Gebietsteile Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Stadt Frankfurt und Schleibnitz bilden die Ortschaft Stadt Wanzleben.

11. Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Mit Stand zum 30.06.2024 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde 14.042 Einwohner¹. Im Ortsteil Schleibnitz betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 378 Einwohner².

¹ Angabe Einwohnermeldeamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz

² Angabe Einwohnermeldeamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz

1.2 Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde

Die Stadt Wanzleben - Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde.

Die Stadt Wanzleben - Börde grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

- Einheitsgemeinde Hohe Börde,
- Landeshauptstadt Magdeburg,
- Einheitsgemeinde Sülzetal,
- Verbandsgemeinde Egelner Mulde,
- Stadt Oschersleben (Bode)
- Verbandsgemeinde Obere Aller.

Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Stadt Wanzleben liegt an der B 246a mit Anschluss an die B 81, B 246, B 180 und an die A 2 sowie an die A 14. Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Stadt Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.

Das Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg wird gegenwärtig erschlossen.

Mit der Ansiedlung neuer Industriebetriebe am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben - Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben - Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt.

Mit der Ansiedlung neuer Industriebetriebe sind vielfältige Effekte für den Wohnungs- und Arbeitsmarkt in der Stadt Wanzleben - Börde verbunden.

1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Börde in der Stadt Wanzleben - Börde, Ortschaft Stadt Wanzleben, OT Schleibnitz.
- Gemarkung Wanzleben, Flur 26, Flurstück 307 (alt Flurstücke 196/16; 290; 291; 293; 294; 295; 296; 297 u. 298).
- Das B-Plangebiet befindet sich nordöstlich des bebauten Ortsteils von Schleibnitz und ca. 2 km östlich der Kernstadt Wanzleben.
- Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit einer Fläche von ca. 4,7 ha.³

³ Entsprechend aktueller Liegenschaftsvermessung ca. 4,7 ha und nicht wie im Urplan mit ca. 4,8 ha angegeben.

Ursprungsbebauungsplan

- Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, rechtsverbindlich seit 02.09.2021.
- Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, welches in 5 Teilgebiete gegliedert wurde.
- Die Größe des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans beträgt ca. 4,8 ha⁴.
- Der Ursprungsbebauungsplan geht von einer Bebauung von 59 Parzellen als Obergrenze aus (davon die Errichtung von 10 Reihenhäusern).
- Das B-Plangebiet soll an das Ver- und Entsorgungsnetz in der Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hauptstraße angeschlossen werden.
- Entsprechend der Festsetzung im B-Plan soll das Plangebiet verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben angeschlossen werden.
- Der B-Plan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz.

1. Änderung des Bebauungsplans

- Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ ist seit 20.12.2023 rechtsverbindlich.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans umfasst nur das Baugebiet WA 1 des Ursprungsbebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1 ha.
- Mit der 1. Änderung des B-Plans wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:
 - Erhöhung der der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse
 - Änderung der zulässigen Firsthöhe von maximal 8 m auf maximal 10 m
 - Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern

Umsetzung der Bauleitplanung

- Das B-Plangebiet ist bisher weder bebaut noch erschlossen wurden.
- Die stadttechnische Erschließungsplanung für das gesamte Wohngebiet wurde bereits erstellt.
- **Ende 2025 soll mit den Tiefbauarbeiten** begonnen werden.

2. Änderungen des B-Plans

Es sind folgende wesentliche Änderungen geplant:

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00m auf 3,50m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge)
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1)
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadtvillen) zugelassen

⁴ Entsprechend aktueller Liegenschaftskarte ca. 4,7 ha.

- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m² Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen sowie die Reduzierung von zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser von 2 WE auf 1 WE
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von einer Breite von 9,60 m auf eine Breite von 5,00 m
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten
- Aktualisierung der Plangrundlage

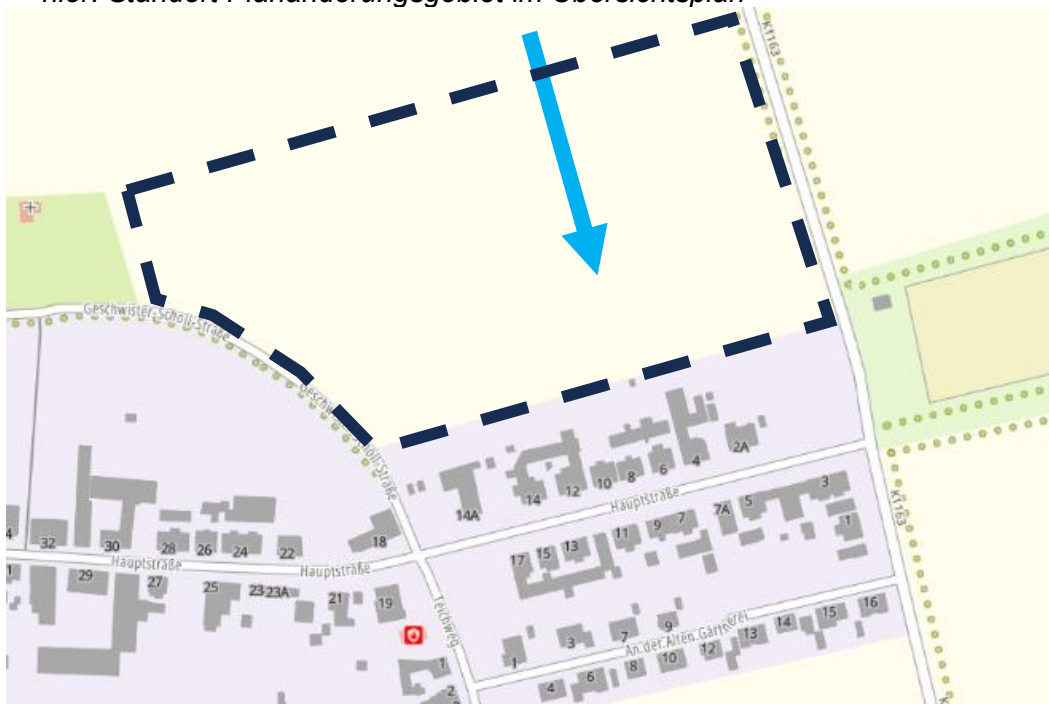
Lage im Gemeindegebiet

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Luftbild



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf August 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Übersichtsplan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf August 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr.394)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr.176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S.128, 132)

2.2 Gesetze, Verordnungen und Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Landesgesetze/ -verordnungen (in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Weitere wirksame Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011

- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024

Bauleitpläne im Geltungsbereich der B-Planänderung

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben - Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung
- 1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 20.12.2023 rechtsverbindlichen Fassung

2.3 Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben - Börde in der der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht
- Ursprungsbebauungsplan (Urplan) „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht
- 1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 20.12.2023 rechtsverbindlichen Fassung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 26, Flurstücks 307, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Juli 2024
- Die Stadt Wanzleben - Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4 Planungsvorgaben

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet der 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160)
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Sachlichen Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (kurz STP ZO Magdeburg) vom 16.04.2024 dokumentiert.

Mit Beschluss-Nr. RV 04/2021 vom 28.07.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen, den STP ZO Magdeburg entsprechend dem Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur, Punkt 2.1. Zentrale Orte, Punkt 2.2. Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und Punkt 2.3. Großflächiger Einzelhandel, von dem laufenden Verfahren zur **Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg herauszunehmen** und einen Sachlichen Teilplan gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 ROG aufzustellen.

Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan genehmigt. Mit der Bekanntmachung der o. g. Genehmigung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes des Landes Sachsen- Anhalt am **16.04.2024 ist der Sachliche Teilplan wirksam geworden.**

Im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ ist Wanzleben gemäß Z 4.1-13 als Grundzentrum festgelegt. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch **nur auf die Kernstadt Stadt Wanzleben.**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan beplanten Wohngebiet. Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans für die Einheitsgemeinde der Stadt Wanzleben - Börde wurde der Wohnbedarf für das B-Plangebiet nachgewiesen. Da das Bauflächenangebot seinerzeit über den Bedarf des Ortsteils Schleibnitz hinausging wurde das Überangebot zur Deckung des Wohnbedarfs der Kernstadt Wanzleben herangezogen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt.

Entsprechend Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde vom 07.02.2025 ist die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ **nicht raumbedeutsam.**

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben - Börde

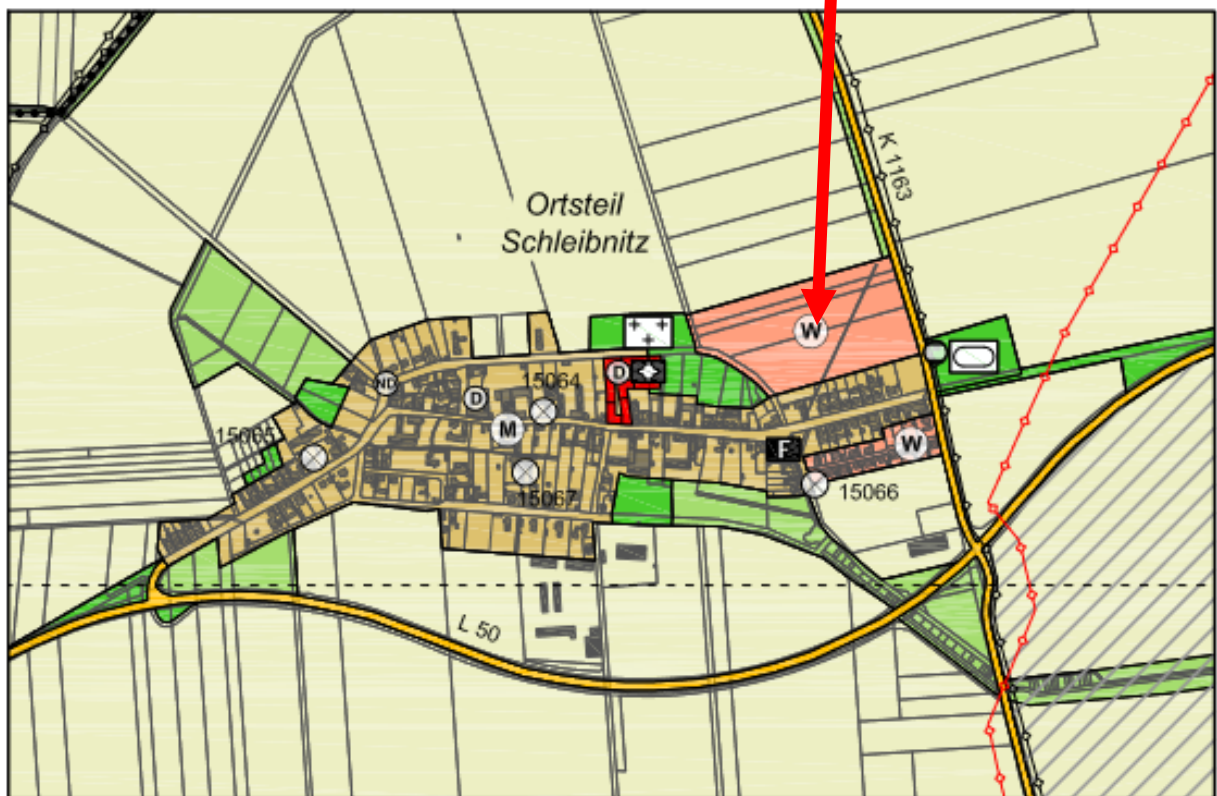
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Das Plangebiet wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben - Börde als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende B-Planänderung wird damit aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde entwickelt.

Auszug FNP der Stadt Wanzleben - Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung

Standort des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, OT Schleibnitz



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-/1-6022672/2011.

B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat den vom Stadtrat der Stadt Wanzleben am 16.12.1999 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ mit Erlass vom 03.04.2000, AZ 25.31/53/B/9-B gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch genehmigt. Aus verschiedenen Gründen erfolgte keine öffentliche Bekanntmachung und der Plan trat zunächst nicht in Kraft.

Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 traten umfassende verfahrensrechtliche Änderungen für Bebauungsplanverfahren in Kraft. So wurde u. a. in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und ein Umweltbericht als Ergebnisbeschreibung der Umweltprüfung eingeführt.

Die Übergangsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die bei Inkrafttreten des EAG Bau bereits eingeleiteten, aber vor dem 20.07.2006 noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren nach dem neuen, geänderten Verfahrensrecht zu Ende zu führen sind. Da das satzungsrechtliche Verfahren zum Bebauungsplan Wohngebiet „Schleibnitz-Nordost“ ohne öffentliche Bekanntmachung nach Ablauf des Stichtags 20.07.2006 noch nicht abgeschlossen war, bestand die Pflicht zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach neuem Verfahrensrecht.

Die Stadt Wanzleben - Börde führte den Verfahrensschritt der fortgesetzten Behördenbeteiligung nach Maßgabe des EAG Bau – Mustererlasses im April/Mai 2020 durch und veranlasste die Erstellung eines nachträglichen Umweltberichts.

Der nachträgliche Umweltbericht vom 26.01.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde in der Sitzung am **04.03.2021** beschlossen. Die darin enthaltenen Vorschläge für ergänzende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden vom Stadtrat bestätigt.

Die im Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2021 enthalten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen wurden Bestandteil des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ unter Punkt 8 der textliche Festsetzung Teil B.

Der B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ ist seit **02.09.2021** rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Das Wohngebiet besteht aus 5 Teilgebieten (WA1 bis WA5).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) wurde lediglich das Baugebiet WA 1 geändert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde die Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse sowie die Firsthöhe von 8 m auf 10 m erhöht. Ferner wurden neben den zulässigen Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

3 Plananlass/ Zielsetzung

3.1 Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan, in seiner zuletzt geänderten Fassung (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) soll nunmehr kurzfristig umgesetzt werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde bereits im WA 1, eine 2-geschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass ein Bedarf nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser auch in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 besteht. Diese Häuser entsprechen dem aktuellen Trend und sind sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam. Im WA 5 ist geplant, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist die o.g. Bebauung in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 nicht zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan weitere Festsetzungen, welche eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans behindern.

Aus oben genannten Gründen sind folgende wesentliche Änderungen erforderlich:

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00 m auf 3,50 m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge),
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1),
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen,
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadtvillen) zugelassen,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m² Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen sowie die Reduzierung von zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser von 2 WE auf 1 WE,
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von 9,60 m auf 5,00 m,
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens,
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung,
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste,
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten.

Der Erschließungsträger/ Eigentümer der Flächen hat hierzu einen Antrag auf Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ bei der Stadt Wanzleben - Börde gestellt.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach bestimmten Hausformen kurzfristig nachzukommen.

Im rechtsverbindlichen B-Plan wurde die Fläche bereits als Wohngebietsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben - Börde den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gefasst.

3.2 Zielsetzung der B-Planänderung

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Ferner soll mit der Änderung der Festsetzungen eine wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden mit der 2. Änderung des B-Plans fortgeführt.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, die Bebauung von Wohngrundstücken entsprechend der nachgefragten Wohnform kurzfristig zu ermöglichen, um damit das im FNP dokumentierte Wohnungsdefizit auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung nimmt die Stadt Wanzleben - Börde ihre Möglichkeiten wahr, im Rahmen der Bauleitplanung steuernd auf eine positive und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebiets einzuwirken.

3.3 Begründung zur Anwendung der Verfahrensart

Die 2. Änderung des B-Plans richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Bei der vorliegenden Planung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Durch die Änderung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen in Wohngebietsflächen sind die Grundzüge der Planung betroffen, somit ist ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Für die Planung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen

3.4 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf das Flurstück 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans beträgt ca. 4,7 ha.

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

Norden: durch Ackerflächen (Flurstück 195/16)

Westen: durch die Geschwister-Scholl-Straße und das Friedhofsgelände Schleibnitz

Süden: durch die rückwärtige Wohnbebauung der Hauptstraße

Osten: durch die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.5 Nutzung im Bestand

Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplans wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des Plangebiets liegt seit 2021 brach und wird nicht bewirtschaftet, so dass sich Hochstaudengesellschaften ausgebildet haben.

Der südöstliche Rand des Plangebiets wird von einer Mittelspannungsfreileitung tangiert. Der Erschließungsträger beabsichtigt diese Leitung als Erdkabel in Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH umzuverlegen.

4 Planinhalt und geänderte Festsetzungen

Im Folgenden wird lediglich auf die mit der 2. **Änderung des B-Plans vorgenommenen Änderungen eingegangen**. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen B-Plans verwiesen.

4.1 Inhalt und Begründung der 2. Änderung

Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung

1. Verbreiterung Geh- und Radweg, **siehe Begründung 4.1.1**
2. Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4, **siehe Begründung 4.1.2**
3. Änderungen der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5, **siehe Begründung 4.1.3**
4. Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4, **siehe Begründung 4.1.4**
5. Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser, **siehe Begründung 4.1.5**
6. Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser, **siehe Begründung 4.1.6**
7. Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet), **siehe Begründung 4.1.7**
8. Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens, **siehe Begründung 4.1.8**
9. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung, **siehe Begründung 4.1.9**
10. Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste, **siehe Begründung 4.1.10**
11. Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans, **siehe Begründung 4.1.11**
12. Aktualisierung der Plangrundlage, **siehe Begründung 4.1.12**

Begründung:

4.1.1 Verbreiterung Geh- und Radweg

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein separater Geh- und Radweg mit einer Verkehrsraumbreite von 3,00 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es ist geplant diesen Weg auch für Nutzung von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge freizugeben, aus diesem Grund wird die Verkehrsraumbreite von 3,00 m auf 3,50 m geändert.

4.1.2 Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4

Im Ursprungsbebauungsplan wurde in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, jedoch auf die Hausform „Einzelhaus“ beschränkt.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich eine Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser ergeben. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 die Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen als Doppelhäuser nicht zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsteht ein Doppelhaus dadurch, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden. Meistens werden zwei Doppelhaushälften gemeinsam und aus einer Hand geplant und gebaut.

Der Bau eines Doppelhauses, in dem zwei Familien wohnen, ist eine gute Lösung, um Grundstücke effizient zu nutzen und Baukosten zu reduzieren.

Aus o.g. Gründen werden neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen.

Für das Baugebiet WA 1 wurde die o.g. Änderung bereits mit der 1. Änderung des B-Plans zugelassen.

4.1.3 Änderung der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5

Im Ursprungsbebauungsplan wurde im Baugebiet WA 5 die Hausformen Hausgruppen (Reihenhäuser und Einzelhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 sollen nur noch Hausgruppen errichtet werden. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 stehen ausreichende Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern in der Hausform „Einzelhaus“ zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das Baugebiet WA 5 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

4.1.4 Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4

Der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung begrenzt in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 die Geschossigkeit der Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss und die Firsthöhe auf maximal 8 m.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss basiert auf dem Ende der 90er Jahren (Zeitpunkt Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des B-Plans, 23.09.1999) üblicherweise nachgefragten Bautypen für Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Diese Nachfrage hat sich geändert. Vermehrt werden vorzugsweise sogenannten "Stadtvillen" mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dach errichtet.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke im Planänderungsgebiet hat sich dieser Trend bestätigt.

Um auf diese geänderte Nachfrage zu reagieren, sollen in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 auch diese Gebäudetypen zugelassen werden. Aus diesem Grund werden in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 10 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m wird verhindert, dass neben den beiden Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse errichtet werden. Insofern fügen sich die Gebäude in die nähere Umgebung ein.

Für das Baugebiet WA 1 sind die o.g. Änderungen bereits mit der 1. Änderung des B-Plans zugelassen wurden.

Mit der vorliegenden B-Planänderung sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Firsthöhe identisch.

Für die festgesetzte Firsthöhe wurde ein oberer und unterer Bezugspunkt als textliche Festsetzung - Teil B, Punkt 1.2 neu aufgenommen.

4.1.5 Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser

Als weiteres Regularium der städtebaulichen Entwicklung wurden im Ursprungsbebauungsplan Mindestgrundstücksgrößen für die Errichtung von Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. In den Baugebieten WA1 bis WA 4 wurden Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 600 m² festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 wurde für ein Reihnhaus ein Mindestgrundstücksgröße von 150 m² festgesetzt.

Die o.g. Festsetzungen wurden mit der 2. Änderung des B-Plans übernommen.

Für die Errichtung von Doppelhäusern wurde bisher keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Der Investor möchte vom o.g. Regularium zur städtebaulichen Entwicklung auch für Doppelhäuser Gebrauch machen. Aus diesem Grund wurde mit der vorliegenden Änderung für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Haushälfte von 300 m² gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

4.1.6 Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. So wird es in der Kombination der Festsetzungen zur offenen Bauweise (Einschränkungen auf Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten möglich, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In diesen Baugebieten werden je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zugelassen. Im Ursprungsbebauungsplan wurden für Einzelhäuser 2 Wohnungen festgesetzt. Dementsprechend erfolgt mit der vorliegenden B-Planänderung eine Reduzierung der zulässigen Wohnung in den o.g. Baugebieten.

Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt.

4.1.7 Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet)

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Unter anderem wurden Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft bzw. zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzt.

Wie bereits unter Punkt 2.4, Seite 13 der vorliegenden Begründung erläutert, musste zur Erlangung der Rechtskraft für den Ursprungsbebauungsplan ein nachträglicher Umweltbericht erarbeitet werden.

Der nachträgliche Umweltbericht vom 26.01.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde in der Sitzung am 04.03.2021 beschlossen.

Die im Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2021 enthaltenen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen wurden Bestandteil des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“.

Sie wurden in den Teil B der textlichen Festsetzung unter Punkt 8 aufgenommen.

Unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen wurde als Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen eine mindestens 9,60 m breite Strauchhecke festgesetzt und in einer Textkarte dargestellt.

Es wurde leider seiner Zeit versäumt, die Planzeichnung Teil A an die textliche Festsetzung Teil B, Punkt 8.2 anzupassen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des B-Plans wird die festgesetzte private Anpflanzfläche von 9,60 m auf 5,00 m reduziert. Des Weiteren wird an Stelle einer Bepflanzung als Strauchhecke eine höherwertige Bepflanzung als Baum-Strauchhecke festgesetzt.

Hinweis:

Die Punkt 8.1 und Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen Teil B aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021 wurden sinngemäß als textliche Festsetzung - Teil B unter Punkt 5.1.2 sowie Punkt 5.4 in die Fassung der 2. Änderung des B-Plans übernommen.

4.1.8 Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein 2,00 m breiter straßenbegleitender Grünstreifen auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In diesem Grünstreifen sollen je Baugrundstück ein standorttypischer Laubbaum (Linde, Ahorn, Esche) gepflanzt werden.

Die festgesetzte Baumpflanzung (Stammmitte) befindet sich nur im Abstand von 2,00 m entlang der inneren Erschließungsstraße.

Bei ausgewachsenen Bäumen der o.g. Baumarten ist aufgrund des geringen Abstandes zur Straße, nicht ausgeschlossen, dass durch das Wurzelwerk die Verkehrsfläche beschädigt wird.

Entsprechend dem Nachbarschaftsrecht des Landes Sachsen-Anhalt benötigen die o.g. Bäume, wenn Sie nicht höher als 15 m werden, einen Mindestabstand von 3,00 m.

Dieser Abstand wird nicht eingehalten.

Ebenso hinderlich u. verkehrssicherheitsgefährdend sind die geplanten Bäume im Bereich der Grundstücksausfahrten, hier kann die Sicht bei der Ausfahrt auf die öffentliche Straße versperrt werden.

Aus oben Gründen soll der straßenbegleitende Grünstreifen entfallen.

Anstelle der Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße wird eine Baumpflanzung, je Baugrundstück ohne einen konkreten Standort festgesetzt. Siehe hierzu Punkt 9.

4.1.9 Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung

Die Anpflanzung von Bäumen entlang der inneren Erschließung soll mit der 2. Änderung des B-Plans entfallen (siehe hierzu Punkt 4.1.8). Aus diesem Grund wurde als Ausgleich folgende textliche Festsetzung -Teil B, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB aufgenommen:

5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

4.1.10 Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste

Der rechtsverbindliche B-Plan enthält Pflanzlisten und ein Pflanzschema zur Eingrünung des Plangebietes (im Umweltbericht), welche die Auswahlmöglichkeit für Gehölze sehr einschränken.

Ferner entsprechen die Pflanzbestimmungen nicht mehr den aktuellen Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde. Aus diesem Grund wurden die Pflanzbestimmungen geändert und eine Pflanz- und Gehölzliste als Vorschlag aufgenommen.

Hierzu wurden folgende textliche Festsetzungen - Teil B aufgenommen:

5.2 Pflanzbestimmungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

*Bäume: - hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm
Stammumfang*

- hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

5.3 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten

-Feldahorn

-Hainbuche

-Vogelkirsche

-Eberesche

Obstbäume/alte Obstsorten

* Apfel

-Kaiser Wilhelm

-Rote Sternrenette

-Jacob Lebel

-Boskoop

* Birne

-Köstliche von Charneux

-Gellerts Butterbirne

-Gute Graue

b) einheimische Straucharten

-Haselnuss

-Roter Hartriegel

-Hundsrose

-Eingriffeliger Weißdorn

-Schwarzer Holunder

-Gemeiner Schneeball

Zur Bepflanzung der 5 m breiten Baum – Strauchhecke wurde folgende textliche Festsetzung - Teil B aufgenommen:

5.1.3 *Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, mit einer Breite von 5 m, ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.*

Das im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan enthaltene Pflanzschema entfällt damit.

4.1.11 Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans

Durch die Reduzierung der Eingrünung des Plangebiets von 9,60 m auf 5,00 m werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von **38.700 Wertpunkten** soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden. Hierfür ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB erforderlich. Das Ökokonto ist in Trägerschaft der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH. Andere Ökokonten standen für den zu leistenden Kompensationsbedarf nicht zur Verfügung. Die Beschreibung des o.g. Ökokontos ist dem Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist Bestandteil des Umweltberichts, Kapitel 6.3. Der Vertrag für den Erwerb der Ökopunkte wird vor Satzungsbeschluss zur B-Planänderung vorgelegt. Das Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“ wurde durch den Vorhabenträger bereits gesichert.

4.1.12 Aktualisierung der Plangrundlage

Die 2. Änderung des B-Plans wurde auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters erstellt. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Urplans wurden zwischenzeitlich zum Flurstück 307 zusammengelegt.

4.2 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen – Teil B

Textliche Festsetzungen-Teil B zur 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung, Punkt 1.1 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 1.2 wurde neu aufgenommen, siehe hierzu die Begründung Pkt. 4.1.4.

2. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- Es gilt § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Hausform von 50 m überschritten werden darf.
- Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) kann eine Überschreitung der Abstandsflächen erfolgen. Die Gebäude dürfen so aneinandergebaut werden, dass die Abstandsflächen der Vorder- und Rückseiten einander überschreiten, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und Brandschutzanforderungen eingehalten werden.

Hinweise:

- Die textlichen Festsetzungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan.

3. **Grundstücksgrößen**

(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA1 bis WA 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser je Haushälfte 300 m².

Im Baugebiet WA 5 beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Reihnhaus 150 m².

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan, sie wurden für Doppelhäuser **ergänzt**, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.5.

4. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus- und Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung wurde geändert, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.6.

5. **Grünordnung und Artenschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

5.1 **Private Grundstücksflächen - Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 5.1.2 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.3 Pflanzbestimmungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

Bäume

** hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang*

** hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang*

5.4 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten

-Feldahorn

-Hainbuche

-Vogelkirsche

-Eberesche

Obstbäume/alte Obstsorten

** Apfel*

-Kaiser Wilhelm

-Rote Sternrenette

-Jacob Lebel

-Boskoop

** Birne*

-Köstliche von Charneux

-Gellerts Butterbirne

-Gute Graue

b) einheimische Straucharten

-Haselnuss

-Roter Hartriegel

-Hundsrose

-Eingriffeliger Weißdorn

-Schwarzer Holunder

-Gemeiner Schneeball

5.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.). Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

5.6 Maßnahmen zum Bodenschutz

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist soweit möglich bei der Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden.

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.1 wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.9.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.2 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.3 wurde geändert, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.10.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.4 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.5 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

6.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

*Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von **38.700 Wertpunkten** soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden.*

Hinweise:

- Die Festsetzung wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.11

5 Auswirkungen der B-Planänderung

5.1 Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation/Breitband und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung des Plangebiets

Entsprechend Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan soll das Wohngebiet verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben angeschlossen werden.

Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der im Urplan festgesetzten verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebiets.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an die Trinkwasserleitung in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Versorgung mit Trinkwasser.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Schmutzwasserentsorgung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll **bis auf das Baugebiet WA 5 vor** Ort zur Versickerung gebracht werden.

- Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), wonach in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden soll. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen. Nach § 69 Abs. 1 WG LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die Errichtung baulicher Versickerungsanlagen (zum Bsp. Sickerschacht-, Rigolenversickerung oder auch Sickermulden) bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist unter Berücksichtigung der Hinweise im Arbeitsblatt ATV 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Grundstücke für die Reihenhausbauung im WA 5 sollen an den geplanten Regenwasserkanal für die Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung in diesem Bereich insbesondere auch unter der Berücksichtigung der kleinen Baugrundstücke nicht möglich.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird über einen neuen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen abgeführt und dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Hauptstraße zugeführt. Die Abstimmungen mit dem Träger der Niederschlagswasserbeseitigung hierzu sind bereits durch den Erschließungsträger erfolgt. Eine Abstimmung in Bezug des Anschlusses des Baugebiets WA 5 muss noch im weiteren Verfahren erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch daraufhin gewiesen, dass die Ausführung der Straße nicht mehr wie ursprünglich geplant als Asphalt- sondern als Pflasterstraße erfolgen soll.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62. Das Plangebiet wird an die Energieversorgungsleitungen in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen.
- In der Stadt Wanzleben - Börde wurde ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss des B-Plangebiets ist vorgesehen.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen können durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorliegenden B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die geplante Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich.

Für den Grundsatz ist die Stadt Wanzleben - Börde zuständig. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist aus dem Trinkwassernetz über Hydranten möglich.

Nach Rücksprache mit dem SG Brandschutz der Stadt Wanzleben - Börde kann Löschwasserversorgung aus dem Unterflurhydranten (H24.002) erfolgen. Dieser liefert ca. 1.000 Liter Wasser pro Minute bei einem Druck von 4,9 bar (Daten aus 2022).

5.2 Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die B-Planänderung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die vorliegende B-Planänderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die Umweltauswirkungen der B-Planänderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist als **Anlage 1** Bestandteil der Begründung. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs durch die 1. Änderung des B-Plans (§ 9 Abs. 1a BauGB) werden erst in der Planfassung zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.

Belange von Natur und Landschaft

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden **sich keine Gebiete** von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Belange des Artenschutzes

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, daraus resultierend wurden Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Teil B der textlichen Festsetzung unter Punkt 8.3 aufgenommen. Diese Festsetzung wurde als textliche Festsetzung – Teil B unter Punkt 5.4 zur 2. Änderung des B-Plans übernommen.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden.

Das soll durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung, da bereits im Urplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmbekämpfung, da bereits im Urplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Geltungsbereich des Urplans und im unmittelbaren Umfeld befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 6 bis 8 Wochen vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (vgl. hierzu auch Kapitel 7).

Weitere aus der B-Planänderung resultierenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes geprüft.

5.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Wanzleben - Börde und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger ergeben sich für die Stadt **keine Kosten**, da alle Leistungen die mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbunden sind durch den Erschließungsträger zu erbringen sind. Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

6 Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans

Das Planänderungsgebiet hat eine Fläche von 47.003 m²

Flächenbezeichnung	Flächenbilanz vor der 2. Änderung B-Plan Fläche in m ²	Flächenbilanz nach 2. Änderung B-Plan Fläche in m ²	Veränderungen m ²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	35.886	37.750	+1.864
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4.048	4.820	+ 772
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) <u>Überlagernd als:</u> Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	8.150	4.432	- 3.718
Plangebietsgröße gesamt	48.084	47.002	-1.082
<i>Differenz der Flächen durch Übertragung Kartengrundlage von 1999 auf 2024</i>			-1.082

Hinweis:

Aufgrund der Übertragung des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1999 auf eine genauere digitale Kartengrundlage, weicht die aus der Planzeichnung ermittelte Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung von der bisher angegebenen Größe im Ursprungsbebauungsplan ab, ohne dass sich hieraus eine tatsächliche Gebietsverkleinerung ergibt.

7 Hinweise von Behörden u. Trägern öffentlicher Belange

Die nachstehenden Hinweise, aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, zur 2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, sind im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens, von weiteren Fachplanungen bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 07.02.2025

Amt für Straßenbau- und Unterhaltung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Errichtung eines neuen plangleichen Knotenpunktes an die K 1163 vorgesehen. Der Anbindepunkt liegt gegenwärtig außerhalb der Ortslage. Der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung, als Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 Straßengesetz Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zustimmungspflichtig, In Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt wird eine Verschiebung des Ortseingangsschildes (ca. 100 m) Richtung Hohendodeleben favorisiert, um die Lage der neuen Einmündung innerhalb der Ortslage zu setzen.

Dem Ausbau wurde bereits folgenden Auflagen und Bedingungen zugestimmt:

1. Die Ausführungsplanung mit der Darstellung im Bereich der Einmündung ist vom Amt für Straßenbau und -unterhaltung zu bestätigen und zur Ausführung freizugeben. Hierzu ist ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:250 3-fach zu übergeben.
2. Für die neue Anbindung ist mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung vor Baubeginn ein Gestattungsvertrag abzuschließen, indem auch die zukünftige Bau- und Unterhaltungslast festgeschrieben wird.
3. Für die Ausführungsplanung des beauftragten Planungsbüros waren folgende Änderungen vorzunehmen:
 - Der Bordbogen Rechtsabbieger ist größer zu gestalten als der Bordbogen Rechtseinbieger (Verdeutlichung Wartepflicht)
 - Die Dimensionierung der Grabenverrohrung ist anzugeben
 - Der Straßenanschluss hat gemäß ZTV A-StB zu erfolgen, d.h., die vorhandene Fahrbahn ist entsprechend zurückzuschneiden und wieder fachgerecht anzuschließen. Dies ist im Lageplan darzustellen.
 - Längs- und Quergefälle sind in den Lageplänen anzugeben.

Beim Straßenverkehrsamt ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan für den Bereich K 1163 (einschließlich neuer Standort Ortseingangsschild) zu übergeben und die verkehrsbehördliche Anordnung für die neue / zu ändernde Markierung und Beschilderung zu beantragen. Die Verkehrsbehördliche Anordnung hat zum Baubeginn vorzuliegen und ist dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung in Kopie zu übergeben.

- Der Baubeginn ist dem Sachgebiet Straßenunterhaltung mind. 14 Tage im Voraus per Mail anzuzeigen (amt-sbu@landkreis-boerde.de).
- Die Stellungnahme ergeht vorbehaltlich der Änderung oder Ergänzung von Auflagen und Bedingungen.

SG Sicherheit und Ordnung

Für das Flurstück

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wanzleben	26	307

wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 21.07.2025

Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Sollte bei der Kontrolle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden, dass sich Feldhamster auf dem Gelände befinden, ist in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche vorzunehmen.

Die Baufeldfreimachung hat nach § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zu erfolgen.

Der Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau wird befürwortet.

Entsprechende Nachweise über die Ausbuchtung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde sind vor Beginn der Bauarbeiten der UNB Landkreis Börde vorzulegen und werden mit Rechtskraft Bestandteil des B-Plans.

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Bei einem weiteren Anschluss von Flächen an die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation des TAV Börde ist darauf zu achten, dass diese hydraulisch nicht zu überlastet wird. Ggf. ist die Errichtung einer Rückhaltung erforderlich. Für das Niederschlagswassereinzugsgebiet ist zu prüfen, ob es durch zusätzliche Einleitungen zu einer Veränderung der genehmigten Einleitmenge ins Gewässer kommen kann. Durch den TAV ist die Anpassung des Wasserrechtes zu beantragen. Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH Helmstedt vom 29.01.2025

Die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Elektroenergie- sowie Gasanlagen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Sollte eine Umverlegung unserer Anlagen notwendig sein, sind wir gern dazu bereit. Die Kosten hierzu sind, sofern nicht in Rahmenverträgen geregelt, vom Antragsteller zu übernehmen (Verursacherprinzip).

Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 12.02.2025

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche / geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Aller“. Es wurde eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/23; gültig ab: 18.12.2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt.

Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung.

Bei dieser Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht.

Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten.

Um Interessenkonflikte zu vermeiden, ist es dennoch erforderlich von o. g. GmbH, **Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 in 65760 Eschborn, eine Stellungnahme zum Vorhaben einzuholen**. Bei Beachtung der dort eventuell gemachten Auflagen und Hinweise stehen Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, den Planungen nicht entgegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Planungsbereich nicht vor.

Geologie

Die geologische Stellungnahme des LAGB vom 24.10.2023 besitzt weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 24.10.2023

Geologie

Ingenieurgeologie

Der tiefere geologische Untergrund im nordöstlichen Teil des Vorhabens wird aus Gesteinen des Oberen Buntsandstein gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des LAGB

bisher im zu betrachtenden Bereich und im Umkreis nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, benachrichtigen Sie bitte das LAGB umgehend. Gemäß der digitalen Geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Löss auf Geschiebemergel vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann.

Für Versickerungsanlagen gilt: Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden.

Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Hydrogeologie

Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht **keine Bedenken**, jedoch nachfolgende Hinweise:

Niederschlagswasser soll nach §79 WG LSA (4) in geeigneten Fällen (u.a. wenn geologische und hydrogeologische Verhältnisse geeignet sind) versickert werden. Hier stehen nach GK25 Abschwemmmassen und Löss über Sanden oder Geschiebemergel an. Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zu Struktur- und Volumenverlust (Sackungen) und ist deshalb nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet. Nach gutachterlicher Prüfung können bauwerksferne, weitflächige Versickerungen grundsätzlich im Einzelfall möglich sein. Die bindigen Abschwemmmassen sind erfahrungsgemäß wenig versickerungsg geeignet. Geschiebemergel neigen häufig zur Staunässebildung. Nach den hier vorliegenden Daten ist Grundwasser ab zwei Meter Tiefe unter Flur zu erwarten.

Da geplant ist, dass im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser zu versickern, wird empfohlen die Eignung des Untergrundes (hier die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes) unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 standortkonkret durch entsprechende Untersuchungen (evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

Bezüglich detaillierter und aktualisierter Angaben zur Hydrodynamik wenden Sie sich bitte an den dafür zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Willi-Brundert-Str. 14, 06132 Halle).

Sofern bereits Bohrungen für den Planungsbereich vorliegen oder im Vorfeld der geplanten Maßnahme Bohrungen geteuft werden, sind die Schichtenverzeichnisse sowie die geologischen und hydrogeologischen Erkundungsergebnisse dem LAGB zu übergeben (Geologiedatengesetz vom 19.06.2020). Die Dokumentation der Bohr- und Ausbauarbeiten gemäß DIN 4943 ist spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Arbeiten zu übermitteln.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 17.02.2025

Im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (*Siedlung – Vorgeschichte; Befestigung – Landwehr Mittelalter, Neuzeit; Historischer Ortskern – Mittelalter, Neuzeit*) zur Ausdehnung vgl. Anlage.

Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes liegt eine mittelalterliche bis frühneuzeitliche Landwehr. Solche Anlagen erfüllten verschiedene wichtige Funktionen. Sie dienten u.a. als Grenzmarkierungen und Grenzsicherungen, zum Schutz vor Einfällen, als Einhegungen sowie als Jagdbegrenzungen mit begleitenden Wolfsgruben. Oft mussten die Anwohner der Umgebung die Gräben und Erdwälle anlegen; auf dem zentralen, etwas breiteren Streifen wurde undurchdringliches Gehölz angepflanzt und später gepflegt. Für die Kenntnis der Grenzen verschiedener Herrschaften, Siedlungs- und Herrschaftsstrukturen stellen diese Kulturdenkmale einen bedeutenden Quellenbestand dar. Sie sind von hohem gesellschaftlichem Interesse.

Zudem liegt das geplante Bauvorhaben am nordöstlichen Rand des mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden sind außerdem Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten verwahrt, so dass sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Jeder Ortskern weist individuelle Gepräge auf, so dass dieser als seltenes Denkmal mit beachtlichem Wert einzustufen ist.

Darüber hinaus wurden bei Begehungen im gesamten Vorhabenbereich Funde entdeckt, die von einer vorgeschichtlichen Siedlung stammen.

Bodeneingriffe im Vorhabengebiet führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dort dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt, weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Für Rückfragen zu dem Fachbereich archäologische Bodendenkmalpflege steht Ihnen Herr Jochen Fahr als Ansprechpartner zur Verfügung, Tel.: 0345/5247403; Fax: 0345/5247-460; Email: JFahr@lda.stk.sachsen-anhalt.de.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 22.07.2025

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist kein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem TAV Börde abgeschlossen.

Für die Erschließung wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger der zu erschließenden Grundstücke mit dem TAV Börde notwendig. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig. Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist der TAV Börde zuständig, das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben und versickert werden. Der Verbleib des Niederschlagswasser ist nachzuweisen.

8 Beschreibung Ökokonto

ÖKOPOOLPROJEKT
**„KAMPWIESEN BEI WILSLEBEN
- ERWEITERUNG“**
IM SALZLANDKREIS



Entwicklung eines
Feuchtlebensraumkomplexes

Maßnahmeblatt

LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH



Maßnahmeblatt

Lage:	Gemarkung Neukönigsau; Flur 11; Flurstücke: 12 (neu 24); 6 Gemarkung Wilsleben; Flur 9; Flurstücke 325 (neu 157); 46
Kurzbeschreibung:	Umwandlung einer stark vernässenden Intensivackerfläche in in einen strukturreichen Feuchtlebensraumkomplex.
Größe:	18,94 ha bestehenden Projektfläche + 6,82 ha Erweiterungsfläche = 25,76 ha Gesamtfläche
Entwicklungsziel:	Die Projektflächen sind zu einem strukturreichen Feuchtlebensraumkomplex zu entwickeln. Die Senken sind entsprechend der Vernässungsstärke als Tümpel mit einem umgebenden Röhrichtsaum und Weidengehölzen ausgeprägt. Außerhalb der stark vernässten/überstauten Bereiche sind die Flächen als artenreicher Grünlandkomplex entsprechend der abgestuften Feuchtigkeitsprägung zu entwickeln. Die tiefer gelegenen Bereiche entsprechen einer seggen- und binsenreichen Nasswiese (<i>Calthion palustris</i>). In den höher gelegenen, weniger vernässten Bereichen gehen die Bestände in eine magere Flachlandmähwiese nach den Kriterien für den FFH-Lebensraumtyp 6510 über. Die Ausprägung dieses Zieltyps soll mindestens einem günstigen Erhaltungszustand in der Wertstufe B nach der Bewertung der Lebensraumtypen 6510 in Sachsen-Anhalt entsprechen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind in der Maßnahmefläche folgende Zusatzstrukturen vorgesehen: • temporäre Kleingewässer, • Einzelbäume • Totholzstapel und • Krautsäume. In Abhängigkeit vom Grundwasserstand können die initial angelegten Biotopflächenanteile in den Jahren stärker schwanken.

Anforderungen an die Maßnahmeumsetzung:

Anlage:

Grünland :

Die Initiierung der Grünlandbestände erfolgt vorrangig durch einen Mahdgutübertrag durch direkte Nutzung von geeigneten Spenderflächen.

Für Arten die auf den Spenderflächen fehlen oder unterrepräsentiert sind, kann eine Ergänzung über Ansaat erfolgen. Hierfür ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut nach den Kriterien der „Empfehlung für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der FLL zulässig.

Bei der Auswahl der Herkünfte ist das Ursprungsgebiet 05-Mitteldeutsches Tief- und Hügelland maßgebend.

Die Spenderflächen und /oder die Saatgutzusammensetzung sind jeweils mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Tümpel/Röhrichtkomplex:

Die stark vernässten Bereiche um den bestehenden Tümpel/Röhrichtkomplex werden in einer Breite von mindestens 10 m aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen.

Einzelgehölze/Sonderstrukturen:

In den bereits durch Gehölzkulissen überprägten nordöstlichen Projektbereich soll die Gehölzstrukturierung durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und kleineren Gehölzgruppen in die Fläche hineingetragen werden. Es sind mindestens 10 Hochstämmige Laubbäume und 1000 m² Gebüschflächen aus heimischen, standortgerechten Arten mit herkunftsgesicherten Pflanzgut anzupflanzen.

Der südwestliche Bereich soll von höheren vertikalen Strukturen freigehalten werden, um für Arten des weiteren Offenlandes die Lebensraumeignung zu erhalten. Als Strukturelement werden hier zur Abgrenzung zum angrenzenden Acker Krautsäume angelegt, die durch Totholzstapel und einzelne Pfosten (Singwarten) untergliedert werden.

Etablierungsphase

Grünland :

Zur Etablierung der Grünlandbestände erfolgt mindestens zwei Jahre eine Bewirtschaftung über

- eine maschinelle Pflege durch 2-3-malige Mahd oder Mulchen. Die jeweiligen Pflegemaßnahmen sind stets dem aktuellen Entwicklungsverlauf anzupassen.
- Bei allen Pflegegängen ist eine Mindestschnitthöhe von 10 cm einzuhalten (Erhalt der Keimlinge und Jungpflanzen, insbesondere krautige Arten mit Rosetten!)
- keine Düngung

	• bei Auftreten von Problemarten ggf. gezielte Maßnahmen; Hierzu ist eine aufmerksame Beobachtung des Entwicklungsverlaufes auf den Flächen notwendig (siehe Monitoring). <u>Röhricht/Hochstaudenflur:</u> Auf diesen Flächen erfolgt keine Nutzung/Mahd. Bei verstärktem Aufkommen von Ackerunkräutern in der Initialphase ist in Abstimmung mit der UNB ein Schröpschnitt bzw. eine Mahd möglich. <u>Gehölzstrukturen:</u> Für die Gehölze ist eine mindestens 5 jährige Entwicklungspflege vorzusehen.
Entwicklungs- und Erhaltungsphase	Grundbewirtschaftung: Die Bewirtschaftung richtet sich nach den „Empfehlungen für die naturschutzgerechte Bewirtschaftung von Grünländern der Lebensraumtypen 6440, 6510 und 6420 in Sachsen-Anhalt“ im nachfolgendem Rahmen: • 1. Schnitt zwischen Ährenschieben und Beginn der Blüte der bestandsbildenden Gräser (zwischen 15.05. und 31.05.), Schnitthöhe mind. 10 cm mit Entfernung des Mahdgutes • 2. Schnitt nach mindestens 10-wöchiger Nutzungspause und spätestens Anfang September, Schnitthöhe mind. 10 cm mit Entfernung des Mahdgutes, unter Einbeziehung der Bestandsstreifen aus dem 1. Schnitt • Aussparung von Bestandsstreifen aus dem jeweiligen Nutzungsgang im Umfang von ca. 10 % der Fläche • keine N-Düngung, P/K Düngung erst zum Erhalt der Versorgungsstufe B im unteren Bereich nach Bodenprobe • Nachsaaten nur mit gebietseigenem Saatgut Die Bewirtschaftung der Nasswiesenanteile ist entsprechend der Vernässung an die Tragfähigkeit des Bodens anzupassen. <i>Alternativ:</i> <i>Nach der Etablierung ist eine Nutzung als Mähweide mit Rindern nach den Bewirtschaftungsempfehlungen für die Standortgruppe möglich.</i>

Monitoring

Das Grundmonitoring wird nach dem Modell zur „Standardisierung von Wirkkontrollen bei Kompensationsmaßnahmen im Straßenbau“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2007) durchgeführt. Hierzu erfolgen die Erfassungen zur Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle entsprechend den Vorgaben für Offenlandbiotope (Grünland). Die Kontrollintervalle und -inhalte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Tabelle 1: Tabelle der Kontrollintervalle

Zielbiotop	Jahre nach Initialmaßnahme										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	ff.
Grünland	H/P*	P*	P(F)	P	P	P	P(F)	P	P	P	P

H-Herstellungskontrolle; P-Pflegekontrolle (* engmaschig); F-Funktionskontrolle (mit Arterfassung nach Vorschrift zur LRT-Bewertung)

Nach Übertragung der Kompensationsverpflichtung erfolgt entsprechend der Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten eine jährliche Berichterstattung gegenüber der Unteren und Obersten Naturschutzbehörden.

Bewertung

Auf der Grundlage der in den vorlaufenden Kapiteln dargestellten Maßnahmen wird nachfolgend die Aufwertungsbilanz im Projektgebiet ermittelt. Die Flächengrößen entsprechen den Darstellungen in den Plänen „Biototypen im Bestand“ und „Entwicklungsziele“.

Bewertung der bestehenden Projektfläche

BESTAND

Biototyp Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Biotop- wert	Bestandswert
Ai.	Intensiv-Acker	159.000	5	795.000
AB.	Ackerbrache	1.400	10	14.000
NUY	feuchte Hochstaudenflur, nitrophiler Arten	12.630	14	176.820
ST./NL.	Tümpel/Röhrichtkomplex	9.750	23	224.250
HFA	Weidengebüsch	2.800	23	64.400
URA	mehrfährige Ruderalflur	3.820	14	53.480
BESTANDSWERT		189.400		1.327.950

PLANUNG

Biototyp Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Plan- wert	Entwicklungs- wert
Fläche weiterhin im Bestand				
ST./NL.	Tümpel/Röhrichtkomplex	9.750	23	224.250
HFA	Weidengebüsch (Bestand)	2.800	23	64.400
URA	Mehrfährige Ruderalflur	3.720	14	52.080
Fläche in Entwicklung				
GMG	Mageren Flachlandmähwiese	84.050	21	1.765.050
GFD	Feucht-und Naßwiese	58.030	25	1.450.750
NL.	Röhricht	27.200	20	544.000
ST.	Tümpel	1.650	20	33.000
HYA	Gebüsch frischer Standorte	1.000	16	16.000
URA	Mehrfährige Ruderalflur	1.200	13	15.600
Planungswert		189.400		4.165.130

BILANZ

Planungswert	-	Bestandswert	=	Kompensationswert
				2.837.180

Bewertung der Erweiterungsfläche

BESTAND

Biototyp Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Biotop- wert	Bestandswert
Ai.	Intensiv-Acker	68.075	5	340.375
URA	mehrfährige Ruderalflur	125	14	1.750
BESTANDSWERT -		68.200		342.125

PLANUNG

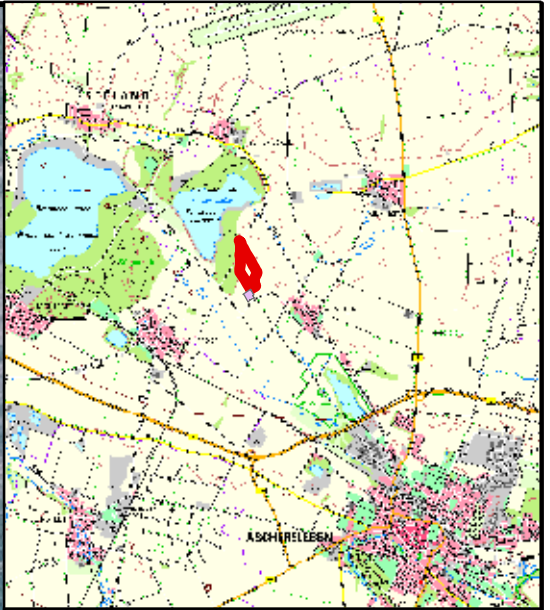
Biototyp Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Plan- wert	Entwicklungs- wert
Fläche weiterhin im Bestand				
URA	Mehrfährige Ruderalflur	125	14	1.750
Fläche in Entwicklung				
GMG	Mageren Flachlandmähwiese	64.395	21	1.352.295
GFD	Feucht-und Naßwiese	1.250	25	31.250
HYA	Gebüsch frischer Standorte	1.075	16	17.200
URA	Mehrfährige Ruderalflur	1.355	13	17.615
Planungswert		68.200		1.420.110

BILANZ

Planungswert	-	Bestandswert	=	Kompensationswert
				1.077.985

Bewertung der Gesamtfläche

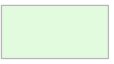
	Flächengröße in Hektar	Kompensationswert in Biotopwertpunkten
Projektfläche	18,94	2.837.180
Erweiterungsfläche	6,82	1.077.985
Gesamtfläche	25,76	3.915.165



Übersichtskarte: 1:150.000

Legende

Abgrenzung

-  Projektfläche
-  Erweiterungsfläche
-  Flurstücke_neu
-  <alle anderen Werte>

Biotoptypen im Bestand

-  Acker
-  Ackerbrache
-  mehrjährige Ruderalflur
-  feuchte Hochstaudenflur
-  Tümpel/Röhricht
-  Weidengebüsch

Höhenlinie

-  107
-  108
-  108,5

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989

TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: LVermGeo/A7-097-2006-14

Luftbild: DOP © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

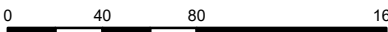
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK).
Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes – Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung), Gen.-Nr.: M32/050/00.

Ökopoolprojekt
"Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung"

Bestandsplan

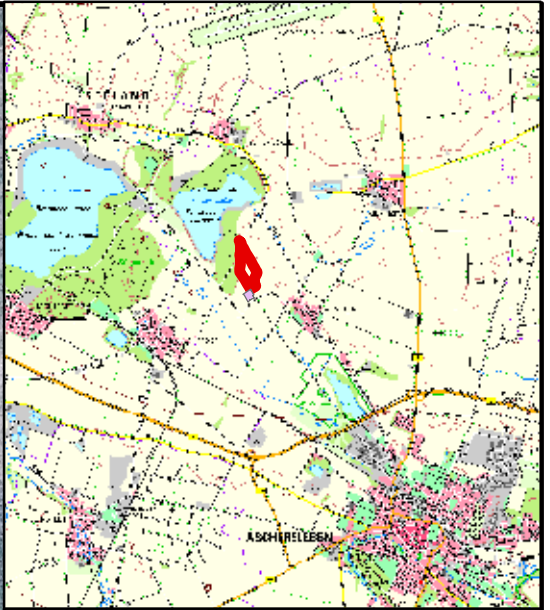
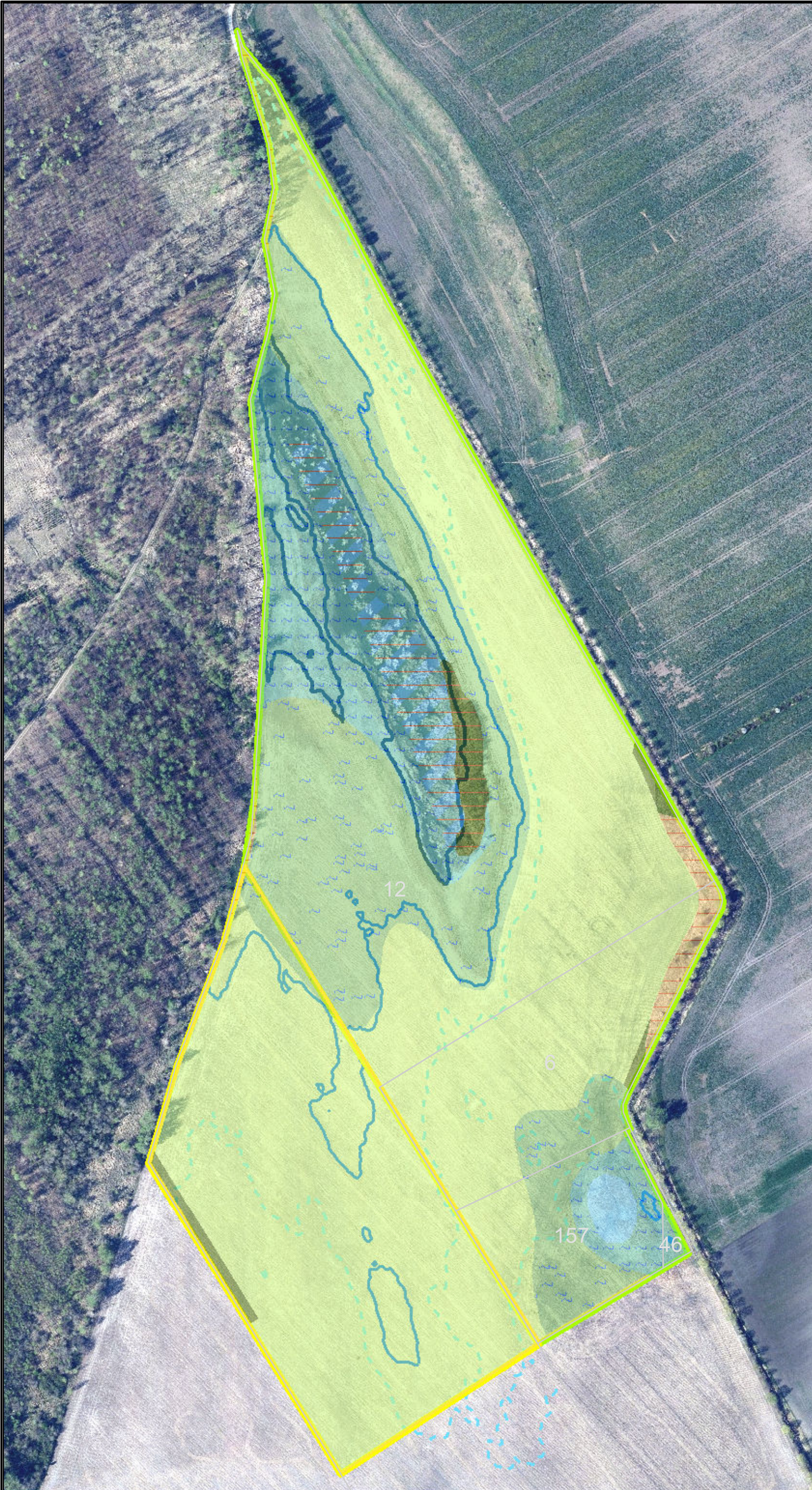
Maßstab: 1:3.201 (im Original A3)

Stand: 06/2024



LANDGESELLSCHAFT
SACHSEN-ANHALT MBH





Übersichtskarte: 1:150.000

Legende

- Flurstücke
- Biotoptypen in Planung**
 - Tümpel/Röhricht
 - Weidengebüsch
 - mehrfährige Ruderalflur
 - Tümpel
 - Landröhricht
 - Nasswiese
 - magere Flachlandmähwiese
 - Krautsäume
 - Gebüsch

- Abgrenzung**
 - Projektfläche
 - Erweiterungsfläche

- Höhenlinie**
 - 107
 - 108
 - 108,5

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ETRS 1989
TK10: Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Nummer: LVermGeo/A7-097-2006-14
Luftbild: DOP © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, 010312]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA
Darstellung auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK).
Mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes – Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung), Gen.-Nr.: M32/050/00.

Ökopoolprojekt "Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung"

Entwicklungsziele

Maßstab: 1:3.000 (im Original A3) Stand: 06/2024
0 37,5 75 150 Meter

Anlage 1:

Teil B - Umweltbericht

**2. Änderung B-Plan
„Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“**

Stadt Wanzleben - Börde

Satzung
August 2025

Planungsträger: **Stadt Wanzleben - Börde**
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben – Börde

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro GmbH**
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis	2
0.1	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	3
1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	4
1.1	Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.2	Inhalt des Bebauungsplanes	6
1.3	Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens	8
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung	10
3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
3.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem NATURA 2000 und geschützte Biotope	15
3.2	Schutzgut Boden	15
3.3	Schutzgut Fläche	18
3.4	Schutzgut Wasser	19
3.4.1	Oberflächengewässer	19
3.4.2	Grundwasser	19
3.5	Schutzgut Klima und Luft	20
3.6	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
3.6.1	Tiere und Pflanzen	22
3.6.2	Biologische Vielfalt	25
3.7	Schutzgut Landschaft	26
3.8	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	27
3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
4.1	Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
4.2	Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	36
5	Sonstige mögliche Auswirkungen bei der Durchführung der Planung	37
5.1	Emissionen und Verursachung von Belästigungen	37
5.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	38
5.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung	38
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen	39
6.1	Grundsätze der Eingriffsregelung	39
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	39
6.2.1	Schutzgüter Boden und Wasser	39
6.2.2	Schutzgut Flora, Fauna und Artenschutz	40
6.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	40
6.4	Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Eingriffsregelung) sowie zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion hinsichtlich des speziellen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)	44
6.5	Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Festsetzungen	45

7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	46
9	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	48
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
11	Quellen	50
12	Anlagen	51
12.1	Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG	51

0.1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Vorhabengebietes	5
Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung/Ursprungsbebauungsplan	6
Abbildung 3: Plangebiet mit Blick nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung	23
Abbildung 4: Plangebiet mit Blick nach Süden (UDY/URA) von Geschwister-Scholl-Straße	23
Abbildung 5: Plangebiet mit Blick nach Nordosten	23
Abbildung 6: Plangebiet mit Blick nach Südosten	23
Abbildung 7: Plangebiet mit Blick nach Nordwesten zum angrenzenden Friedhofsgelände	23
Abbildung 8: Plangebiet mit Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung	23
Abbildung 9: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche im Plangebiet	41
Abbildung 10: 1. Änderung B-Plan mit Biotoptypen der Planung	42
Tabelle 1: Flächenbilanz der 1. Änderung des B-Planes	8
Tabelle 2: Umweltschutzrelevante Ziele und die Art deren Berücksichtigung der Fachgesetze (in den jeweils aktuellen Fassungen) und Fachplanungen	10
Tabelle 3: nächstgelegene Schutzgebiete	15
Tabelle 4: Klimatop des Untersuchungsgebietes	21
Tabelle 5: Wechselwirkungen der Schutzgüter	30
Tabelle 6: Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	33
Tabelle 7: Ermittlung der Flächenwerte des Bestandes	43
Tabelle 8: Ermittlung der Flächenwerte der Planung	43
Tabelle 9: Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes	44
Tabelle 10: Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme	44

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan, in seiner zuletzt geänderten Fassung (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) soll nunmehr kurzfristig umgesetzt werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde bereits im WA 1, eine 2-geschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass ein Bedarf nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser auch in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 besteht. Diese Häuser entsprechen dem aktuellen Trend und sind sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam. Im WA 5 ist geplant, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist die o.g. Bebauung in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 nicht zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan weitere Festsetzungen, welche eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans behindern.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Ferner soll mit der Änderung der Festsetzungen eine wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden mit der 2. Änderung des B-Plans fortgeführt.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, die Bebauung von Wohngrundstücken entsprechend der nachgefragten Wohnform kurzfristig zu ermöglichen, um damit das im FNP dokumentierte Wohnungsdefizit auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung nimmt die Stadt Wanzleben - Börde ihre Möglichkeiten wahr, im Rahmen der Bauleitplanung steuernd auf eine positive und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebietes einzuwirken.

Im Rahmen einer Umweltprüfung werden die Auswirkungen der oben beschriebenen Planung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, den Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB untersucht. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch BauGB mit der Anlage 1 vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Lage des Planänderungsgebietes 2. Änderung B-Plan im Ortsteil Schleibnitz, Ortschaft Stadt Wanzleben

Das B-Plangebiet befindet sich nordöstlich des bebauten Ortsteils Schleibnitz und ca. 2 km östlich der Kernstadt Stadt Wanzleben.

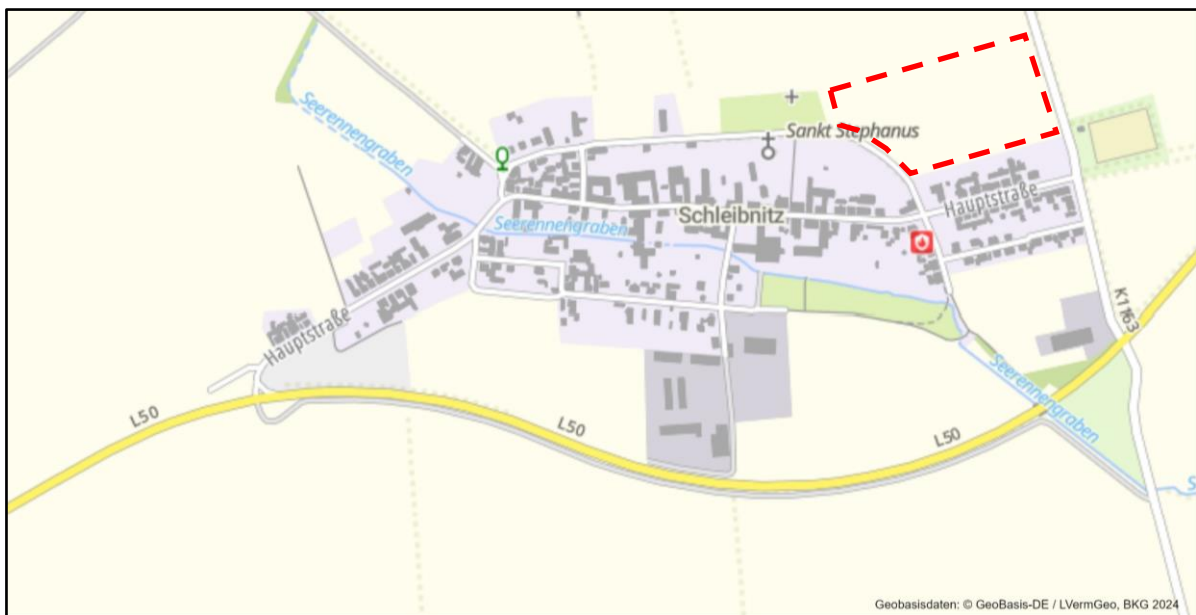


Abbildung 1: Lage des Vorhabengebietes

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf November 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan (entspr. Ursprungsbebauungsplan)

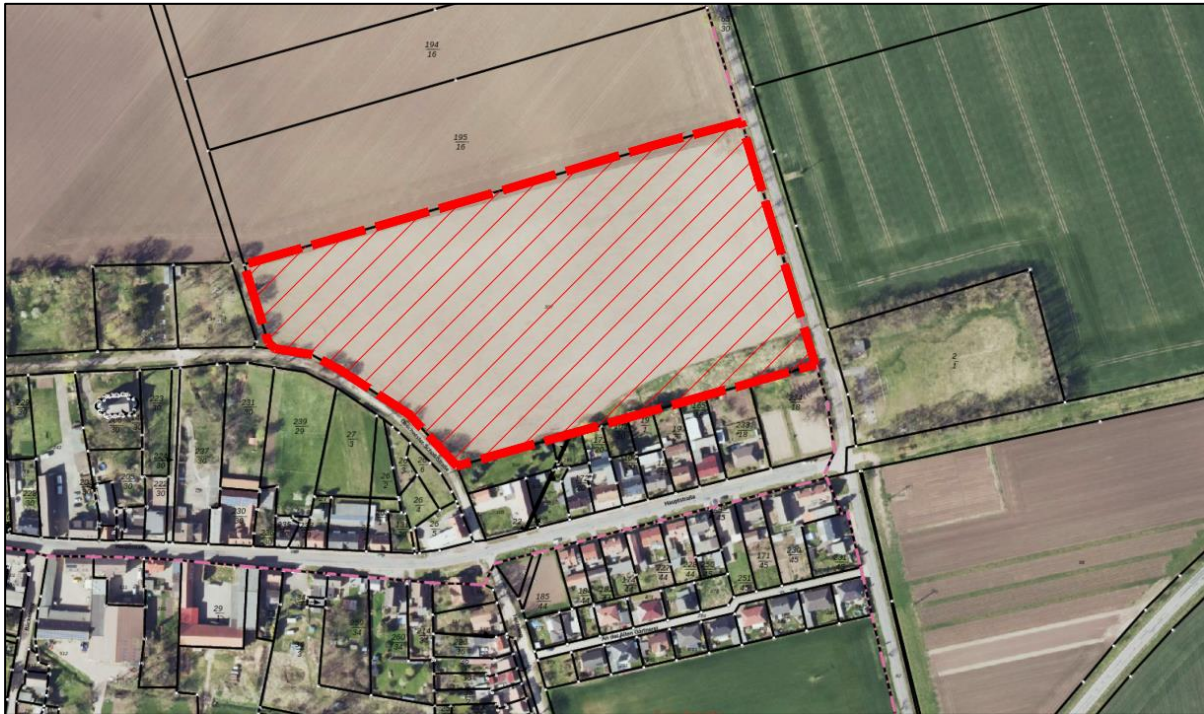


Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf August 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan (entspr. Ursprungsbebauungsplan)

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Ursprungsbebauungsplan

- Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, rechtsverbindlich seit 02.09.2021.
- Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, welches in 5 Teilgebiete gegliedert wurde.
- Die Größe des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans beträgt ca. 4,8 ha¹.
- Der Ursprungsbebauungsplan geht von einer Bebauung von 59 Parzellen als Obergrenze aus (davon die Errichtung von 10 Reihenhäusern).
- Das B-Plangebiet soll an das Ver- und Entsorgungsnetz in der Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hauptstraße angeschlossen werden.

¹ Entsprechend aktueller Liegenschaftskarte ca. 4,7 ha.

- Entsprechend der Festsetzung im B-Plan soll das Plangebiet verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben angeschlossen werden.
- Der B-Plan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz.

1. Änderung des Bebauungsplanes:

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ ist seit 20.12.2023 rechtsverbindlich.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans umfasst nur das Baugebiet WA 1 des Ursprungsbebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 1 ha.
- Mit der 1. Änderung des B-Plans wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:
 - Erhöhung der der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse
 - Änderung der zulässigen Firsthöhe von maximal 8 m auf maximal 10 m
 - Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern

Die wesentlichen Inhalte der **2. Änderung** des B-Planes umfassen:

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00 m auf 3,50 m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge),
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1),
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen,
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadt-villen) zugelassen,
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m² Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen,
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von einer Breite von 9,60 m auf eine Breite von 5,00 m,
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens,
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung,
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste,
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten.

Weitere Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ wurden mit der 2. Änderung nicht vorgenommen. Im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt der Ursprungsbebauungsplan.

1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf das Flurstück 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans beträgt ca. **4,7 ha**. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplans wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des Plangebiets liegt seit 2021 brach und wird nicht bewirtschaftet.

Das B-Plangebiet ist bisher weder bebaut noch erschlossen worden. Im Zuge des Vorhabens soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an bestehende, angrenzende Wohnbebauung (westlich und südlich) von Schleibnitz angegliedert werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (4.) und Tankstellen (5.) sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die südwestlich angrenzende Geschwister-Scholl-Straße und die östlich angrenzende K 1163 nach Hohendodeleben. Innerhalb des Plangebietes erfolgt diese durch eine herzustellende, befestigte Straße (VSB) und einem Fuß- Radweg (VWD). Das Plangebiet wird in 5 Baugebiete mit verschiedenen Möglichkeiten der Bebauung unterteilt. Dadurch werden im Baugebiet WA 1-WA 4 bauleitplanerische Voraussetzungen für die Errichtung zweigeschossiger Stadtvillen und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Baugebiet WA 5 geschaffen. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergarten (AKC) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin sind auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die umliegenden, allseitig einfassenden, privaten Grünflächen haben eine Breite von 5 Meter und sind als Strauch-Baumhecke anzulegen und zu erhalten.

Tabelle 1: Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Planes

Flächenbezeichnung	Flächenbilanz vor der 2. Änderung-B-Plan Fläche in m²	Flächenbilanz nach der 2. Änderung B-Plan Fläche in m²	Veränderungen in m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)	35.886	37.750	+1.864
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4.048	4.820	+772
Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB) <u>überlagernd als:</u> Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8.150	4.432	-3.718
Plangebietsgröße gesamt:	48.084	*47.002	

*Differenz der Flächen durch Übertragung der Kartengrundlage von 1999 auf 2024

Im Plangebiet der 2. Änderung sind vorhanden:

Auf dem Flurstück 307:

Auf dem Flurstück 307 befindet sich als einzige bauliche Anlage ein Freileitungsmast (Südosten des Plangebietes).

Die größte Fläche wird als sonstiger Dominanzbestand (UDY) bewertet, da die ehemals intensiv genutzte Ackerfläche derzeit mit einem flächendeckenden Bestand von Ackerkratzdisteln (*Cirsium vulgare*) bewachsen ist. Die Randbereiche zum südlichen Wohngebiet bilden Ruderalfluren, gebildet aus ausdauernden Arten (URA) und Gebüsche feuchter Standorte (HYC) angrenzend zur Geschwister-Scholl-Straße.

Beschreibung angrenzender Flächen:

An das Plangebiet grenzt nördlich an eine Ackerfläche an (Flurstück 195/16). Im Osten verläuft die Kreisstraße K 1163 in Richtung Hohendodeleben. Die rückwärtige Wohnbebauung der Hauptstraße liegt südlich des Plangebietes und westlich befinden sich die Geschwister-Scholl-Straße und das Friedhofsgelände von Schleibnitz.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung

Tabelle 2: Umweltschutzrelevante Ziele und die Art deren Berücksichtigung der Fachgesetze (in den jeweils aktuellen Fassungen) und Fachplanungen

Schutzgut	Quelle	Umweltschutzrelevante Ziele	Art der Berücksichtigung
Boden, Fläche	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Bewertung möglicher Eingriffe in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen sowie vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen.	
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen; Entsiegelung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan.	Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im	

	Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Planungsraum; Sicherung von Böden mit besonders schutzwürdigen Ausprägungen; Einschränkung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen auf ein Minimum.	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Bundesnaturschutzgesetz	Bewahrung der Gewässer, deren Ufer und Auen vor Beeinträchtigungen zu bewahren; Erhalt der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; Hochwasserschutz durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen; vorsorgender Grundwasserschutz sowie ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie vor Überbauung.	
Klima, Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Förderung der erneuerbaren Energien	
	Bundesnaturschutzgesetz	Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität; Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas; Schutz von Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		

	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer bzw. Beseitigung bestehender Emittenten in Luftaustauschbahnen und deren Einzugsbereichen; Erhalt von Waldgebieten mit Klimaschutzfunktion.	
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der • Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts • Nutzbarkeit der Naturgüter • die Pflanzen- und Tierwelt sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.	
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften; Entwicklung eines Biotopverbundsystems; örtliche, aus den Grundsätzen des Landschaftsplanes abgeleitete Maßnahmen: • Pflanzmaßnahmen, • Aufwertungsmaßnahmen, • Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, • Rückbaumaßnahmen, • Sanierungsmaßnahmen, • Bewirtschaftungsregelungen,	

		• Renaturierungsmaßnahmen, • Handlungsge- und -verbote, • Besucherlenkungen	
Land- schaft	Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften.	
Mensch, menschl. Gesundheit	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet.	

	menplan, Land- schaftspläne		
Kultur- und sonstige Sachgü- ter	Denkmalschutz- gesetz des Lan- des Sachsen-An- halt	Erhaltung der Kultur- und Sachgüter	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutz- gut, im Falle unvermeid- licher Beeinträchtigun- gen Vorschläge zur Mini- mierung und Kompensa- tion der Eingriffe
	Regionaler Ent- wicklungsplan, Regionales Ent- wicklungspro- gramm, Land- schaftsprogramm, Landschaftsrah- menplan, Land- schaftspläne	Erhaltung der Kultur- und Sachgüter	
Wechsel- wirkun- gen zwi- schen den Schutz- gütern	Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung und Förderung der Schutzgüter und de- ren Wechselwirkungen untereinander	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutz- gut
	Naturschutzge- setz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Ent- wicklungsplan, Regionales Ent- wicklungspro- gramm, Land- schaftsprogramm, Landschaftsrah- menplan, Land- schaftspläne	Erhaltung und Förderung der Schutzgüter und de- ren Wechselwirkungen untereinander	

3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem NATURA 2000 und geschützte Biotope

Bestand

Im Plangebiet selbst sowie direkt angrenzend befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG weisen das Plangebiet und seine nähere Umgebung ebenfalls nicht auf. Die nächstgelegenen Schutzgebiete und -objekte sind nachfolgend aufgeführt. Die in einem Radius von ca. 5.000 m befindlichen Naturschutzobjekte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: nächstgelegene Schutzgebiete

Bezeichnung	Schutzziel/Bemerkungen	geringster Abstand
Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“	Das LSG liegt in der Landschaftseinheit Magdeburger Börde östlich von Wanzleben. Es hat eine Ost-West-Ausdehnung von 2,4 km und nur eine maximale Breite von 600 m. Es ist von einem ca. 12 km langem Netz von meist gehölzbestandenen Gräben durchzogen. Der Faule See ist eine mehr oder weniger feuchte Niederung, mit Salzquellen, salzgeprägten Wiesen, Wäldern mit Bruchwaldcharakter, Pappelforsten und Trockengebüschen.	ca. 1.240 m
Geschützter Landschaftsbestandteil zum Schutz der Großtrappe (<i>Otis tarda</i>)	Schaffung von Voraussetzungen für die Wiederansiedlung der Großtrappe (<i>Otis tarda</i>)	ca. 4.400 m

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) 2010 sowie im Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006 sind für das Plangebiet keine Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems aufgeführt.

Bewertung

Es erfolgt kein Eingriff in naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte möglichst vermieden werden. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

Bestand

Das Plangebiet überplant eine ehemals intensiv genutzte Ackerfläche, mittlerweile ein sonstiger Dominanzbestand aus Ackerkratzdisteln (UDY), in den Randbereichen in eine Ruderalflur (URA) übergehend und einer Gebüschfläche feuchter Standorte (HYC).

Die zentrale Bodeneinheit des Nordöstlichen Harzvorlandes sind die Schwarzerden, welche die Überleitung zu den Schwarzerdegebieten der Magdeburger Börde bilden.

Der Standort wird der Bodenlandschaft „Tschernosembetonte Lössböden“ zugeordnet.² Das Plangebiet wird damit vollständig vom Bodentyp Tschernosem eingenommen (Schwarzerdeboden).³ Das Untergrundsubstrat besteht aus periglaziärem Schluff (Löss).

Das Tschernosem ist ein lockerer, bis 80 cm tiefer, dunkelgrau bis schwarz gefärbter humusreicher Boden der kontinentalen Steppen. In Mitteleuropa handelt es sich hierbei um einen nicht wiederherstellbaren Reliktboden. Die Entstehung von Tschernosemen wird durch ein lockeres, poröses Ausgangsgestein (Mergel, Löss), ein Klima mit trocken-heißen Sommern und kontinental-kalten Wintern, eine grasreiche Steppenvegetation sowie durch eine artenreiche, aktive Bodenfauna mit wühlenden und grabenden Bodentieren (Hamster, Maulwurf, Regenwürmer u.ä.), die den Boden tiefgründig durchmischen, begünstigt. Sommerliche Trockenheit und Winterkälte hemmen den Abbau der organischen Substanz, so dass sich Humus anreichern kann. Aus diesem Grund besitzen die Tschernoseme außerordentlich günstige Bodeneigenschaften:

- ▶ eine hohe Kationen-Austauschkapazität,
- ▶ ein günstiges C/N-Verhältnis,
- ▶ ein großes Porenvolumen (ca. 50 %) mit einem hohen Anteil an Mittel- und Grobporen und damit einer guten Belüftung,
- ▶ ein schwammig-krümeliges Aggregatgefüge sowie
- ▶ eine hohe Feldkapazität.

Tschernoseme gelten als fruchtbarste Ackerböden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial, was Bodenwertzahlen von 81 - 100 sowie Ackerzahlen von > 75 entspricht. Sie degradieren jedoch bei längerer Nutzung und vor allem sommerlicher Bewässerung durch den damit verursachten Humusabbau.

Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,

² LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Themenkarte „Bodenlandschaften“, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abruf 2024.

³ LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Themenkarte „Vorläufige Bodenkarte von Sachsen-Anhalt 1:50.000“, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abruf 2024.

- b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,
- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU)⁴ zeichnen sich die Tschernosemböden im Bereich Schleibnitz durch eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und damit eine sehr hohe Ertragsfähigkeit aus. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die schon großflächig vorhandene Überbauung der Flächen im Plangebiet ist das Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften und damit die Naturnähe als sehr gering zu bezeichnen. Dies bedingt gleichfalls ein mittleres, im Bereich der Überbauung sehr geringes Wasserhaushaltspotenzial bezüglich des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung. In der Archivbodenkarte ist der betrachtete Standort nicht verzeichnet.

Aufgrund der bodengeografischen Lage des Planungsgebietes in der Bodengroßlandschaft der tschernosembetonten Lössböden nehmen die ertragreichen Schwarzerdeböden beinahe den gesamten besiedelten Bereich ein, so dass es nahezu unmöglich ist, planungsrechtlich sinnvolle Bauflächen auf geringerwertigen Bodenstandorten zu finden.

Archivboden:

Die Archivbodenkarte nach ALTERMANN ET AL. (2003, Änderung und Aktualisierung durch LAU 2011/12) weist Böden aus, die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Land Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich erfüllen und die nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA besonders zu schützen sind. Im Plangebiet befinden sich keine Böden mit besonderer Archivfunktion.

Bewertung

Eine Vorbelastung dieser Flächen mit Düngemitteln und Pestiziden und der intensive Umbruch der Oberbodenschichten zur Vorbereitung der Felder für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Verdichtung durch landwirtschaftliche Maschinen stellen eine Vorbelastung des Schutzgutes Boden in seiner Natürlichkeit dar.

Damit sind die natürlichen Funktionen des Bodens bereits im Bestand beeinträchtigt.

⁴ LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), 2013.

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit mittlerer Bedeutung betroffen.

Entsprechend wurde die Maßnahme zum Bodenschutz unter Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, den Bodenaushub im Baugebiet für die Geländemodellierung nachhaltig zu nutzen (Wiedereinbau).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird als mittlere Beeinträchtigung eingestuft.

3.3 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden betrachtet. Mit dem Instrument der Bauleitplanung soll dafür gesorgt werden, dass die Bodenversiegelung und das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt wird. Hierbei werden die Gesichtspunkte Nutzungsumwandlung, Zerschneidung und Versiegelung berücksichtigt.

Bestand/Bewertung

Im Gegensatz zum Schutzgut Boden bezieht sich die Betrachtung des Schutzgutes Fläche nur auf die reine Flächen- bzw. Landnutzung, ohne auf die einzelnen Bodenfunktionen einzugehen. Hierunter ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen zu verstehen.⁵ Das Konfliktpotenzial ergibt sich aus dem Verhältnis des Flächenentzuges durch die Ausdehnung der **baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV)** gegenüber der Gesamtfläche eines Gebietes. Hierbei ist nicht nur die Inanspruchnahme durch die flächige Nutzungsumwandlung, sondern hinzukommend die Zerschneidung vormals zusammenhängender Flächen zu betrachten.

Für das Gebiet der Börde beträgt der Anteil baulich geprägter Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gebietsfläche 7,8 % (Stand 2023).

Durch die 2. Änderung kommt es gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinem zusätzlichen Flächenentzug. Eine Inanspruchnahme von Ackerfläche, unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung erfolgt, um eine Zerschneidung vormals zusammenhängender Flächen zu unterbinden.

Mit der 2. Änderung des B-Planes werden die Anforderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der maximal zulässigen Überbauung des Grundstückes (GRZ) weiterhin eingehalten, wodurch die zu überbauende Fläche geringgehalten wird. Durch die Bündelung der Wohnbauflächen und Anbindung an vorhandene Wohnbauflächen werden bereits vorhandene Erschließungen genutzt.

⁵ LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG: Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor), Online-Publikation, <https://www.ioer-monitor.de/>, Abruf 2024.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Oberflächengewässer

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Bestand

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer und Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer II. Ordnung ist der südlich verlaufende Seerennengraben, ca. 220 m vom Plangebiet entfernt.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.4.2 Grundwasser

Das Grundwasser liegt im Plangebiet bei ca. 85 m über NN, damit ca. 5 m unter der obersten Bodenschicht (90 m über NN) und ist somit relativ geschützt (mittlere Grundwassergeschütztheit). Die Grundwasserneubildung wird als mittel bewertet ebenso die flächenhafte Grundwassergeschütztheit. Die Grundwasserverhältnisse eines Gebietes richten sich in erster Linie nach der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes. Im Planungsraum wird der Hauptgrundwasserleiter durch Lockergesteinsschichten gebildet, die sich aus geringmächtigen quartären Sanden und Kiesen über mesozoischen Gesteinen, die selbst ohne bedeutende Wasserführung sind, zusammensetzen.⁶ Diese werden hier großflächig von Lössschichten überlagert. Für das Plangebiet wird der mittlere Grundwasserstand des Hauptgrundwasserleiters mit 2 - 5 m unter Gelände angegeben.⁷ Abhängig von der Niederschlagsmenge und der Durchlässigkeit der Deckschichten über dem Grundwasserleiter ist die *Grundwasserneubildungsrate*. In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit der unterschiedlichen Substrate ergibt sich folgende Reihenfolge: Kies - Sand - sandiger Lehm - Auelehm - Löss (abnehmende Versickerungsfähigkeit) Bindige Schichten, wie Aue- oder Lösslehme behindern und verringern zwar auf natürlichem Wege die Grundwasserneubildung, sorgen aber auch für einen gewissen Schutz des Grundwasserhorizontes vor Schadstoffeinträgen. Hinzu kommt die geografische Lage des Untersuchungsraumes im Lee des Harzes und damit im Mitteleuropäischen Trockengebiet, so dass die Neubildung schon allein durch die klimatischen Verhältnisse geringer ausfällt als in feuchteren Klimaten.

⁶ LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESSEN SACHSEN-ANHALT: Hydrogeologische Übersichtskarte Sachsen-Anhalt, Onlinepublikation, <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/fachdaten-angewandte-geologie/hydrogeologie/>, Abruf 2024.

⁷ LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (HRSG.): Ausweisung vernässungsgefährdeter Bereiche in Sachsen-Anhalt; Übersichtskarte des Vernässungspotentials auf der Basis des Grundwasserflurabstandes des Hauptgrundwasserleiters, 2011.

Bewertung

Das Planungsgebiet weist hinsichtlich des Grundwassers keine höhere Bedeutung auf. Grundwasserentnahmestellen zur Trinkwassernutzung sowie Grundwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugebiete WA 1- WA 4 wird auf den Grundstücksflächen vor Ort versickert und damit über die belebte Bodenzone abgeführt und dem Grundwasser wieder zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser Baugebiet WA 5 (Reihenhausbebauung) wird aufgrund des vorliegenden Baugutachtens und der wegen der kleinen Flächen an den Regenwasserkanal angeschlossen. Dies gilt auch für das unverschmutzte Niederschlagswasser der entstehenden Straßenverkehrsflächen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Vorbelastung des Grundwassers auszugehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird als mittlere Beeinträchtigung eingestuft.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage – wir brauchen sie zum Atmen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Gase, Rauch, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen. Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Verkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsgebiet des maritimen zum kontinentalen Klima. Dieses Übergangsklima wird von zunehmender Kontinentalität von westlicher in östlicher Richtung geprägt. Dies wirkt sich durch hohe Jahresschwankungen der Temperatur mit Extremen im Sommer und im Winter, eine rasche Erwärmung im Frühjahr und eine frühe Abkühlung im Herbst, eine lange Vegetationszeit sowie durch ein hohes Wasserdefizit im Sommerhalbjahr aus, was durch den Regenschatten des Harzes noch verstärkt wird. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 530 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,6 °C.⁸ Die Prognose der Temperaturabweichung für den Zeitraum 2021-2050 liegt derzeit bei +2 °C.

Von besonderer Bedeutung für die Charakterisierung des Naturhaushalts ist das Mesoklima. Das Mesoklima - das Gelände- bzw. Lokalklima - betrachtet die Einflüsse der lokalen Verhältnisse, wie Relief, Bewuchs, Bebauung und Gewässer auf die örtliche Klimasituation.

⁸ MERKEL, ALEXANDER: Climate-Data.org, Online-Publikation, <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/westeregeln/>, Abruf 2024.

Zur Auswertung des Mesoklimas wird das zu untersuchende Gebiet in Flächen weitgehend homogener mikroklimatischer Verhältnisse, sogenannter *Klimatope*, unterteilt. Das Plangebiet wird entsprechend seinem aktuellen Bestand dem *Bebauungsklimatop* (vorhandene bauliche Anlagen) sowie dem *Freilandbiotop* (*angrenzende Ackerfläche*) zugeordnet.

Tabelle 4: Klimatop des Untersuchungsgebietes

Bezeichnung	Beschreibung
Bebauungsklimatop	Das Klima innerhalb der Ortslagen und Siedlungsbereiche sowie über großflächig versiegelten Flächen unterscheidet sich sehr stark von den restlichen Klimaten. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung sehr gering. Dadurch entsteht gegenüber der Umgebung ein Wärmeinseleffekt mit relativ niedriger Luftfeuchtigkeit. Die dichte und hohe Bebauung beeinflusst die regionalen und überregionalen Windsysteme in erheblichem Umfang, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist und eine insgesamt hohe Schadstoffbelastung besteht. In den Straßenschluchten treten neben böenartigen Windverwirbelungen hohe Luftschadstoff- und Lärmbelastungen auf. Insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten ist aufgrund großflächiger Verkehrsflächen und teils industriebedingter Emissionen der Schadstoffanteil in der Luft besonders hoch.
Freilandklimatop	Das Freilandklimatop weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen auf. Freilandflächen, wie Ackerflächen, Wiesen, und Weiden, Brachen und sonstige, mit niedriger Vegetation bestandene Flächen, wirken aufgrund ihrer starken nächtlichen Abkühlung in wolkenlosen Nächten (Strahlungsnächten) als Kaltluftentstehungsgebiete und fördern die Ventilation und Luftregeneration. Sie sind stadtklimatologisch daher insbesondere dann von Bedeutung, wenn sie in der Nähe von klimatischen Belastungsgebieten liegen und die Kaltluft durch entsprechend ausgerichteten Leitbahnen in Siedlungsrichtung abfließen kann.

Bewertung

Die Vorhabenfläche für die geplante Wohnbebauung wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund eines ausgeprägten Temperatur- und Feuchte-Tagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion können solche landwirtschaftlichen Nutzflächen klimatisch ausgleichend auf die bebaute und überwärmte Umgebung wirken. Aufgrund dessen ist der ackerbaulich genutzte Bereich des Bauleitplanes aktuell noch dem Freilandklimatop zugehörig. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch angrenzende Bebauung können erhebliche zusätzliche Beeinflussungen durch die anbindende Bebauung ausgeschlossen werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird als nicht erheblich eingestuft.

3.6 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.6.1 Tiere und Pflanzen

Bestand

Als Grundlage zur Bewertung der Vegetation eines Gebietes wird die potentiell natürliche Vegetation (pnV) herangezogen. Hierunter versteht man die Artenkombinationen, die nur durch die gegenwärtig natürlichen Standortbedingungen, wie Boden, Klima, Wasserhaushalt und Expansion beeinflusst, bestehen würden. Dabei wird eine Einwirkung des Menschen vollständig ausgeschlossen.

Der Planungsraum befindet sich im Vegetationsgebiet Traubeneichen-Linden-Hainbuchenwald.

Die heutige Vegetation ist stark von der menschlichen Nutzung geprägt. Aufgrund des guten Bodennutzungspotenzials werden die Flächen um die Ortschaft Schleibnitz von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen eingenommen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes. Die Nutzungen im Bestand sind im Bereich des Ursprungsbebauungsplans als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft **nicht** heranzuziehen. Für diese Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).



Abbildung 3: **Plangebiet** mit Blick nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung



Abbildung 4: **Plangebiet** mit Blick nach Süden (UDY/URA) von Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 5: **Plangebiet** mit Blick nach Nordosten



Abbildung 6: **Plangebiet** mit Blick nach Südosten



Abbildung 7: **Plangebiet** mit Blick nach Nordwesten zum angrenzenden Friedhofsgelände



Abbildung 8: **Plangebiet** mit Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes ist das *faunistische Artenpotenzial* recht eingeschränkt.

Die aufkommenden Pioniergehölze (Pappel, Holunder, Ahorn, Walnuss) des Plangebietes dienen insbesondere als Lebensraum für Singvögel (Niststätte, Sing- und Ansitzwarte, Ruhequartier), weisen allerdings aufgrund ihres noch recht jungen Alters (ca. 3-5 Jahre) noch nicht die Lebensraumqualität auf, wie sie Altbäume besitzen.

Die gehölzbildenden, flächig kleinen Randstrukturen (HYC) und die zur Wohnbebauung angrenzende, sich entwickelnde Ruderalflur (URA) auf dem Flurstück 307 sind wertgebende Landschaftstrukturen, jedoch jungen Alters. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Lage zur östlich tangierenden Kreisstraße K 1163 sowie die Beeinflussung durch die intensive Landwirtschaft nur bedingt geeignet für Habitate. Den größten Flächenanteil bildet die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem deckenden Bestand aus Ackerkratzdisteln (*Cirsium vulgare*) – sonstiger Dominanzbestand (UDY).

Weite Teile Mitteleuropas mit ausreichenden Lehm- und Lössauflagerungen bilden den Lebensraum des **Feldhamsters** (*Cricetus cricetus*). Diese Böden sind zum einen sehr ertragreich, bieten also viel Nahrung, zum anderen eignen sie sich am besten zur Errichtung eines Baus (Schutz vor Bodenfrost und eindringendem Grund- und Stauwasser, geringe Luftfeuchtigkeit). Seinen Winterbau legt der Feldhamster am liebsten in lehmigen Böden und mehr als 1,2 m Tiefe an. Geeignet sind Stoppelfelder der Getreidebewirtschaftung. Daher ist ein Vorkommen der Art auf der Vorhabenfläche möglich und kann nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens eine entsprechende Präsenzprüfung und ggf. Erfassung der Art vorgenommen werden.

Gleichfalls besitzt diese Fläche eine potentielle Eignung als Brutvogellebensraum.

Dabei kann vornehmlich ein Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auftreten. Diese Art ist charakteristisch für weitläufige Offenlandflächen. Die vorgesehene Baufläche, direkt angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung (Süden), vertikale Strukturen der Baumreihe (östlich entlang der Kreisstraße) und die Freileitung (entlang der Kreisstraße K 1163) weisen nicht zuletzt aufgrund des Nutzungsdruckes keine Habitateignung auf.

Die Feldlerche ist als besonders geschützte Vogelart, in Deutschland gefährdet und mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wurde die spezifische Lebensraumfunktion des Habitats anhand vorliegender Daten, der Vorortbegehung und der daraus resultierenden Beurteilung des Vorhabengebietes als mögliches Habitat bewertet. Über den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes hinaus wurde eine Wirkung der Kulisseneffekte auf die Feldlerche im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse mit einer Wirkraumkulisse von 100 m um vertikale Strukturen zwischen Bestand und Planung betrachtet. Dazu wurden sämtliche vertikalen Bestandsstrukturen (Baumreihe aus Ahorn westlich des Plangebietes entlang der Geschwister-Scholl-Straße, Bäume entlang der Bebauungsgrenze im Süden auf Flächen der vorhandenen Wohnbebauung), Freileitungsmast (südöstlich gelegen auf Planflurstück) sowie die negative Wirkung vorhandener Zufahrten/Straßen (Kreisstraße 1163, Geschwister-Scholl-Straße) herangezogen und mit einem 100 m Puffer/Abstandsraum analysiert. Ebenso wurde der Geltungsbereich der 2. B-Planänderung mit einem 100 m Puffer/Abstand analysiert. Die Analyse ergab keine Verschiebung der Wirkraumkulisse der Feldlerche zwischen Bestand und Planung. Die Beeinflussung der Feldlerche kann dahingehend ausgeschlossen werden.

Bewertung

Als Lebensraum für Fauna und Flora, insbesondere für den Artenschutz, weist das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes und seine nähere Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung auf. Grund dafür ist die stark anthropogene Vorbelastung der beplanten Flächen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Wertgebend ist insbesondere der **Feldhamster**, der im Plangebiet im Verbund mit den angrenzenden Flächen zur ackerbaulichen Nutzung passende Lebensräume finden könnte. Hinzu kommen **gehölzbesiedelnde Brutvögel** in den Gehölzstrukturen (u.a. Bluthänfling, Stieglitz, Grünfink, Rotkehlchen, Girlitz, Amsel, Feldsperling, Elster, Buntspecht, Tauben und Krähen) sowie offenlandbejagende Greifvögel (Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard), die die Freiflächen als Jagdhabitat nutzen.

Die relevanten Arten wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung erfasst.

Um auszuschließen, dass die mögliche Erweiterung der Bebauung zu bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten führt, sind weitere Untersuchungen insbesondere zum Feldhamster im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens nötig.

3.6.2 Biologische Vielfalt

Bestand/Bewertung

Als Biologische Vielfalt oder Biodiversität wird die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten beschrieben. Die Biodiversität umfasst dabei drei Ebenen zunehmender Komplexität:

- ▶ die genetische Vielfalt
- ▶ die Artenvielfalt
- ▶ die Vielfalt der Lebensgemeinschaften.

Hierbei ist insbesondere die Artenvielfalt sowie die Vielfalt der Lebensgemeinschaften innerhalb eines Gebietes von der Vielfalt der hier vorkommenden Habitatstrukturen abhängig. Zeichnet sich ein Gebiet durch eine Vielzahl vorkommender Lebensräume aus, treffen hier auch die Tier- und Pflanzenarten aufeinander, die diese Lebensräume besiedeln. In der Regel ist es bei vielen Tierarten so, dass sie verschiedene Lebensräume für verschiedene Aktivitäten nutzen (Schlafquartier, Nahrungshabitat, Fortpflanzungshabitat, Überwinterungsquartier usw.), so dass das Vorkommen dieser Habitate innerhalb eines bestimmten Raumes erst zur Voraussetzung für das Vorhandensein dieser Art wird.

Gefährdungen bis hin zu einem Rückgang der biologischen Vielfalt bestehen in erster Linie durch

- ▶ Veränderungen in der Landnutzung wie die Abholzungen von Wäldern und die Umgestaltung natürlicher Ökosysteme zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch die Zerschneidung ökologisch wertvoller Flächen,

- ▶ Klimaveränderungen, insbesondere hinsichtlich des Niederschlages und der Temperatur,
- ▶ die Stickstoffbelastung von Gewässern, insbesondere durch landwirtschaftlich bedingte Nährstoffeinträge sowie
- ▶ die Einführung von Neophyten in heimische Ökosysteme.

Im Bebauungsplangebiet ist die Vielfalt an Lebensräumen eingeschränkt. Großflächig im Umfeld überbaute Bereiche des Ortsteils Schleibnitz wechseln sich mit artenarmen, intensiv genutzten Ackerflächen ab. Artenreiche Gehölze spielen nur eine untergeordnete Rolle. Damit gilt auch die Vielfalt des faunistischen und floristischen Arteninventars als eingeschränkt.

3.7 Schutzgut Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen dauerhaft zu sichern.

Bestand

Die landschaftsstrukturelle Ausstattung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung ist beschränkt auf Ackerflächen mit dominanten (Ackerkratzdisteln) und aufkommenden Jungaufwuchs (Pappel, Ahorn, Walnuss) in den Randbereichen. Das südliche und westliche Landschaftsbild ist geprägt von der dörflichen Siedlungsstruktur der Ortschaft Schleibnitz mit dem Kirchturm einschließlich Friedhof sowie der angrenzenden Bebauung.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einer dörflichen Siedlungsstruktur im Randbereich zu übergehenden Landwirtschaftsflächen. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Angliederung von Wohnbauflächen an bereits vorhandene und eine Anbindung an bereits bestehende Strukturen zur Erschließung. Flächen mit einer hohen landschaftlichen Wertigkeit sind nicht vorhanden. Durch die allseitige Umpflanzung mit einheimischen Strauch-Baumhecken fügt sich das Vorhaben in die Landschaft ein und schafft einen landschaftsstrukturellen Abschluss der Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird als nicht erheblich eingestuft.

3.8 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Planungsgebiet selber hat keine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Die vorhandenen Ackerflächen werden nicht als Erholungsflächen genutzt.

Bewertung

Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die mit dem Vorhaben verbundene Anbindung eines Allgemeinen Wohngebietes an diese Flächen sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung fügt sich das Vorhaben in die bereits vorhandene Bebauung ein. Die bauliche Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe wurde ausgeschlossen.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Bestand

Durch das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden solche Kultur- und Sachgüter betrachtet, die in einem engen Zusammenhang mit der natürlichen Umwelt stehen. In erster Linie ist hierbei auf Kulturdenkmale aus dem Regelungsbereich der Landesdenkmalschutzgesetze abzustellen.

Kulturdenkmale werden gemäß *Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt* (§ 2) wie folgt bestimmt:

- (1) *Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind.*
- (2) *Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind:*
 1. *Baudenkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Dazu gehören auch Garten-, Park- und Friedhofsanlagen, andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, produktions- und verkehrsbedingte Reliefformen sowie Pflanzen-, Frei- und Wasserflächen. Ausstattungsstücke und Zubehör sind, sofern sie mit einem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden, wie diese zu behandeln;*

2. *Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen. Denkmalbereiche können historische Kulturlandschaften, die in der Liste des Erbes der Welt der UNESCO gemäß Artikel 11 Abs. 2 Satz 1 des Übereinkommens vom 23. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (Bekanntmachung vom 2. Februar 1977, BGBl. II S. 213) aufgeführt sind, Stadtgrundrisse, Stadt- und Ortsbilder sowie -silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten, einschließlich deren Umgebung, sein, wenn das Bauwerk zu ihr in einer besonderen historischen, funktionalen oder ästhetischen Beziehung steht. Hierzu gehören auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten;*
3. *archäologische Kulturdenkmale als Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken, die im oder auf dem Boden, im Moor und unter Wasser erhalten geblieben sind und die von der Geschichte des Menschen Zeugnis ablegen. Insbesondere sind dies Siedlungen und Wüstungen, Befestigungsanlagen aller Art, Landwehren und markante Grenzverläufe, Produktionsstätten wie Ackerfluren und Werkplätze, Glashütten, Öfen, Steinbrüche, Pingen, Halden, Verkehrsanlagen, Be- und Entwässerungssysteme, Gräberfelder, Grabanlagen, darunter Grabhügel und Großsteingräber, Höhlen, Kultstätten, Denkmale der Rechtsgeschichte und Überreste von Bauwerken sowie Steinmale und Schälchensteine;*
4. *archäologische Flächendenkmale, in denen Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale vorhanden sind;*
5. *bewegliche Kulturdenkmale und Bodenfunde als Einzelgegenstände und Sammlungen, wie Werkzeuge, Geräte, Hausrat, Gefäße, Waffen, Schmuck, Trachtenbestandteile, Bekleidung, Kultgegenstände, Gegenstände der Kunst und des Kunsthandwerkes, Münzen und Medaillen, Verkehrsmittel, Maschinen und technische Aggregate, Teile von Bauwerken, Skelettreste von Menschen und Tieren, Pflanzenreste und andere Hinterlassenschaften;*
6. *Kleindenkmale wie Meilensteine, Obeliskten, Steinkreuze, Grenzsteine und andere.*

Bewertung

Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind die Kirche Sankt Stephanus, Bauerngehöfte und ein Wohnhaus innerhalb der Ortschaft Schleibnitz. Als Kleindenkmäler liegen ein Dinanz- und Inschriftstein in der Ortschaft.

Im Geltungsbereich des Urplans und im Umfeld befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aufgrund der schlechten Erhaltung der Befunde kann die archäologische Dokumentation baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ist hierzu bereits eine Abstimmung mit unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde erfolgt.

Siehe hierzu auch Kapitel 7 der Begründung zur B-Planänderung

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander treten Wechselwirkungen auf, die genauso, wie die Schutzgüter im Einzelnen durch einen Eingriff beeinträchtigt werden können. Unter solchen Wechselwirkungen versteht man Prozesse, die in der Umwelt ablaufen.

Für das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen und nachhaltigen Interaktionen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Erhebliche Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind auch zukünftig nicht zu erwarten bzw. sie wurden bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt. Der Vorhabenstandort wird im Sinne der 2. Änderung des B-Planes hinsichtlich der Flächen Verkehr und Allgemeines Wohngebiet angepasst, dies führt zu einer Beeinflussung der Schutzgüter Boden und Flächeninanspruchnahme durch die Versiegelung. Überbaute Flächen beeinflussen wiederum die Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser und damit nehmen sie Einfluss auf das Grundwasser. Im Zuge der Bebauung gehen Biotope (Ackerflächen) verloren. Die Habitatausstattung könnte den potenziell vorkommenden Feldhamster und Brutvögel einen Lebensraum bieten.

Tabelle 5: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wirkung von: Wirkung auf:	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch		Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nahrungsgrundlage	-	Grundwasser als Brauch- und Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas zur Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	Störung und Verdrängung von Arten; Trittbelastung; Eutrophierung; Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; als vernetzendes Element von Lebensräumen	-
Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur	Erosionsschutz; Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese; Erosion	Einflussfaktor für die Bodengenese; Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	Bodenabbau bei Grabungen; Veränderung durch Intensivnutzung und Ausbeutung
Wasser	Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Grundwasserfilter; Wasserspeicher		Grundwasserneubildung	-	wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor, Verschmutzungsgefahr
Klima/Luft	Beeinflussung durch sein Tun: Erderwärmung, Luftverschmutzung	Einfluss der Veg. auf Kalt- und Frischluftentstehung; Auswirkungen auf d. Mikroklima (z.B. Beschattung)	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Bebauung oder Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als charakteristisches Landschaftselement	bspw. Wind, Lufttemperatur und -feuchte als landschaftsformende Elemente		Kulturgüter als charakterisierende Elemente
Kultur-/ Sachgüter	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	-	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	-	

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.1 Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um bei Bedarf Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Bei **Nichtdurchführung** des Vorhabens sind folgende Nachteile für die Belange von Natur und Umwelt gegeben:

- Nutzung der Flächen mit seinen Festsetzungen im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes

Nachfolgend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um bei Bedarf Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Zur Dokumentation und Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bedarf es zunächst einer Betrachtung seiner **bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen**.

Die nachfolgend aufgeführten bau- und anlagebedingten Wirkungen beziehen sich hier auf eine zusätzliche Wohnbebauung im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl und der Notwendigkeit der Anpassung der Verkehrsflächen, unter anderem zur Sicherung von Rettungswegen (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge).

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten:

- ▶ Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Zuge des Baustellenbetriebs
- ▶ potenzielle Boden- und Grundwasserkontaminationen durch die Lagerung und den Umgang mit Betriebsstoffen und Ölen sowie Leckagen an Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen und Geräten
- ▶ zusätzliche Emissionen durch den Bauverkehr bei Errichtung der baulichen Anlagen (Gebäude und Straßenkörper)
- ▶ geänderte Sichtbeziehungen durch Bautätigkeit

Anlagebedingte Wirkungen sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage bzw. das Vorhaben selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind:

- ▶ Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre durch Vollversiegelungen (Gebäudefundamente, Verkehrsfläche usw.)
- ▶ Abtragung von gewachsenem Boden
- ▶ Verlust versickerungsaktiver Fläche
- ▶ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Infiltration
- ▶ Überprägung des Landschaftsbildes (Ackerfläche) mit anthropogenen Elementen
- ▶ Entzug von Lebensraum für Flora und Fauna

Bei den **betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem (Dauer-)Betrieb der Anlage bzw. der Nutzung des Vorhabens zusammenhängen:

- ▶ Emissionen von Luftschadstoffen durch zusätzlichen Verkehr von Fahrzeugen
- ▶ Emissionen der Heizungen und Abwasser der Wohngebäude
- ▶ Geräuschemissionen durch zunehmende Besiedlung

Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung hinsichtlich der **Erheblichkeit** des Vorhabens, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Naturhaushalt. Hierbei wird ein Eingriff als erheblich bezeichnet, wenn eine augenscheinliche Herabsetzung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. eine offensichtlich nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

Eine schutzgutbezogene, gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung sowie Nichtdurchführung der Planung erfolgt in nachstehender Tabelle.

Tabelle 6: Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Prognose bei Durchführung der Planung	Prognose ohne Durchführung der Planung
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem NATURA 2000 und geschützte Biotope	- keine naturrechtlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen - Beeinträchtigungsstufe: nicht betroffen	- keine naturrechtlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen
Boden	- Abtragung von gewachsenem Boden minimiert durch Maßnahme zum Bodenschutz (dazu textliche Festsetzung, Punkt 5.5) - bau- und anlagenbedingte Verdichtung und Versiegelung innerhalb der zulässigen überbaubaren Fläche durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes - zusätzliche Versiegelung von Flächen (Verkehr und Gebäude) mit gleicher GRZ des Ursprungsbebauungsplans - Beeinträchtigungsstufe: erheblich	- Nutzung der Vorhabenfläche im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes
Fläche	- Erweiterung der Flächeninanspruchnahme durch Vergrößerung der Verkehrsfläche und überbauten Wohnfläche - Verringerung der Grünfläche, jedoch wertgebendere Biotoptypen Strauch-Baumhecke aus einheimischen Arten - optimierter Flächennutzung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (mehr Wohnraum pro Fläche genutzt) - Bündelung der Wohnbebauung an vorhandene Strukturen der Erschließung - Beeinträchtigungsstufe: erheblich	- vorhandene Fläche des rechtskräftigen B-Planes mit seinen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet

Schutzgut	Prognose bei Durchführung der Planung	Prognose ohne Durchführung der Planung
Wasser	- bau- und anlagenbedingte verdichtungs- und versiegelungsverursachte Reduzierung der Grundwasserneubildung im Bereich der zusätzlichen Bebauung innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan - Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Möglichkeiten über die belebte Bodenzone - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- bau- und anlagenbedingte versiegelungsverursachte Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund bereits im Bestand vorhanden (rechtskräftiger B-Plan)
Klima, Luft	- keine Beeinträchtigung klimarelevanter Flächen - Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes weiterhin gegeben - keine signifikanten Erhöhungen der Emissionen durch Art der baulichen Nutzung zu erwarten (Ausschluss von Tankstellen, Gartenbau-betrieben) - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- aufgrund der vorhandenen Bebauung keine klimarelevante Bedeutung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Überbauung von Biotopen mit geringem Wert für den Naturschutz - Schaffung und Sicherung von Biotopstrukturen mit Lebensraumfunktionen durch die festgesetzten Grünflächen (Baumpflanzung, Strauch-Baumhecke, Ziergarten) - Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen - Erhöhung der Strukturvielfalt der privaten Grünflächen durch Strauch-Baumhecke mit speziell einheimischen Arten - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- aufgrund der Nutzung im Bestand (Ackerflächen), Flora und Fauna mit geringem Wert für den Naturschutz vorhanden - Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes für die privaten Grünflächen

Schutzgut	Prognose bei Durchführung der Planung	Prognose ohne Durchführung der Planung
Landschaft	- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Änderung der Zulässigkeit von Hausformen, Geschossigkeit und Firsthöhe, Grundstücksgrößen in den Baugebieten zur optimalen Flächennutzung - zusätzliche Bebauung unmittelbar an bestehendes Wohngebiet und damit Angliederung/Bündelung an gleiche Art der baulichen Nutzung - keine Beeinträchtigung von Strukturen für das Landschaftsbild positiv prägender Elemente - keine Beeinträchtigung landschaftlich bedeutender und wertvoller Flächen - keine erheblichen Zerschneidungseffekte - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- Veränderung des Landschaftsbildes im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes
Mensch, menschliche Gesundheit	- temporäre Geräusche während der Bauphase (Straßen und Wohngebäude) sind möglich - keine signifikante Erhöhung der Emissionen durch 2. Änderung des B-Planes - keine Gebiete der Erholung beeinträchtigt - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- Beeinflussung im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes
Kultur- und sonstige Sachgüter	- archäologische Bodendenkmale - bei Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. - Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich	- Eingriffe in den Boden sind bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan zulässig, demzufolge gilt auch hier: - bei Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die Gegenüberstellung als Prognose der Beeinträchtigungsstufe bei Durchführung der 2. B-Planänderung lässt erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche innerhalb der Vorhabenfläche erkennen, welche durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Bodenschutz, textliche Festsetzung unter Punkt 5.6) als Festsetzungen im B-Plan gemindert werden. Die Reduzierung der privaten Grünfläche soll mit der Schaffung wertgebenderer Biotoptypen, in diesem Fall der Pflanzung von Strauch-Baumhecken mit einheimischen Arten gemildert werden. Die Anpflanzung von Bäumen entlang der inneren Erschließung soll mit der 2. Änderung des B-Planes entfallen. Als Ausgleich wurde die textliche Festsetzung-Teil B, Punkt 5.1.1 aufgenommen. Diese setzt fest, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Ebenso wurde im Zuge der 2. Änderung die Pflanz- und Gehölzliste erweitert und um Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz und die Aufnahme der Artenschutzrechtlichen Festsetzungen (Feldhamster, Offenlandbrüter) integriert die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege in die 2. Änderung des B-Planes.

4.2 Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelte gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“⁹

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich aktuell unbebaute Flächen, die vor allem als intensive Ackerfläche genutzt werden. Da der Feldhamster in den Regionen Mitteleuropas mit ausreichenden Lehm- und Lössauflagerungen heimisch ist und dort eines seiner Hauptverbreitungsgebiete ist, wäre ein Restvorkommen auf dieser Freifläche möglich. Der Ursprungsbebauungsplan weist die artenschutzrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung, Punkt 5.4) auf.

⁹ LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Vorhaben 120-24-039

Vermeidungsmaßnahme – Brutvögel

Punkt 5.4:

Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.).

Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragssteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Vermeidungsmaßnahme Feldhamster

Punkt 5.4:

Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren.

Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragssteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz erfolgen in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung, siehe Anlage.

5 Sonstige mögliche Auswirkungen bei der Durchführung der Planung

5.1 Emissionen und Verursachung von Belästigungen

Von einer Bebauung der bisher unbebauten Bauflächen ist kurz- bis mittelfristig auszugehen. Hierdurch ist auch mit einer Zunahme betriebsbedingter Emissionen zu rechnen. Hierbei sind alle gesetzlichen Vorgaben umzusetzen und die Vorgaben zum Immissionsschutz (bspw. TA-Luft, TA-Lärm) einzuhalten.

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Die 2. Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung, da bereits im Ursprungsbebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vermieden werden (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG). Die 2. Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmbekämpfung, da bereits im Ursprungsbebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

5.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Landkreis Börde anzuzeigen.

Die Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer hat grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone der Grünflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen oder ist anderweitig z.B. als Brauchwasser zu nutzen.

Die geordnete Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation.

5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Die Weiterentwicklung und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien erlangt auch im Bereich der Wohnbebauung weiterhin an Bedeutung. Über ein Drittel, der in Deutschland zur Verfügung stehenden Energie wird in Gebäuden verbraucht. Damit die Klimaschutzziele erreicht werden können, müssen Gebäude weniger Energie verbrauchen (Energiesparhaus) oder Energie nutzen, die einen geringeren CO₂ Ausstoß verursachen (Wärmepumpennutzung, Solarthermie usw.).

Durch das seit dem 1. Januar 2024 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der sogenannten 65-% Erneuerbaren-Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizung erfolgen und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Bis zum Jahr 2045 ist geplant, die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich zu beenden. Im Sinne des § 1 Abs. 3 GEG liegt die Errichtung und der Betrieb einer Anlage sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung sowie zum Transport von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien sowie Effizienzmaßnahmen in Gebäuden im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen

6.1 Grundsätze der Eingriffsregelung

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind unter einem **Eingriff**

*„...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild **erheblich** beeinträchtigen können...“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)*

zu verstehen. Ist ein Eingriff zulässig, gilt das **Gebot der Vermeidung und Minimierung** solcher Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen vom Verursacher innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichsmaßnahmen**). Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Lässt sich ein Eingriff nicht vollständig ausgleichen und wird dem Vorhaben Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeräumt, sind die zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (**Ersatzmaßnahmen**) (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

6.2.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Boden und Wasser** sind folgende Maßnahmen umzusetzen und zu beachten:

Maßnahme zum Bodenschutz

Punkt 5.5:

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist soweit möglich bei der Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden.

Maßnahmenkomplex zur Vermeidung und Minimierung - Boden/Wasser

- ▶ Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- ▶ Zum Transport von Baumaterialien und Geräten sind möglichst vorhandene Wege zu nutzen.
- ▶ Zusätzliche Bodenverdichtung ist durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung zu vermeiden.
- ▶ Boden und Grundwasser sind vor Belastungen durch austretende Betriebsstoffe sowie durch die Lagerung von Bauabfällen zu schützen.
- ▶ Der Oberboden ist vor Baubeginn zu entnehmen, vom restlichen Bodenaushub getrennt zu lagern, eine Zwischenbegrünung bei einer Lagerung > 2 Monaten sowie profilgerecht auf geeigneten Flächen wieder einzubauen.
- ▶ Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone zu versickern (WA 1 bis WA 4)

6.2.2 Schutzgut Flora, Fauna und Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme – Brutvögel

Punkt 5.4:

Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.).

Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragssteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Vermeidungsmaßnahme Feldhamster

Punkt 5.4:

Vor Baubeginn sind die Flächen durch fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren.

Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragssteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Berechnung der Kompensation des Flächenverbrauchs wurde das **Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**¹⁰ verwendet. Das Modell ermöglicht eine genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Die Berechnung erfolgt nach den nachfolgend erläuterten Schritten:

¹⁰ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, 16.11.2004/12.3.2009.

Ermittlung des Bestandsflächenwertes (rechtskräftiger B-Plan)

Als Beurteilungsgrundlage der Ermittlung gilt die rechtsverbindliche Fassung des Ursprungsbebauungsplans (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Das Einbeziehen der realen Vegetation und Flächennutzung erfolgte bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Planes und ist aktuell für die zu betrachtende Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter zu beachten (⇒ Eingriff war zulässig). Den Biotoptypen des Bestandes (rechtskräftiger B-Plan) wird ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der Flächengröße des betreffenden Biotopes multipliziert (Wert der Planung*, da noch nicht umgesetzt). Die Bezeichnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgten auf Grundlage der Kartieranleitung für die Offenlandlebensraumtypen in Sachsen-Anhalt des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt¹¹. Bei einer Größe des Planungsgebietes von ca. **4,7 ha** entspricht der ermittelte Wert der Bestandsfläche **200.227 WP** (Wertpunkte).

Abbildung 9: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche im Plangebiet
(ohne Maßstab)



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2023, Aufruf September 2024

Legende

Biotop-Kürzel

UDY

HYC

Biototyp

Sonstiger Dominanzbestand (Ackerkratzdistel)

Gebüsch frischer Standorte

¹¹ LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Kartieranleitung - Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland - zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, 11.05.2010.

URA	Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten
AKC	Ziergarten
VSB	Öffentliche Verkehrsfläche, Straße versiegelt
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
HEX	Sonstiger Einzelbaum, pro Baugrundstück eine Pflanzung
VWD	Geh- und Radweg
BWA, BWC	Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
BIY	Sonstige Bebauung - Freileitungsmast

Ermittlung des Flächenwertes nach Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes

Den Biotop- und Nutzungstypen, die nach dem Eingriff auf den Erweiterungsflächen zu finden sind, wird ebenfalls ein Biotopwert entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet und mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert (Wert der Planung). Die Biotop- und Nutzungstypen entsprechen hier den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, Flächennutzungen bzw. Nutzungsregelungen. Für die Bauflächen ist zudem die festgesetzte Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die gleiche Fläche wurde ein Biotopwert nach der 2. Änderung des B-Planes von **161.607 WP** (Wertpunkte) ermittelt.

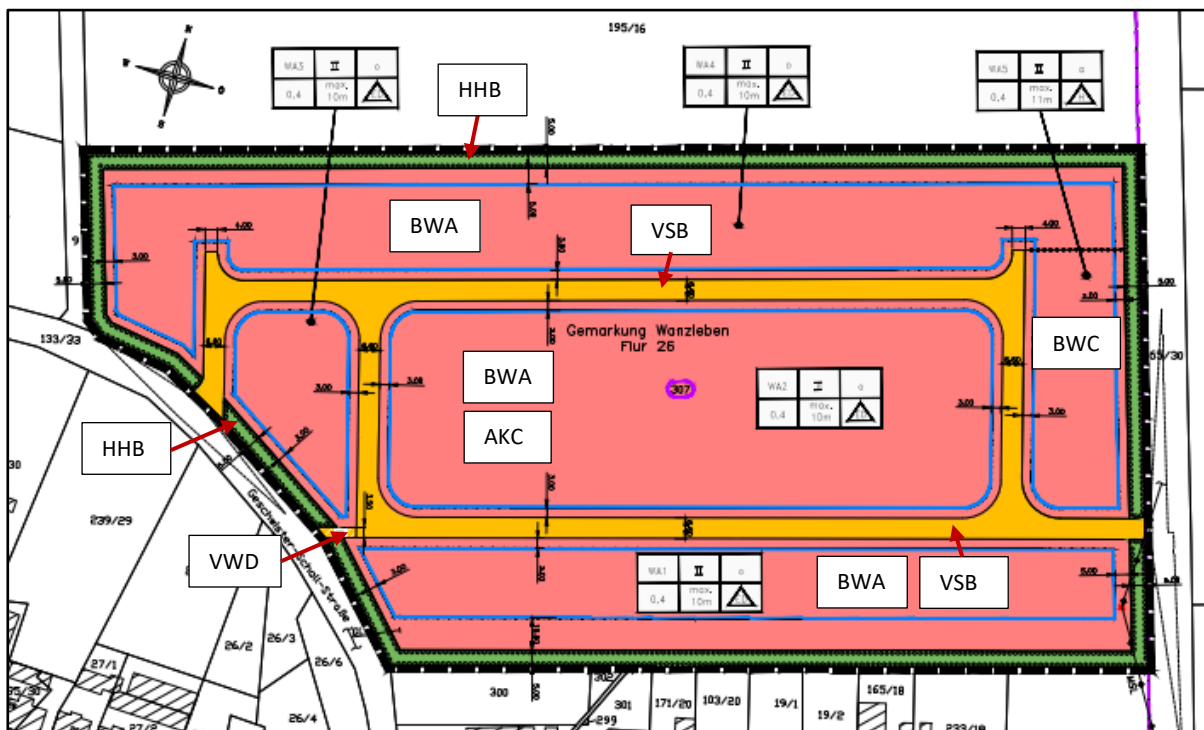


Abbildung 10: 1. Änderung B-Plan mit Biotoptypen der Planung

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Um den Kompensationsbedarf zu erhalten, wird der Flächenwert der 2. Änderung des B-Planes vom Flächenwert des Bestandes (rechtskräftiger B-Plan) abgezogen.

Die realen Nutzungen im Bestand sind im Bereich der 2. Änderung des B-Planes für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft **nicht** heranzuziehen.

Der so ermittelte Wert beschreibt die Höhe der erforderlichen Kompensation, die erforderlich ist, um die durch die projektbedingte Biotopänderung verursachte Differenz auszugleichen. Gemäß der Kompensationsermittlung in der nachfolgenden Tabelle besteht ein Kompensationsbedarf von **38.700 WP** (Wertpunkte). Dieser ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Tabelle 7: Ermittlung der Flächenwerte des Bestandes

Biototyp		Flächengröße [m²]	Biotop- /Planwert*	Flächenwert des Be- standes
HHA	Strauchhecke aus heimischen Arten	8.150	14	114.100
BWA/BWC	Wohnbaufläche gesamt (35.886 m²)	35.886		
BW max.	GRZ max. 0,6	21.532	0	0
AKC	Ziergarten	14.354	6	86.126
VSB	Straße versiegelt	4.048	0	0
Summen		48.084		200.226

Planwert* Da die Bewertung der Biototypen zwischen 2. Änderung und rechtskräftigen B-Plan erfolgt. Das Plangebiet jedoch noch unbebaut ist.

Tabelle 8: Ermittlung der Flächenwerte der Planung

Biototyp		Flächengröße [m²]	Biotop- /Planwert	Flächenwert der Planung
BW gesamt	Wohnbaufläche gesamt (37.750 m²)	37.783		
BWA/BWC	GRZ=0,4 max. 0,6 über- baut	22.670	0	0
AKC	Ziergarten	15.113	6	90.679
HHB	Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten	4.433	16	70.928
VSB	Straße versiegelt	4.820	0	0
Summen		47.036		161.607

Tabelle 9: Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes

Flächenwert des Bestandes	Flächenwert der Planung	verbleibender Kompensationsbedarf
200.226	161.607	38.619

Der Flächenwert der Planung ist geringer als der Flächenwert des Bestandes. Es besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. **38.700 WP** (Wertpunkten).

Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans

Durch die Reduzierung der Eingrünung des Plangebiets von 9,60 m auf 5,00 m werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von 38.700 Wertpunkten soll über den Erwerb von Ökopunkten **aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“**, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden. Hierfür ist eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB erforderlich. Das Ökokonto ist in Trägerschaft der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH. Andere Ökokonten standen für den zu leistenden Kompensationsbedarf nicht zur Verfügung. Die Beschreibung des o.g. Ökokontos ist dem Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist Bestandteil des Umweltberichts, Kapitel 6.3. Der Vertrag für den Erwerb der Ökopunkte wird vor Satzungsbeschluss zur B-Planänderung vorgelegt. Das Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“ wurde durch den Vorhabenträger bereits gesichert.

6.4 Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Eingriffsregelung) sowie zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion hinsichtlich des speziellen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)

Da die Änderung des Bebauungsplanes ein Defizit der Biotopwerte nach der Planung aufweist, sind entsprechende Maßnahmen zur Eingriffskompensation notwendig (siehe vorhergehendes Kapitel 6.3). Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) werden für folgende Art benötigt.

Tabelle 10: Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme

Maßnahme	Wirkung
Schutzgüter Boden, Fläche und Wasserhaushalt	
CEF-Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)	
Sollte im Zuge der <i>Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster</i> eine Besiedlung der beplanten Ackerfläche durch den Feldhamster festgestellt werden, ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bördekreises für eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche zu sorgen.	⇒ Schutz eventuell noch vorhandener Restvorkommen der Art vor Tötung, Verletzung und erheblichen Störungstatbeständen

6.5 Grünordnerische und Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden durch die betrachtete 2. Änderung des Bebauungsplanes folgende **grünordnerische** und **artenschutzrechtliche** Festsetzungen getroffen bzw. übernommen.

Die Nummerierung entspricht in diesem Fall die der textlichen Festsetzungen – Teil B.

5. Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

5.1 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

5.1.2 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

5.1.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, mit einer Breite von 5,0 m, ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,0 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Pflanzbestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

Bäume

* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16 cm Stammumfang

* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14 cm Stammumfang

5.3 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten

-Feldahorn

-Hainbuche

-Vogelkirsche

-Eberesche

Obstbäume/alte Obstsorten

* Apfel

-Kaiser Wilhelm

-Rote Sternrenette

-Jacob Lebel

-Boskoop

* Birne

-Köstliche von Charneux

-Gellerts Butterbirne

-Gute Graue

b) einheimische Straucharten

-Haselnuss

-Roter Hartriegel

-Hundsrose

-Eingriffeliger Weißdorn

-Schwarzer Holunder

-Gemeiner Schneeball

5.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.). Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.1 wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.9.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.2 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.3 wurde geändert, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.10.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.4 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.5 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

6.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von **38.700 Wertpunkten** soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden.

Hinweis:

Die Festsetzung wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.11

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 2. Änderung ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von nachgefragten Wohnformen auf der Fläche des bereits rechtskräftigen B-Planes. Mit der geplanten 2. Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung zum rechtskräftigen B-Plan wurde die Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes durch die Nutzung der Umgebung (südliches Wohngebiet) und die einfache Erschließung durch vorhandene Straßen (Geschwister-Scholl-Straße, Kreisstraße K 1163) herangezogen.

Aufgrund dieser Faktoren ist die vorliegende Bauleitplanung an diesem Standort sinnvoll und politisch gewollt.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt.

Die Betrachtung erfolgte problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf den beeinträchtigten Schutzgütern und deren besonderen Empfindlichkeiten.

Der Umweltbericht basiert auf der Auswertung vorhandener Daten und Unterlagen bzgl. zu erwartenden Auswirkungen der vorliegenden Planung. Insgesamt ist festzustellen, dass bei der Erstellung des Umweltberichts keine gravierenden technischen Lücken auftraten und dass

der vorhandene Kenntnisstand ausreicht, um eine korrekte Beurteilung des Umweltzustandes auf B-Planebene vorzunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der durch die Planung verursachten möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden im Kapitel 6 dargestellt.

Als gesetzliche Grundlagen wurden berücksichtigt:

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG-Wasserhaushaltsgesetz)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
-

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Weitere Datengrundlagen

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011) einschließlich 1. Entwurf zur Neuaufstellung (Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt am 29.05.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde, in Kraft seit 01.07.2006

- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024
- Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg, 5. Entwurf, Stand 23.10.2024
- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben - Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung
- 1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 20.12.2023 rechtsverbindlichen Fassung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich bisher nicht ergeben.

9 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Da aufgrund der Bodenverhältnisse die Gebiete als ein Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Frage kommen, ist ein Vorkommen der Art auf den vorhandenen Flächen auch des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der konkreten Bauvorhaben eine fachlich verteilte Erfassung der Art vorzunehmen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Ferner soll mit der Änderung der Festsetzungen eine wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden mit der 2. Änderung des B-Plans fortgeführt.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, die Bebauung von Wohngrundstücken entsprechend der nachgefragten Wohnform kurzfristig zu ermöglichen, um damit das im FNP dokumentierte Wohnungsdefizit auszugleichen.

Die Änderung des B-Planes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Mit der 2. Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt.

Die Erweiterung der Hausformen sowie Firsthöhen ermöglicht die Nutzung von unterschiedlichen Wohnraumvarianten. Die Erhöhung der Geschossigkeit und Firsthöhe der Hausformen soll eine optimale Flächenausnutzung schaffen. Die gegenüber dem Ursprungsplan reduzierten Grünflächen sollen durch eine wertsteigernde Strauch-Baumhecke teilweise kompensiert werden. Der nicht im Plangebiet ausgleichbare Kompensationsbedarf von 38.700 Wertpunkten soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, realisiert werden. Das Ökokonto ist in Trägerschaft der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH.

Der Vertrag für den Erwerb der Ökopunkte wird vor Satzungsbeschluss zur B-Planänderung vorgelegt. Das Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“ wurde durch den Vorhabenträger bereits gesichert.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die im Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, den Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des Baugesetzbuches untersucht. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden und Fläche. Hier kommt es zu einem Verlust von offenem Boden und dadurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) sowie auf die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und geschützten Biotope können als nicht erheblich oder von keinem Eingriff betroffen bewertet werden. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen, nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vollständig vermieden und gemindert werden. Ebenso können mit den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sämtliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder kompensiert werden. Auf Grundlage der Prognose der Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen (funktionserhaltenen Maßnahmen) sind durch die bewertete 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bilanziert. Der Eingriff kann nicht vollständig im B-Plangebiet ausgeglichen werden. Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von 38.700 Wertpunkten soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden. Hierfür wurde eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB im B-Plan festgesetzt.

Fazit:

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zur Sicherung des Bedarfs an nachgefragten Wohnraum durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

11 Quellen

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESSEN SACHSEN-ANHALT: Hydrogeologische Übersichtskarte Sachsen-Anhalt, Onlinepublikation, <https://lagb.sachsen-anhalt.de/service/geofachinformation/fachdaten-angewandte-geologie/hydrogeologie/>, Abruf 2024.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), 2013.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Kartieranleitung - Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland - zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, 11.05.2010.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Online-Publikation, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/re-sources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Abruf 2024.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Themenkarte „Bodenlandschaften“, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abruf 2024.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Themenkarte „Vorläufige Bodenkarte von Sachsen-Anhalt 1:50.000“, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abruf 2024.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (LVERMGEO): Sachsen-Anhalt-Viewer, Themenkarte „Denkmalbestand“, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html, Abruf 2024.

LANDESBETRIEB FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND WASSERWIRTSCHAFT SACHSEN-ANHALT (HRSG.): Ausweisung vernässungsgefährdeter Bereiche in Sachsen-Anhalt; Übersichtskarte des Vernässungspotenzials auf der Basis des Grundwasserflurabstandes des Hauptgrundwasserleiters, 2011.

LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG: Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung (IÖR-Monitor), Online-Publikation, <https://www.ioer-monitor.de/>, Abruf 2024.

LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

MERKEL, ALEXANDER: Climate-Data.org, Online-Publikation, <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/langenweddingen-97995/>, Abruf 2024.

METEOROLOGISCHER DIENST DER DEUTSCHEN DEMOKRATISCHEN REPUBLIK: Natürliche Vegetation, Hydrographisches Kartenwerk der Deutschen Demokratischen Republik, 1953.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, 16.11.2004/12.3.2009.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND TOURISMUS BADEN-WÜRTTEMBERG: Städtebauliche Klimafibel Online, Online-Publikation, <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7>, Abruf 2024.

12 Anlagen

12.1 Anlage 1: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Stadt Wanzleben - Börde

Satzung
August 2025



Vorhabenträger:

Stadt Wanzleben - Börde
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben - Börde

Planungsbüro:

**IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Was
serwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis	2
1	Grundlagen	3
1.1	Anlass und Zielsetzung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Methodik	8
1.4	Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes	9
2	Relevanzprüfung	10
3	Konfliktanalyse.....	22
3.1	Vorhabenbeschreibung	22
3.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	22
3.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	24
4	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes	29
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	29
4.2	CEF-Maßnahmen	30
5	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände.....	31
6	Quellenverzeichnis	31

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Zielsetzung

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan, in seiner zuletzt geänderten Fassung (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) soll nunmehr kurzfristig umgesetzt werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde bereits im WA 1, eine 2-geschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass ein Bedarf nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser auch in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 besteht. Diese Häuser entsprechen dem aktuellen Trend und sind sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam. Im WA 5 ist geplant, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist die o.g. Bebauung in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 nicht zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan weitere Festsetzungen, welche eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans behindern.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Mit der 2. Änderung des B-Planes werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Planungen zum Vorhaben sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums im Bereich des Vorhabenstandortes zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale und die Gegenüberstellung möglicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Auf diese Weise soll eine eventuelle Notwendigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sowie bei Bedarf deren Zulässigkeit ermittelt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen A oder B der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt sind,
- in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG (europäische Vogelarten) oder
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 2 (besonders geschützte Arten)

- § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verordnung über gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (Verordnung derzeit noch nicht erlassen).

Folgende Arten gelten § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zusätzlich als streng geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97),
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt sind oder
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 3 (streng geschützte Arten).

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich damit um eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

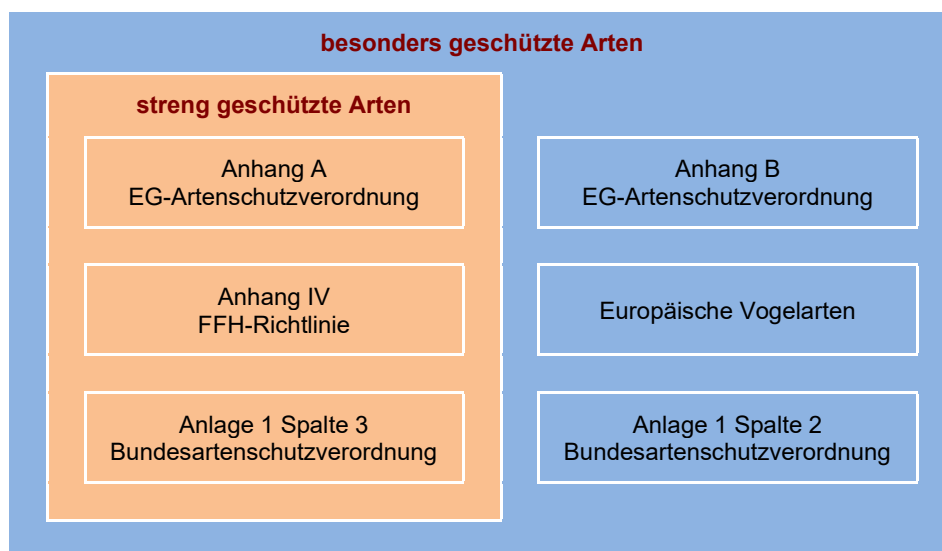


Abbildung 1: Zusammenhang besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 - 14

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 15 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 oder 3 BNatSchG zulässig, wenn für die aufgeführten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten

- kein Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorliegt, das Tötungs- und Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.

- Das Entnahmeverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt nicht, wenn die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u. Ä.).
- Das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören - liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhanges IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhanges IV sowie die europäischen Vogelarten der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Für diese Arten ist nur in Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Bau- und Plangenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich¹. Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Im Einzelfall können Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden, beispielsweise

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger wirtschaftlicher Schäden,
- wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,

¹ BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand: 2010), Online-Publikation: https://www.la-na.de/documents/vollzugshinweise_stand_19xi2010-2_1518592222.pdf; Abruf: November 2024

- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Art. 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob einer oder mehrere der genannten Verbotstatbestände erfüllt sind, können Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) einbezogen werden, soweit diese erforderlich sind.

Maßnahmen zur Vermeidung führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures), die hier synonym als „vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen“ zu verstehen sind, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen.

Kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen, compensation measures) erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art bzw. der lokalen Population im Bezugsraum insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung sowie den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweils betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population (Engpass-Situation) auftreten kann. Kompensationsmaßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen

(Nachweis des Verweilens im derzeitigen Erhaltungszustand) weiterhin vorliegen. Sie sind somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 BNatSchG.

Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG

Kann eine Ausnahme nicht erteilt werden, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG. Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

1.3 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i. V. m. § 44 Abs. 5 Satz 3 durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Die Vorhabenfläche wird auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten hin untersucht. Dies erfolgt zunächst durch eine Abschätzung vorhandener Habitatstrukturen auf ihre Eignung als Lebens- bzw. Teillebensraum für diese Arten. Hierbei werden die Verbreitungskarten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) und Bundesamtes für Naturschutz (BfN) zu Hilfe genommen. Tiefergreifend wird bei einem Vorhandensein entsprechender Lebensräume eine Sichtuntersuchung vor Ort, ob entsprechende Arten bzw. deren offensichtliche Lebensstätten vorhanden sind, durchgeführt.

Entsprechende Flächenbegehungen fanden am **19.11.2024** statt.

1.4 Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf das Flurstück 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans beträgt ca. **4,7 ha**. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.

Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplans wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des Plangebiets liegt seit 2021 brach und wird nicht bewirtschaftet.

Das B-Plangebiet ist bisher weder bebaut noch erschlossen worden. Im Zuge des Vorhabens soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an bestehende, angrenzende Wohnbebauung (westlich und südlich) von Schleibnitz angegliedert werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (4.) und Tankstellen (5.) sind nicht zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die südwestlich angrenzende Geschwister-Scholl-Straße und die östlich angrenzende K 1163 nach Hohendodeleben. Innerhalb des Plangebietes erfolgt diese durch eine herzustellende, befestigte Straße (VSB) und einem Fuß- Radweg (VWD). Das Plangebiet wird in 5 Baugebiete mit verschiedenen Möglichkeiten der Bebauung unterteilt. Dadurch werden im Baugebiet WA 1-WA 4 bauleitplanerische Voraussetzungen für die Errichtung zweigeschossiger Stadtvillen und Doppelhäuser sowie Hausgruppen im Baugebiet WA 5 geschaffen. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergarten (AKC) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin sind auf jedem Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die umliegenden, allseitig einfassenden, privaten Grünflächen haben eine Breite von 5 Meter und sind als Strauch-Baumhecke anzulegen und zu erhalten.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berührt. Dazu gehören Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

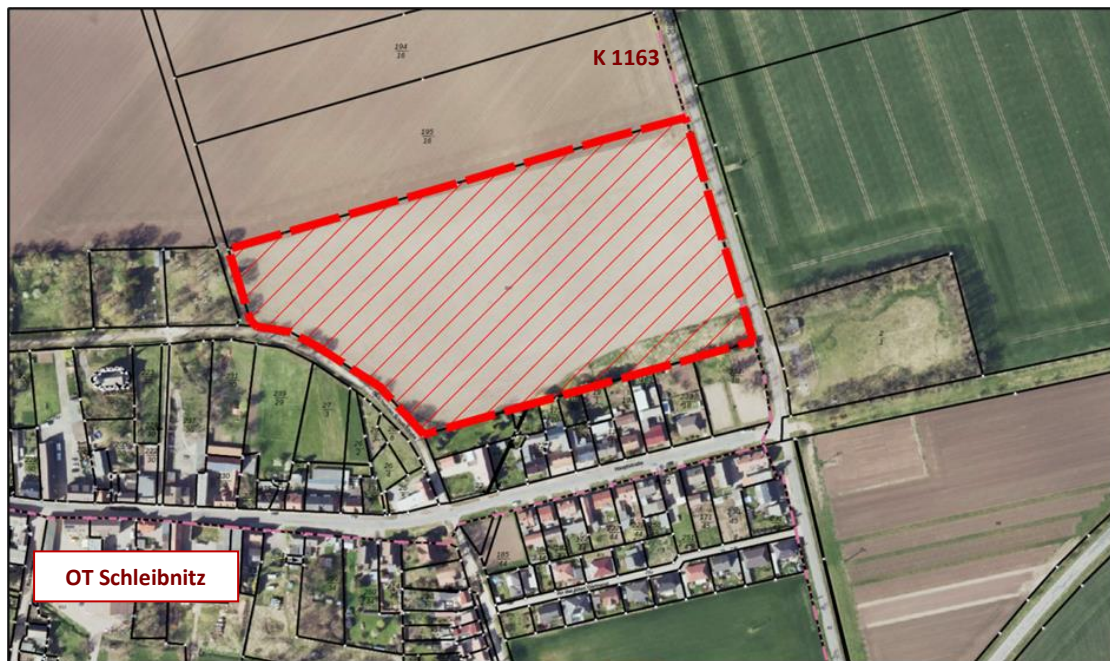


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf August 2024
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan (entspr. Ursprungsbebauungsplan)

2 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind (Abschichtung). Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, welche Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der

FFH-RL des BfN² mit den hier hinterlegten Verbreitungskarten sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt³.

Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie die vorhabenbezogene Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.

Der Anhang I mit der Relevanzbewertung für die artenschutzrechtlichen Prüfung beruht auf den im Bundesland Sachsen-Anhalt heimischen Arten gemäß Anhang IV der FFH-RL sowie den wildlebenden Vogelarten in Deutschland. Es werden die Arten herausgefiltert, für die ein Verbotstatbestand durch das Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen. Dabei handelt es sich um Arten,

- die in Sachsen-Anhalt nicht vorkommen oder ausgestorben/verschollen sind,
- deren Verbreitungsgebiet außerhalb des Wirkraums des Vorhabens liegt,
- die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen.

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der im Vorhabengebiet aufzufindenden Lebensräume und eine Kurzbeschreibung hinsichtlich ihrer **theoretischen** (gemäß den rechtlichen Vorgaben) wertgebenden Artenausstattung.

Lebensraumtyp Intensivacker

Die Artenvielfalt der intensiv genutzten Ackerflächen ist allgemein sehr eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche (Greifvögel, Singvögel, die angrenzende Biotopstrukturen besiedeln usw.) sowie zur Rast während des Zuges (Gänse, Möwen, Kraniche, Kiebitz, Silberreiher u. Ä.) genutzt. Nur wenige der relevanten Arten nutzen solche Flächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht (z.B. Feldlerche, Feldhamster).

Bewertung

Der Lebensraumtyp nimmt die größte Fläche des Vorhabengebietes ein. Da diese seit ca. 2021 brach liegt, hat sich ein Sonstiger Dominanzbestand (UDY) aus Ackerkratzdisteln entwickelt. Die Flora ist sehr eingeschränkt und monoton. Seltene und wertgebende

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation: <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>; Abruf: Oktober 2024.

³ RANA – BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ FRANK MEYER, LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT (HRSG.): Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Stand 2018; Online-Publikation: https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf; Abruf: Oktober 2024

Pflanzen sind nicht vorhanden. Die Fläche ist anthropogen beeinflusst durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel/Bearbeitung/Monokulturen).

Aus faunistischer Sicht sind zum einen die ackerbrütenden Vogelarten - insbesondere die Feldlerche (*Alauda arvensis*), da deren Bestand in Sachsen-Anhalt weiterhin rückläufig ist - zu betrachten. Im Zusammenspiel der Lebensraumtypen Intensivacker und Gehölze ist das Rebhuhn (*Perdix perdix*) zu betrachten. Aufgrund entsprechender Vorkommen in der Umgebung der Ortslage ist zum anderen die Betrachtung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nötig. Aufgrund der Dominanz gut besiedelbarer Schwarzerdeböden ist die Magdeburger Börde einer der Hauptverbreitungsgebiete des Feldhamsters in Deutschland.⁴

Während der Vogelzugzeiten ist in der Umgebung des Plangebietes die Rast von Gänsen und Kiebitzen bekannt, auch wenn hier Ackerflächen, die weiter von den Ortslagen entfernt sind, bevorzugt werden. In den letzten Jahren nehmen die Vorkommen rastender Silberreiher (*Ardea alba*) zu. Für die verschiedenen Graugansarten wird in der Artenschutzliste Sachsen-Anhalt eine Relevanz erst ab großen Nahrungsgemeinschaften ab 500 Individuen angegeben. In der nachfolgenden Relevanzprüfung werden die Rastvögel aufgrund ähnlicher Präferenzen in Bezug auf das Rastgeschehen zu einer Gilde (⇒ „Rastvögel“) zusammengefasst. Auch die Greifvögel, die Landwirtschaftsflächen wie die des Plangebietes als Jagdhabitate nutzen, werden aufgrund ähnlicher Habitatsprüche innerhalb des Plangebietes entsprechend als eine Gilde aufgeführt (⇒ „offenlandbejagende Greifvögel“).

Lebensraumtyp Gehölze/Gebüsche

Strauchartige Gehölze - auch der Jungaufwuchs von Baumarten hat zunächst eher strauchartigen Charakter - dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichenden Brutraum finden. Weiterhin dienen Blüten als Insektenweide. Die höheren Baumschichten bieten einheimischen Greifvögeln Gelegenheit ihre Horste anzulegen. Alte höhlenreiche Bäume werden neben der Nutzung durch höhlenbesiedelnde Vogelarten auch von einigen Fledermausarten genutzt. Weiterhin dienen Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagdflüge zwischen den Lebensräumen. Alte Totholzstämme können als Rückzugsort xylobionter Insekten (Eremit, Heldbock) dienen.

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Verbreitungskarte Feldhamster, Internethandbuch Arten; Online-Publikation, Bundesamt für Naturschutz: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2024.

Bewertung

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet durch ein Gebüsch frischer Standorte (HYC) im südlichen Grenzbereich mit einer kleinen Fläche (ca. 470 m²) repräsentiert. Typische Singvögel der Feldhecken und -gehölze wie Singdrossel (*Turdus philomelos*) oder Goldammer (*Emberiza citrinella*) werden in der Artenschutzliste Sachsen-Anhalt nicht als relevante Vogelarten aufgeführt. Diese werden nachfolgend aufgrund ähnlicher Habitatpräferenzen zu einer Gilde (⇒ „gehölzbesiedelnde Singvogelarten“) zusammengefasst. Für die Anlage von Greifvogelhorsten sind die Bäume zu niedrig und schwach. Die Großbaumreihe aus Ahorn entlang der Geschwister-Scholl-Straße wies keine Horste auf. Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse wie Baumhöhlen und Altrinde waren nicht auszumachen. Für eine Nutzung als Leitstruktur insbesondere für gebäudebesiedelnde Arten aus der Ortslage sind die Gehölze dagegen qualifiziert. Altbaumreiche Waldbestände, die eine Bedeutung für typische Waldfledermäuse aufweisen würden, werden durch die vorhandenen Gehölzreihen nicht angeschlossen. Aufgrund der ähnlichen auf das Plangebiet bezogenen Habitatansprüche (Transferflüge, Jagd) werden auch die Fledermäuse nachfolgend zu einer Gilde zusammengefasst (⇒ „Fledermäuse“).

Lebensraumtyp Ruderalfluren und Ruderalsäume

Ruderalfluren im Grenzbereich zu Ackerflächen sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern sowie ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, nährstoffreichen Standorten. In optimaler Ausprägung bringen ruderale Staudenbestände große Blütenmengen hervor, wodurch vor allem nektar- und pollensammelnde Insekten gefördert werden. Aufgrund des Reichtums an Samenreien und Insekten sind sie als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Weniger ausgeprägte Ackerbrachen und Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Beispielhaft sind hier die dichten Brennesselbestände auf stark stickstoffhaltigen Böden zu nennen. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer und reduziert sich auf Arten, die speziell die vorkommenden Pflanzenarten besiedeln, z.B. Tagpfauenauge auf Brennesseln.

Diese sowie die Samenstände der Hochstauden wie die der Acker-Kratzdistel dienen Singvögeln als Nahrung (Finken u.ä.). Unter bestimmten Voraussetzungen, d.h. bei kleinräumigem Vorliegen bestimmter Habitatmerkmale wie Besonnung, Bodenart usw., können Randbereiche durch Reptilien besiedelt werden.

Bewertung

In den Randbereichen des Flurstücks 307 geht die Ruderalflur sonstiger Dominanzbestände (Ackerkratzdistel) in eine Fläche der Ruderalflur geprägt aus ausdauernden Arten über. Aufkommender Jungaufwuchs an Gehölzen (Pappel, Ahorn, Walnuss) befinden sich umliegend um den Freileitungsmasten und treten im südlichen Randbereich des Flurstücks auf.

Mit der erneuten Begehung der Plangebietsfläche im November 2024 wurde deutlich, dass die Bewertung der Auswirkungen auf europäische Vogelarten der Bodenbrüter anhand des Potenzials durch die vorhandenen Strukturen und die Nutzung nicht bewertet werden müssen.

Das Lebensraumpotenzial für Brutvögel (Bodenbrüter) ist aufgrund der vorzufindenden vertikalen Strukturen in Form von angrenzenden Baumreihen, Straßen und dem auf dem Flurstück befindlichen Freileitungsmast und vor allem der anthropogenen Kulissenwirkung als ungeeignet einzustufen. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) meidet diese Strukturen und benötigt ein offenes Gelände mit niedriger Vegetation.

Im Gegensatz dazu liegen für die Gilde der „Saumbrüter“ (Gehölze) Habitate in Form von einzelnen Sträuchern und auch Strauchgruppen vor. Ältere Gehölze, welche als Bruthabitat für Höhlenbrüter geeignet sind, befinden sich nicht im Vorhabengebiet.

Für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind die Strukturen der Planfläche keine geeigneten Lebensräume, da die Flächen zum einen anthropogen geprägt und zum zweiten keine sandigen Versteckmöglichkeiten für die Eiablage bieten. Flächen zur optimalen Wärmeregulierung konnten nicht festgestellt werden. Diese Einschätzung konnte bei den Begehungen der Untersuchungsfläche bestätigt werden.

Die Vorhabenfläche wurde auf mögliche Habitate von Fledermäusen untersucht. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Gebäude, Höhlen, Schlupfwinkel oder Bäume vorhanden, die als Quartier für Fledermäuse geeignet wären. Das Vorhandensein von Fledermausquartieren kann vollkommen ausgeschlossen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mitunter die Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes ebenfalls, mit der Vielfältigkeit an vorkommenden Baumbeständen (Ahornbaumreihe im Westen), als Jagdrevier für Fledermäuse genutzt werden kann.

Die für streng geschützte Schmetterlingsarten obligaten Nahrungspflanzen wie Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) oder Weidenröschen / Nachtkerze (*Epilobium* spp. / *Oenothera* spp.) kommen im Plangebiet nicht vor. Dafür ist die Fläche sehr homogen gehalten und von keinen erwähnenswerten Bepflanzungen dominierend, die als Nahrungspflanzen gelten könnten. Die nachfolgende Tabelle stellt die vorgefundenen Lebensraumtypen mit ihrem Potenzial an möglich vorkommenden Arten dar.

Tabelle 1: Lebensraumtypen mit Relevanzprüfung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
Säugetiere			
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	Lebensraumtyp Intensivacker Ackerbaugebiete in offenen, ausgedehnten Bördelandschaften; Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); tiefgründige, schwere Böden (oft Löß) mit einem Grundwasserspiegel deutlich unter 1,20 m; Fortpflanzungsstätte: Sommerbau, verzweigtes Bausystem 40 - 50 cm unter der Erdoberfläche; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (insbes. Weizenfelder, Hülsenfrüchte, mehrjährige Feldfutterkulturen); Ruhestätte: während der Fortpflanzungszeit wie Fortpflanzungsstätte, im Winter Winterbau bis zu 2 m unter der Erdoberfläche (frosthfrei)	Vorkommen aufgrund der Habitateignung möglich → relevant

Artenschutzrechtliche Prüfung

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ Stadt Wanzleben-Börde

Stand Januar 2025

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
Gilde Bodenbrüter			
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Lebensraumtyp Intensivacker Bruthabitat: trockenes - wechselfeuchtes offenes Gelände mit niedriger Vegetation; Ackerkulturen, Grünland, Brachen; aufgrund der Änderungen in der Vegetationshöhe und der landwirtschaftlichen Bearbeitung kann es in einer Brutsaison zu Revierschiebungen kommen; Nahrungshabitat: wie Bruthabitat; Ruhestätte: wie Bruthabitat, geschützte Stellen am Boden; während der Brutzeit in Nestnähe; außerhalb der Brutzeit gesellig auf Stoppeln und anderen abgeernteten Feldern bzw. auf Ödland mit niedrigem oder lockerem Bewuchs, im Winter in niedrigem Gras, zwischen höheren Kräutern oder in selbstgegrabenen körpertiefen Mulden im Schnee.	Fehlende Habitateignung, vertikale Kullissenwirkung im Nahbereich mit anthropogener Beeinflussung (Ahornbaumreihe im Westen, Straße im Osten und Westen, Freileitungsmast) → nicht relevant

Artenschutzrechtliche Prüfung

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ Stadt Wanzleben-Börde
Stand Januar 2025

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Lebensraumtyp Intensivacker durch Hecken und Gebüsche reich strukturierter Agrarlandschaften; Bruthabitat: gut ausgeprägte, Deckung bietende Randstrukturen, z.B. dichte Vegetation an Hecken- und Gebüschrändern, entlang von Feldrainen, Weg- und Grabenrändern, Zäunen; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (Stoppel-, Hackfruchtfelder), Brachflächen; Ruhestätte: wie Bruthabitat, auch offene Ackerflächen ohne höhere Deckung.	Habitateneignung aufgrund wenig ausgeprägter Saumstrukturen und der Störanfälligkeit (angrenzende Wohnbebauung, Kreisstraße) nicht gegeben → nicht relevant
Gilde Rastvögel			
<i>Anser fabalis</i> , <i>Anser albifrons</i> , <i>Anser anser</i> , <i>Cygnus olor</i> , <i>Vanellus vanellus</i> , <i>Ardea alba</i> u.ä.	Rastvögel	Lebensraumtyp Intensivacker Nahrungshabitat/Ruhestätte: offene und möglichst störungsarme Grünland- und/oder Ackerflächen im Umkreis gewässerreicher Gebiete (Gänse) mit weiter Rundumsicht (Fluchtverhalten).	Vorkommen aufgrund fehlender Gewässernähe und Störanfälligkeit, keine weite Rundumsicht → nicht relevant

Artenschutzrechtliche Prüfung

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ Stadt Wanzleben-Börde
Stand Januar 2025

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
Gilde offenlandbejagende Greifvögel			
<i>Milvus milvus</i> , <i>Milvus migrans</i> , <i>Buteo buteo</i>	Rotmilan Schwarzmilan Mäusebussard	Lebensraumtyp Intensivacker gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: halboffene Kulturlandschaften (Acker- und Grünland, mit eingestreuten Feldgehölzen und Wäldern); Neststandort hohe alte Bäume (zumeist starkes Baum- holz) in Hecken, Gehölzflächen und an Waldrändern; Nahrungshabitat: wie Brutha- bitat; landwirtschaftliche Nutzflächen mit Zu- griffsmöglichkeiten auf Beutetiere über den Zeitraum April bis Ende Juni; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angren- zende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Ge- hölze im Nahrungshabitat.	Als Nahrungshabitat geeignet → relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
Reptilien			
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Lebensraumtyp Ruderalfluren Sommer-/Fortpflanzungslebensraum: überwiegend offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren (Verzahnung sonniger und schattiger Bereiche zur Thermoregulation); bevorzugt Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte;	keine geeigneten Habitate vorhanden, Fehlen der benötigten Habitatstrukturen auf kleinem Raum (durchschnittl. Reviergröße 100 m²): besonnte Steine, Totholz, schattige Bereiche (Altgras, Gehölze), Winterquartiere, vegetationsfreie, trocken-sandige Eiablageplätze, Einfluss von Katzen der angrenzenden Wohnbebauung → nicht relevant

Artenschutzrechtliche Prüfung

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ Stadt Wanzleben-Börde
Stand Januar 2025

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Besiedlung offener und halboffener Lebensräume, mosaikartige Strukturen mit kleinflächigem Wechsel von vegetationslosen Bereichen (offener Fels, Rohboden) und Flächen mit spärlicher bis dichter Vegetation. Wichtige Habitatbestandteile bilden Strukturelemente wie liegendes Totholz, Baumstüben, Steinhäufen, besonnte Plätze und Tagesverstecke.	keine geeigneten Habitate vorhanden, kein Nachweis im UG → nicht relevant
Käfer			
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	Lebensraumtyp Gehölze Altbestand an Bäumen mit Höhlen, alte Alleen, Kopfbäume und Parkanlagen	keine geeigneten Habitate vorhanden → nicht relevant

Artenschutzrechtliche Prüfung

2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ Stadt Wanzleben-Börde
Stand Januar 2025

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Lebensraumtyp im Untersuchungsgebiet, Habitat	Relevanz
Schmetterlinge			
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Vorkommen der Raupen im Bereich verschiedener Weidenröschenarten (<i>Epilobium</i> sp.), Nachtkerzenarten (<i>Oenothera</i> sp.) sowie vereinzelt Fuchsien und Blutweiderich (<i>Lythrum salicaria</i>).	keine geeigneten Habitate mit Wirtspflanzen vorhanden → nicht relevant

3 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung des Abs. 5 eintreten.

3.1 Vorhabenbeschreibung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anpassung der Wohnbebauung an die sich entwickelnden Bedürfnisse der Ansiedlung von Industrie und Gewerbe geschaffen werden. Der rechtskräftige B-Plan legt das Flurstück 307 als Allgemeines Wohngebiet fest. Die 2. Änderung zielt auf eine Anpassung der zulässigen Häuserformen, Höhen und Anzahl der Vollgeschosse etc. Zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht festgesetzt. Durch die angestrebte Optimierung der Flächenauslastung kommt es zur Vergrößerung der Flächen für Verkehr und Allgemeines Wohnen und der sich daraus resultierenden Verkleinerung der privaten Grünflächen (flurstücksumgebenden Heckenstrukturen aus einheimischen Sträuchern) und Straßenbegleitgrün. Diese Verminderung soll im möglichen Rahmen durch die Pflanzung von Baum-Strauchhecken zumindest durch die Aufwertung mit diesem wertsteigenden Biotop geringgehalten werden.

3.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen können. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer temporärer oder dauerhafter Art sein.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. **Anlagebedingte Wirkungen** sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind. Bei den **nutzungs-/betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit der Nutzung bzw. dem (Dauer-)Betrieb des Plangegegenstandes zusammenhängen.

Tabelle 2 : Darstellung der möglichen Projektwirkungen

Baumaßnahme/Eingriff	mögliche Projektwirkungen
Baubedingte Wirkungen	
Anlage der Baustelleneinrichtungen, Materiallagerung	- zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten
Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung und Errichtung der geplanten Anlagen	- vor allem temporäre Reize, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können (Störung der geschützten Arten) durch: - Baulärm und den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen (Bewegung), - die ständige Sichtbarkeit von Menschen, - die durch Errichtung der baulichen Anlagen verursachten akustischen Emissionen und Erschütterungen ⇒ Eingriffe im Rahmen des rechtsgültigen B-Planes, es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen - bei entsprechendem Vorhandensein kann es durch Bauarbeiten und Baufahrzeuge zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätsradius aufweisen - Verlust einzelner Junggehölze, die als Teilhabitate geschützter Tierarten dienen können - <i>aufgrund des geringen Alters weist der vorhandene Gehölzaufwuchs noch keine ausgeprägte ökologische Funktion zur Habitatnutzung bspw. als Brutplatz auf</i>
Anlagenbedingte Wirkungen	
Flächenverlust aufgrund der geplanten dauerhaften Überbauung mit baulichen Anlagen	- Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten - direktes Tötungsrisiko, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut, Gelege zerstört und Jungtiere aber auch adulte Individuen getötet werden
Überprägung des Landschaftsbildes durch Veränderung der Höhe der baulichen Anlagen	- mögliche Beeinträchtigung geschützter Tierarten durch Nahrungsraumentzug: Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, müsste man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungshabitate gänzlich zerstört werden würden und die Tiere keine Möglichkeit hätten, Ausweichflächen zu nutzen.
Nutzungs-/betriebsbedingte Wirkungen	
Störungen durch die Frequentierung der neuen baulichen Anlagen	- vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten durch eine erhöhte Frequentierung durch Menschen und Zunahme von Geruchs- und Geräuschemissionen
Geruchs- und Geräuschemissionen durch hinzukommende bauliche Anlagen	⇒ <i>Standort nach außen allseitig durch eine Baum-Strauchhecke abgegrenzt, die sichtverschattend und störungsmindert wirkt</i> ⇒ <i>Vorbelastungen durch aktuelle Nutzungen vorhanden (Kreisstraße)</i>

3.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird nachfolgend das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die als untersuchungsrelevant ermittelten Arten untersucht. Hierbei finden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, die im Abschnitt 4 näher beschrieben werden, Berücksichtigung. Hieraus erfolgt die Feststellung, ob die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Die Betrachtung der einzelnen relevanten Arten wird in den nachfolgenden Formblättern dargestellt und bewertet. Dabei kommt es bei den relevanten vorkommenden wild lebenden Vogelarten aufgrund ähnlicher Habitatpräferenzen zu einem Zusammenschluss zu einer Gilde (⇒ „Saumbrüter“).

Säugetiere

relevante Art/Artengruppe	
Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Intensivacker Ackerbaugebiete in offenen, ausgedehnten Bördelandschaften; Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); tiefgründige, schwere Böden (oft Löß) mit einem Grundwasserspiegel deutlich unter 1,20 m; Fortpflanzungsstätte: Sommerbau, verzweigtes Bausystem 40 - 50 cm unter der Erdoberfläche; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (insbes. Weizenfelder, Hülsenfrüchte, mehrjährige Feldfutterkulturen); Ruhestätte: während der Fortpflanzungszeit wie Fortpflanzungsstätte, im Winter Winterbau bis zu 2 m unter der Erdoberfläche (frostfrei).	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich	
Lage innerhalb des Plangebietes als potenzieller Lebensraum, da Schwarzerdeboden/Löß als typischer Bodentyp für eine Besiedlung gelten.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein ⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine einzelnen Individuen getötet oder in ihrer Gesundheit und Freiheit beeinträchtigt.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster ⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (bei Bedarf)	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? ☐ ja ☒ nein	
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ☐ ja ☒ nein ⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen kommt es durch das Vorhaben zu keinen Störungen innerhalb der genannten Zeiträume.	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? ☐ ja ☒ nein	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster	

relevante Art/Artengruppe	
Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	
⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (bei Bedarf)	
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja ☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)	
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja ☒ nein
⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine besiedelten Baue zerstört oder beeinträchtigt.	
Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt?	☒ ja ☐ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja ☐ nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster	
⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (bei Bedarf)	
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐ ja ☒ nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐ ja ☒ nein

Vögel

relevante Art/Artengruppe	
offenlandbejagende Greifvögel (<i>Milvus milvus</i> , <i>Milvus migrans</i> , <i>Buteo buteo</i> u.ä.)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: halboffene Kulturlandschaften (Acker- und Grünland, mit eingestreuten Feldgehölzen und Wäldern); Neststandort hohe alte Bäume (starkes Baumholz) in Hecken, Gehölzflächen und an Waldrändern; Nahrungshabitat: wie Bruthabitat; landwirtschaftliche Nutzflächen mit Zugriffsmöglichkeiten auf Beutetiere über den Zeitraum April bis Ende Juni; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angrenzende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Gehölze im Nahrungshabitat	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich	
Von einer entsprechenden Besiedlung der nahen Gehölzstrukturen ist nicht auszugehen. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung können als Jagdhabitate/Nahrungsflächen genutzt werden. Aktuell keine Greifvogelhorste im Nahbereich des Plangebietes.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein ⇒ Eine Verletzung/Tötung nicht mobiler Jungtiere bzw. Zerstörung von Gelegen kann ausgeschlossen werden. Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabencharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Aktuell (2024) sind keine Niststätten bzw. Habitatstrukturen zur Anlage von Niststätten vorhanden, so dass es zu keiner Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) kommt. ⇒ In der näheren Umgebung sind weitere, teils auch hochwertigere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können. Ein indirektes Tötungsrisiko durch Nahrungsflächenentzug kann ausgeschlossen werden.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? ☐ ja ☒ nein	
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ☐ ja ☒ nein ⇒ Aktuell (2024) sind keine Niststätten bzw. Habitatstrukturen zur Anlage von Niststätten vorhanden; Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können ausgeschlossen werden ⇒ Nächste Nistmöglichkeiten an der westlich gelegenen Baumreihe Geschwister-Scholl-Straße und der angrenzenden Friedhofsflächen. Störungen bspw. durch Scheuchwirkungen u.ä. während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können damit ausgeschlossen werden.	

relevante Art/Artengruppe
offenlandbejagende Greifvögel (*Milvus milvus*, *Milvus migrans*, *Buteo buteo* u.ä.)

⇒ Störungen außerhalb des Reproduktionszeitraumes, hier insbesondere während der Überwinterungs- und Wanderzeiten, werden nicht dazu geeignet sein, den Fortbestand der lokalen Populationen erheblich zu beeinträchtigen. Geeignete Ausweichflächen stehen orts-nah zur Verfügung.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? ☐ ja ☒ nein

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein

Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein? ☐ ja ☒ nein

Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zer-stört? ☐ ja ☒ nein

⇒ Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Untersuchungsgebiet und seiner näheren Um-gebung nicht vorhanden.

⇒ Nächste Nistmöglichkeiten entlang der Baumreihe westlich (Geschwister-Scholl-Straße) und auf dem nordwestlich gelegenen Friedhofsgelände. Schädigungen und Zerstörungen können damit ausgeschlossen werden. Ruhestätten werden nicht beschädigt oder zerstört.

Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt? ☒ ja ☐ nein

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein

Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein? ☐ ja ☒ nein

Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich? ☐ ja ☒ nein

4 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu vermeiden oder zumindest auf ein Minimum zu reduzieren und dienen damit der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population. Hierzu sollen Bauzeiträume und Kontrollbegehungen eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahme	Wirkung
1. Vermeidungsmaßnahme - Baustelleneinrichtung und Materiallagerung	
Während der Bauphase sind zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen außerhalb ist zu vermeiden.	⇒ Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: alle Artengruppen
2. Vermeidungsmaßnahme - Bauzeit	
Die Bauarbeiten sind weitestgehend zur Tagzeit durchzuführen.	⇒ Vermeidung von Störungswirkungen auf nachtaktive Tierarten ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Fledermäuse
3. Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster	
Da zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes und der eigentlichen Bebauung einige Zeit vergehen kann, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Untersuchung der betroffenen Ackerfläche auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen. Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum September bis April beginnen (siehe <i>Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel</i>), sollte die Begehung Ende August oder im September, und zwar nach der Ernte aber zwingend noch vor dem Umbruch der Flächen, durchgeführt werden.	⇒ Schutz einer möglicherweise vorhandenen Feldhamsterpopulation ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Feldhamster
4. Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel	
Es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Bauzeitfreimachung (Geländeberäumung, Abschieben von Vegetation und Oberboden) auf den Ackerflächen sowie Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	⇒ Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln; Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung zu Fortpflanzungszwecken und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden. ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Brutvögel (Freiflächen- und Gehölzbrüter)

5. Minimierungsmaßnahme Heckenpflanzung, Anlage von Ziergärten und Pflanzung von 1 Baum/Baugrundstück	
Pflanzung einer Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzarten zur allseitigen Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber den angrenzenden Flächen mit ihren Nutzungen. Anlage von Ziergärten auf nicht überbauten Grundstücksflächen. Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen Laubbaum oder hochstämmigen Obstbaum	⇒ Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ⇒ Minimierung von Störungswirkungen (Sichtbarkeit des Menschen usw.) ⇒ Schaffung von „Trittstein“-Biotopstrukturen im Sinne des Biotopverbunds; Biotopstrukturen, die die Ausbreitung und den Austausch von Arten ermöglichen ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Brutvögel, Singvögel
6. Minimierungsmaßnahme zum Bodenschutz	
Wiedereinbau von Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) für Geländemodellierung	⇒ schonender Umgang mit Boden, Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen
Grundsatz Artenschutz	
Während der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu informieren.	

4.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion) werden spezielle Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie **vor** einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Damit soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Sollten im Zuge der **Vermeidungsmaßnahme – Feldhamster** eine Besiedlung der beplanten Ackerfläche (westliche Erweiterungsfläche) durch den Feldhamster festgestellt werden, ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bördekreises für eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche zu sorgen.

5 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die geplante Baumaßnahme weder bau-, anlagen- noch betriebsbedingt zu bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten kommen wird. Es werden keine Biotope zerstört oder beeinträchtigt, die für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen geschützter Arten nicht ersetzbar sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt damit zum Ergebnis, dass für keine der als relevant erachteten Arten eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.

Somit werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

6 Quellenverzeichnis

BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand: 2010), Online-Publikation: https://www.lana.de/documents/vollzugshinweise_stand_19xi2010-2_1518592222.pdf; Abruf: November 2024

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN): Schutzgebiete in Deutschland, Online-Publikation: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>; Abruf: November 2024

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation: <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>; Abruf: November 2024

RANA – BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ FRANK MEYER, LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT (HRSG.): Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Stand 2018; Online-Publikation: https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf; Abruf: November 2024



2. Änderung B-Plan "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost"

Stadt Wanzleben - Börde

SATZUNG

der Stadt Wanzleben – Börde
über die 2. Änderung des Bebauungsplans
"Wohngebiet Schleibnitz-Nordost"

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben – Börde vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung

Maßstab: 1:1000

Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text

Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung



VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat gem. §1 Abs.8 i.V.m. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 18.01.2025 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde.

2. Vorentwurf- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Vorentwurf der 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2024 gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß §3 Abs.1 BauGB beschlossen.

3. Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

4. Abwägungsbeschluss

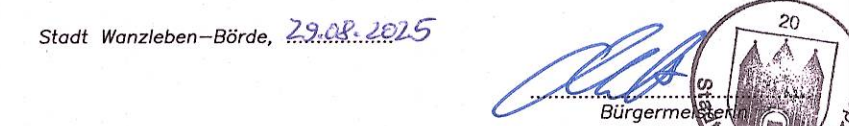
Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung (inkl. Umweltbericht) geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 die 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.



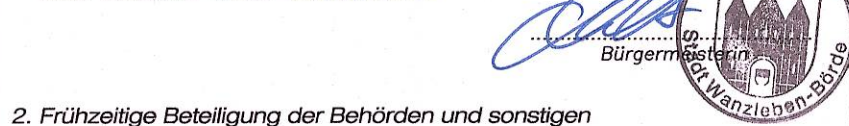
II. Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde vom 20.01.2025 bis zum 21.02.2025 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost", bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, durchgeführt. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 18.01.2025 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben – Börde und am 14.01.2025 auf der Homepage der Stadt Wanzleben – Börde.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt und zeitgleich im Baumit der Stadt Wanzleben – Börde öffentlich ausgestellt werden.

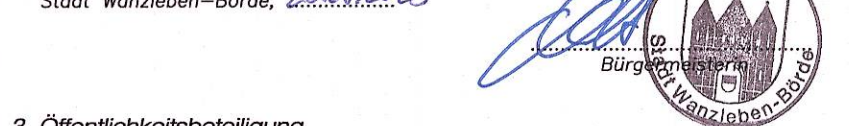
Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025



2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom 09.01.2025 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025

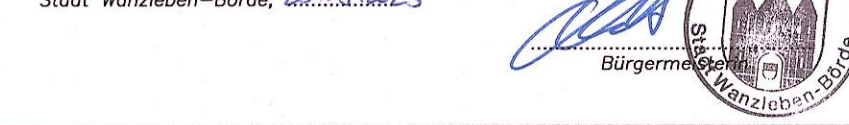


3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost", bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom 28.06.2025 bis einschließlich 31.07.2025 im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich im Baumit der Stadt Wanzleben – Börde öffentlich ausgestellt.

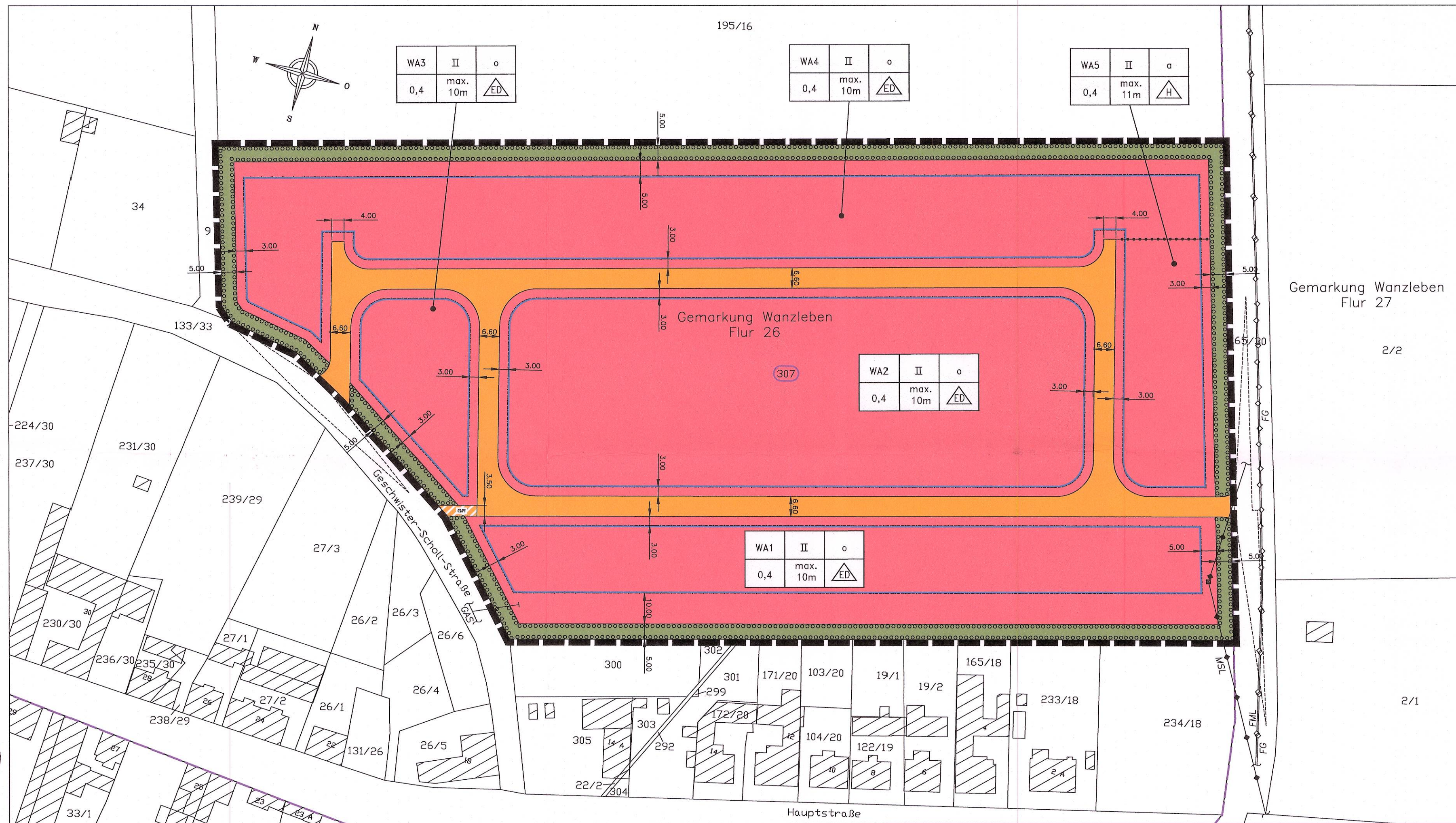
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den Hinweisen, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am 18.07.2025 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben – Börde und am 27.06.2025 auf der Homepage der Stadt Wanzleben – Börde bekannt gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025



PLANZEICHNUNG TEIL A

Darstellung in der Fassung der 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost"
M1:1000



Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Wanzleben – Börde
Gemarkung: Wanzleben
Flur: 26
Flurstück: 307
Maßstab: 1:1000
Stand: 07/2024 (ALKIS)
Legestatus: LS 150

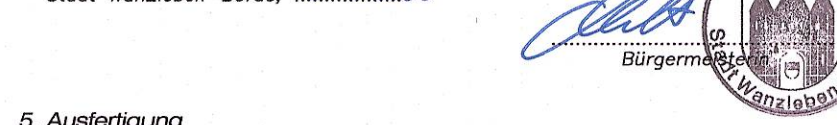
Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

4. Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 BauGB mit dem Schreiben vom 27.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" aufgefordert worden.

Sie wurden gleichzeitig über die Veröffentlichung informiert.

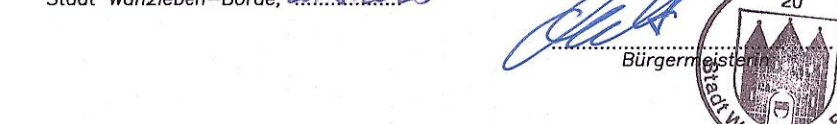
Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025



5. Ausfertigung

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom 29.08.2025 wird ausgeteilt.

Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025



Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:

des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

der Planzeichenverordnung PlanZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wanzleben – Börde am 29.08.2025 bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 29.08.2025 in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde, 29.08.2025



Hinweise

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich archaische Denkmale. Gemäß §14 Abs.2 DenkmSchG LSA besteht es bei Erdarbeiten auf archaischen Denkmälern der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Mittelspannungsfreileitungen

Der Zugang zum Mast der Mittelspannungsfreileitung muss für die Avacon Netz GmbH gewährt werden.

7. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

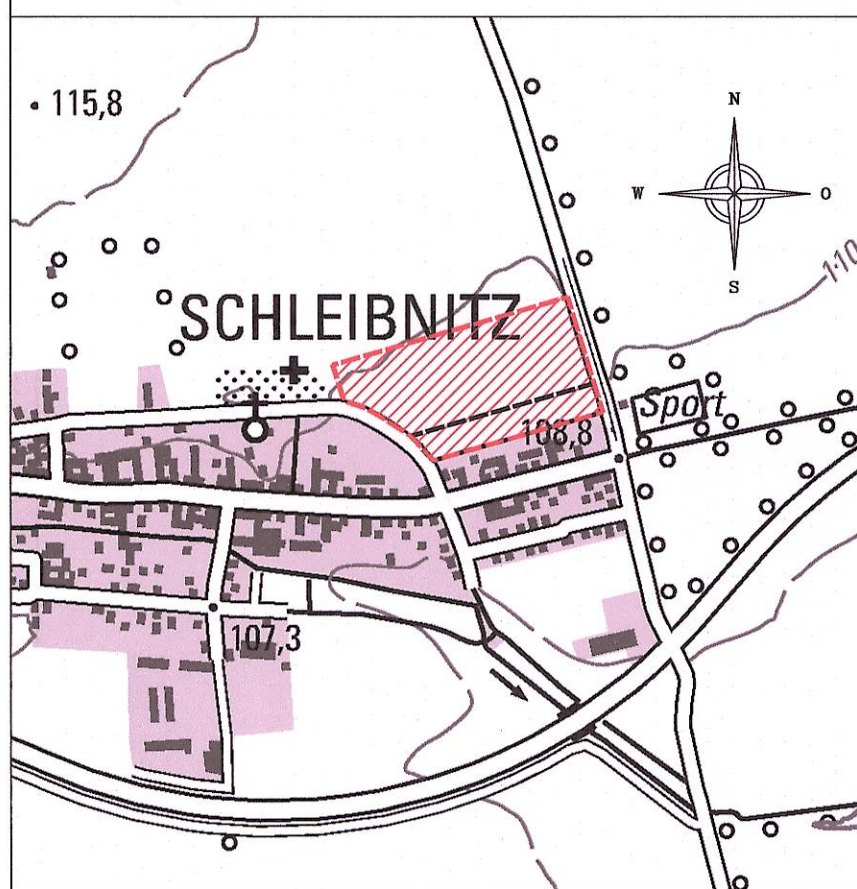
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde, ...

.....Bürgermeisterin

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:
[TK10/07/2023] @ LVerGeo LSA/www.lvergeo.sachsen-anhalt.de/A18/1-6022672/2011

Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplans (entspr. Ur-Plan)
 Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

zur 2. Änderung des B-Plans
"Wohngebiet Schleibnitz-Nordost"

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Baugebiet Nr.1-Nr.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe als Höchstmaß

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	max. Firsthöhe	Hausform

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)

o offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

o nur Einzel- und Doppelhäuser

H nur Hausgruppen (Reihenhäuser)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

GR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

MSL Mittelspannungsfreileitung
(Schutzstreifen 3m je Seite)

GAS Gasleitung 110 PE-HD
(Schutzstreifen 1m je Seite)

FG Gashochdruckleitung DN 300
(Schutzstreifen 3m je Seite)

FML Fernmeldeleitung
(Schutzstreifen 1,50m je Seite)

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans
(§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebietes

Flurstücksgrenzen

von der Planung betroffenes Flurstück

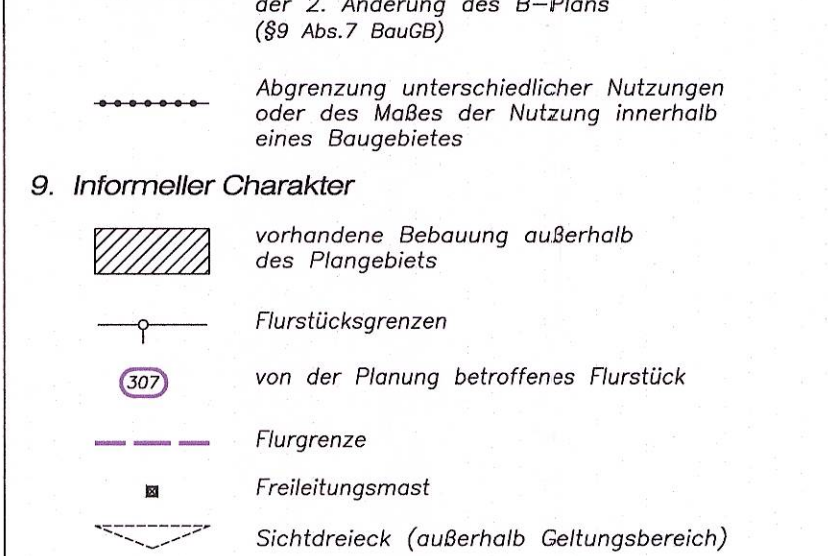
Flurgrenze

Freileitungsmast

Sichtdreieck (außerhalb Geltungsbereich)

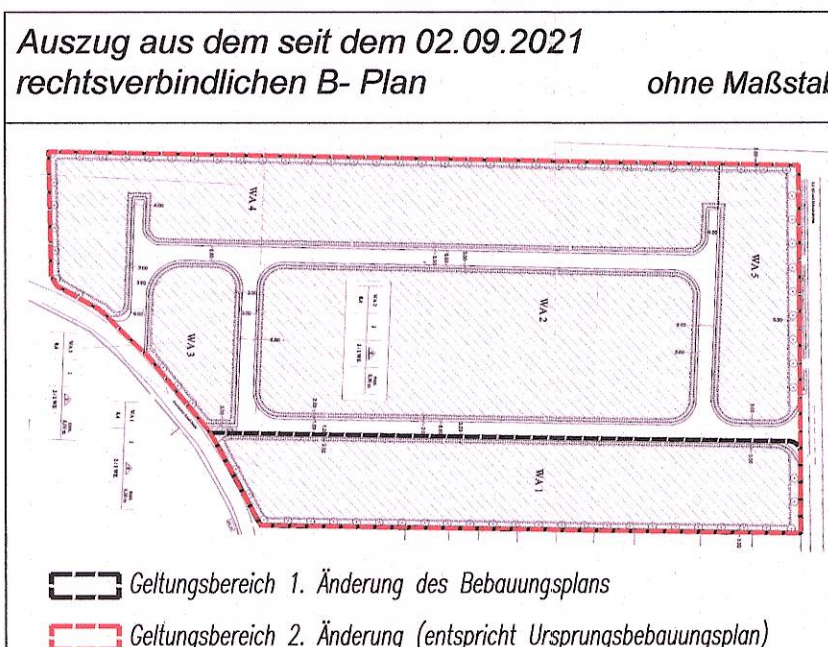
Auszug aus dem seit dem 02.09.2021 rechtsverbindlichen B-Plan

ohne Maßstab



Auszug aus dem seit dem 02.09.2021 rechtsverbindlichen B-Plan

ohne Maßstab



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

zur 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- Es gilt § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Hausform von 50 m überschritten werden darf.
- Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) kann eine Überschreitung der Abstandsflächen erfolgen. Die Gebäude dürfen so aneinandergelagert werden, dass die Abstandsflächen der Vorder- und Rückseiten einander überschneiden, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und Brandschutzanforderungen eingehalten werden.

3. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA1 bis WA4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser je Haushälfte 300 m². Im Baugebiet WA 5 beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Reihenhaus 150 m².

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Je Einzelhaus- und Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

5. Grünordnung und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

5.1 Private Grundstücksflächen – Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

5.1.2 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

5.1.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, mit einer Breite von 5 m, ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Pflanzbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsbereich 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tiefland- und Hügelland“ zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- Bäume * hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14–16 cm Stammumfang
- * hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14 cm Stammumfang

5.3 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

- a) einheimische Laubbaumarten Obstbäume/alte Obstsorten
 - Feldahorn * Apfel * Birne
 - Hainbuche – Kaiser Wilhelm
 - Vogelkirsche – Rote Sternrenette
 - Eberesche – Jacob Lebel
 - Boskoop – Gellerts Butterbirne
 - Gute Graue

- b) einheimische Straucharten
 - Haselnuss – Hundsrose – Schwarzer Holunder
 - Roter Hartriegel – Eingriffeliger Weißdorn – Gemeiner Schneeball

5.4 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte).

Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldreinemachung außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.).

Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/Vorhabensträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

5.5 Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist soweit möglich bei der Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden.

6.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der durch die 2. Änderung des B-Plans "Wohngebiet Schleibnitz-Nordost" zu leistende Kompensationsbedarf von 38.700 Wertpunkten soll über den Erwerb von Ökoprojekten aus dem Ökoprojekt "Kompensieren bei Wälsleben – Erweiterung", Stadt Aschersleben, OT Neu Königssau, Gemarkung Neu Königssau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden.

Reg.Nr.: 120-24-039

geprüft

Fr. Müller

gezeichnet

August 2025

Fr. Müller

geprüft

August 2025

Fr. Müller

Maßstab

1:1000

Blatt Nr.

W:\120-24-039_VP_Bauleitpl_V3_Plan zur... \Zeichnungen\DWG\BP12024039Schleibnitz_Satzung.dwg

W:\120-24-039_VP_Bauleitpl_V3_Plan zur... \Zeichnungen\PDF\BP12024039Schleibnitz_Satzung.pdf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zur 2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“
Stadt Wanzleben - Börde**

Inhalt	Seite
1.0 Vorbemerkung	2
2.0 Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung	2
3.0 Planinhalt	3
4.0 Zielsetzung	4
5.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
6.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
7.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
8.0 Abschluss des Planverfahrens	7

1.0 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost Stadt Wanzleben – Börde neben der Begründung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Darin sind darzustellen:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem geänderten Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2.0 Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan, in seiner zuletzt geänderten Fassung (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) soll nunmehr kurzfristig umgesetzt werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde bereits im WA 1, eine 2-geschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass ein Bedarf nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser auch in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 besteht. Diese Häuser entsprechen dem aktuellen Trend und sind sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Im WA 5 ist geplant, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist die o.g. Bebauung in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 nicht zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan weitere Festsetzungen, welche eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans behindern.

Der Erschließungsträger/ Eigentümer der Flächen hat hierzu einen Antrag auf Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ bei der Stadt Wanzleben - Börde gestellt.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach bestimmten Hausformen kurzfristig nachzukommen.

Ohne eine Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans können die o.g. geplanten Vorhaben nicht realisiert werden, da sie derzeitig planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Im rechtsverbindlichen B-Plan wurde die Fläche bereits als Wohngebietsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben - Börde den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gefasst.

3.0 Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf das Flurstück 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans beträgt ca. 4,7 ha.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst im Änderungsgebiet im Einzelnen:

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00 m auf 3,50 m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge),
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1),
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen,
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadt villen) zugelassen,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m² Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen sowie die Reduzierung von zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser von 2 WE auf 1 WE,
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von 9,60 m auf
- 5,00 m,
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens,
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung,
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste,
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten.

4.0 Zielsetzung

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Ferner soll mit der Änderung der Festsetzungen eine wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden mit der 2. Änderung des B-Plans fortgeführt.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, die Bebauung von Wohngrundstücken entsprechend der nachgefragten Wohnform kurzfristig zu ermöglichen, um damit das im FNP dokumentierte Wohnungsdefizit auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung nimmt die Stadt Wanzleben - Börde ihre Möglichkeiten wahr, im Rahmen der Bauleitplanung steuernd auf eine positive und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebiets einzuwirken.

5.0 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der B-Planänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die im Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, den Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie auf die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz untersucht.

Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden wesentlichen Umweltauswirkungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden und Fläche. Hier kommt es zu einem Verlust von offenem Boden und dadurch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) sowie auf die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und geschützten Biotope können als nicht erheblich oder von keinem Eingriff betroffen bewertet werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eingriffsregelung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände können die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen, nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vollständig vermieden und gemindert werden. Ebenso können mit den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sämtliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder kompensiert werden. Auf Grundlage der Prognose der Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen (funktionserhaltenen Maßnahmen) sind durch die bewertete 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bilanziert. Der Eingriff kann nicht vollständig im B-Plangebiet ausgeglichen werden. Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf von 38.700 Wertpunkten soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Kampwiesen bei Wilsleben - Erweiterung“, Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau, Gemarkung Neu Königsau, Flur 11, Flurstück 24 (alt 12) realisiert werden. Hierfür wurde eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in der 2. Änderung des B-Plans festgesetzt.

Fazit:

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zur Sicherung des Bedarfs an nachgefragten Wohnraum durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

6.0 Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans sind zwei Beteiligungsschritte durchgeführt worden.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Vorentwurf)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 20.01.2025 bis 21.02.2025.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die vorgebrachten Anregungen wurden bei der Erstellung des Entwurfs der 2. Änderung des B-Plans berücksichtigt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Entwurf mit Umweltbericht)

Der vom Stadtrat Wanzleben - Börde in der öffentlichen Sitzung am 26.06.2025 gebilligte und zur Veröffentlichung bestimmte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ (Planfassung Mai 2025) bestehend aus der Planzeichnung, Begründung (Teil A) und dem Umweltbericht (Teil B) wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Veröffentlichungsfrist vom 28.06.2025 bis einschließlich 31.07.2025 im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen im Verwaltungsamt der Stadt Wanzleben - Börde öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 27.06.2025.

Mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde die Öffentlichkeit über folgende wesentliche umweltbezogene Informationen mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter informiert:

1. Darstellung, wie die Ziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne des Umweltschutzes bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.
2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die voraussichtlich beeinflusst werden.
3. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung.
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen.
6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die im Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost, in der Fassung (Stand Mai 2025) vorgebrachten Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde in seiner Sitzung am 28.08.2025 geprüft.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Im Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die eine Änderung der Planung zur Folge hatten.

7.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 2. Änderung ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von nachgefragten Wohnformen auf der Fläche des bereits rechtskräftigen B-Plans.

Mit der geplanten 2. Änderung des B-Plans werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung zum rechtskräftigen B-Plan wurde die Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes durch die Nutzung der Umgebung (südliches Wohngebiet) und die einfache Erschließung durch vorhandene Straßen (Geschwister-Scholl-Straße, Kreisstraße K 1163) herangezogen.

Aufgrund dieser Faktoren ist die vorliegende Bauleitplanung an diesem Standort sinnvoll und politisch gewollt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

8.0 Abschluss des Planverfahrens

Die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der Stadt Wanzleben – Börde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Stand August 2025) und dem Text (Teil B, Stand August 2025) wurde am 28.08.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „**Wohngebiet Schleibnitz-Nordost**“, **Stadt Wanzleben – Börde** ist am 29.08.2025 in Kraft getreten.

Wanzleben Börde, den 29.08.2025

 
Bürgermeisterin

