

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes **“Wohngebiet Schleibnitz - Nordost”**  
OT Stadt Wanzleben

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 aufgrund § 10 Baugesetzbuch genehmigt. Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat am 04.03.2021 den überarbeiteten Umweltbericht beschlossen. Die unter Punkt 12 benannten, nach fortgesetzter Behördenbeteiligung ergänzten bzw. geänderten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen werden Bestandteil des B-Planes „Wohngebiet Schleibnitz Nordost“ und gelten als textliche Festsetzung des B-Planes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4,8 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke (neu) 196/16, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 290 und 291 der Flur 26, Gemarkung Wanzleben.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

Norden:       Landwirtschaftliche Fläche  
Westen:       Friedhofsgelände Schleibnitz  
Süden:        Wohnbebauung  
Osten:        Landwirtschaftliche Fläche

### **Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).**

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) und der zusammenfassenden Erklärung 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.        09:00 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](http://www.wanzleben-boerde.de)) unter Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan 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 18.08.2021



Thomas Kluge  
Bürgermeister



# **BAUVORHABEN „SCHLEIBNITZ-NORDOST“**

**BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**BÜRO HANS-JOACHIM DÖLL**  
**ARCHITEKT BDB**  
Am Kirschberg 12  
39171 Beyendorf OT Sohlen  
TEL: 0391-622 38 11  
Fax: 0391-622 38 12

---

Im Auftrag des Bauherrn:

aufgestellt im August 1999

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage im Raum	3
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	
2.1	Nutzungen	5
2.1.1	Ackernutzung	5
2.1.2	Verkehrsflächen	5
2.2	Schutzgebiete	5
2.3	Vegetation	5
2.4	Flächenübersicht	6
2.5	Bedeutung	6
<b>3</b>	<b>BEWERTUNG DES GEBIETES</b>	
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bewertung des Gebietes vor dem Eingriff	8
3.3	Bewertung des Gebietes nach dem Eingriff	8
3.4	Flächenübersicht	9
3.5	Bilanz	10
<b>4</b>	<b>MASSNAHMEN</b>	
4.1	Zielkonzept	11
4.2	Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs	11
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	12

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Aufgabenstellung**

Am nördlichen Rand des Ortes Schleibnitz im Bördekreis in Sachsen-Anhalt soll ein neues Baugebiet (Allgemeines Wohngebiet) entstehen, auf dessen Fläche Platz für 49 Einfamilienhäuser, aber auch für den Bau von 10 Reihenhäusern oder Hausgruppen geschaffen werden soll.

Die Schaffung eines neuen Wohngebietes ist mit Eingriffen in Natur- und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Bnat SchG) § 8 verbunden, die gemäß Bnat SchG § 8a zu erfassen und gegebenenfalls auszugleichen sind. Bnat SchG § 8 untersagt vermeidbare, erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft und unterwirft unvermeidbare Eingriffe der Ausgleichspflicht nach dem Verursacherprinzip. Die Folgen von Eingriffen müssen danach landschaftsgerecht so weit wie möglich ausgeglichen werden, so dass nach Beendigung des Eingriffes keine Schäden zurückbleiben. Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind diese Regelungen in den §§ 8 - 13 beschrieben.

Um das Maß des folgenden Eingriffes zu erfassen, wird der Wert des betreffenden Gebietes vor dem Eingriff und der zu erwartende Wert nach Beendigung der Bau- und Pflegemaßnahme unter landschaftspflegerischen und ökologischen Gesichtspunkten ermittelt. Die Differenz beider Werte dient zur Ermittlung der Höhe des vorzunehmenden Ausgleichs.

Die Aufgaben des folgenden Erläuterungsberichtes und der Berechnungen sind also:

- Die Nutzungs- und Landschaftsstruktur im Untersuchungsgebiet zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
- Die durch das neue Wohngebiet verursachten Eingriffe darzustellen und zu bewerten.
- Maßnahmen vorzuschlagen, die zum Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Baugebietes durchgeführt werden können.

### **1.2 Lage im Raum**

Das geplante Baugebiet (räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes) „Schleibnitz-Nordost“ grenzt am nördlichen Rand der Gemeinde Schleibnitz unmittelbar an ein bereits bestehendes Wohngebiet und an Kleingärten an. Umgeben wird das ca. 4,7 Hektar große Gebiet fast vollständig durch intensiv genutzte Ackerflächen.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise im Bereich des geplanten Bebauungsgebietes:

Flurstück Nr.	derzeitige Nutzung	Größe
196/16	landwirtschaftliche Fläche	7.493,99 qm
197/16	landwirtschaftliche Fläche	4.978,92 qm
198/16	landwirtschaftliche Fläche	14.623,31 qm
198/17	landwirtschaftliche Fläche	20.426,02 qm
		47.522,24 qm

## **2 AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Nutzungen**

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit ausnahmslos als Kulturland genutzt. Natürliche oder naturnahe Landschaftselemente sind weder auf dem Gelände selbst, noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### **2.1.1 Ackerflächen**

Der überwiegende Teil des ca. 4.700 ha großen Baugebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Insgesamt kann sowohl das Gebiet selbst, als auch die angrenzenden Flächen als strukturarm bezeichnet werden. Elemente wie z.B. Wasserflächen, Strauchhecken oder Bäume, die im wesentlichen die Qualität einer Landschaft bestimmen, sind nicht vorhanden.

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen nach der Reichsbodenschätzung liegen im Bereich zwischen 70 und 75, was auf eine relativ gute Bodenqualität hinweist. Inwieweit die Bodenqualität jedoch durch lange, intensive Nutzung der Flächen beeinträchtigt worden ist, kann hier nicht festgestellt werden und wird deshalb bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

#### **2.1.1 Verkehrsflächen**

Im Untersuchungsgebiet liegende Verkehrsflächen sind zum einen die nach Hohendodeleben führende Straße, zum anderen die ca. 4 m breite, mit Schotter befestigte Geschwister-Scholl-Straße entlang des nördlichen Ortsrandes, von dem aus die angrenzenden Felder bewirtschaftet werden können.

### **2.2 Schutzgebiete**

Gebiete oder Biotop, die nach Bnat SchG §§ 12-18 unter Schutz stehen (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete), sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Ausweisung von Gebieten dieser Art ist nicht geplant.

### **2.3 Vegetation**

Eine natürliche oder naturnahe Vegetation ist im Bebauungsgebiet, sowie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorzufinden. Der Bestand an Pflanzen beschränkt sich fast ausschließlich auf Kulturpflanzungen auf den Feldern, die jedoch nur einen Teil des Jahres über bestehen.

## 2.4 Flächenübersicht des Bestandes (Tabelle 1)

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gebäude	0	0
Acker	47.522,24	100
Grünland	0	0
Straßen (Asphalt)	0	0
Sonstige Belagsflächen	0	0
Wassergraben	0	0
<b>Summen</b>	<b>47.522,24</b>	<b>100</b>

## 2.5 Bedeutung

Gerade der Übergang zwischen bebauten Gebieten und freier Landschaft ist nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch hinsichtlich des Landschaftsbildes eine besonders kritischer Bereich.

Fast das gesamte Untersuchungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Fehlen natürlicher, naturnaher oder landschaftsbildender Strukturen lässt vermuten, dass das Gebiet hinsichtlich der Vielfalt von Flora und Fauna insgesamt als eher artenarm eingestuft werden muss und damit aus ökologischer Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Die Artenvielfalt von Tier- und Pflanzengesellschaften nimmt im allgemeinen zu, je kleinteiliger und unterschiedlicher die Landschaftsstruktur ist und je dichter die einzelnen Strukturen miteinander vernetzt sind.

### 3 BEWERTUNG DES GEBIETES

#### 3.1 Allgemeines

Jeder Raumausschnitt besitzt grundsätzlich eine Biotopfunktion, wenngleich diese, je nach Gegebenheiten, von unterschiedlicher Qualität für die in diesem Raumlebenden Tier- und Pflanzengesellschaften ist. Die Leistungsfähigkeit des Biotopotentials wird in erster Linie an der Funktion „Biotop- und Artenschutz“ gemessen. Die Bewertung orientiert sich dabei nicht am aktuellen Biotopzustand, da dieser in unserer Kulturlandschaft meist anthropogen geschaffen ist, sondern an der natürlich gegebenen (=potentiellen) Leistungsfähigkeit.

Neben der Bewertung als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten bzw.-gesellschaften wird auch der räumlich-funktionale Zusammenhang und die regionale oder sogar überregionale Bedeutung zur Erhaltung der Artenvielfalt berücksichtigt.

Zur flächendeckenden Bewertung des Biotopotentials stehen verschiedene Bewertungssysteme zur Auswahl. Bekannte Verfahren sind z.B. das Bewertungsschema nach Kaule (1986), oder die Bewertung nach dem „Differenzverfahren“ der „Richtlinien bei Eingriffen in die Natur und Landschaft“ des Landes Hessen.

Für das vorliegende Bauvorhaben eignet sich die Bewertung nach dem „Differenzverfahren“, da hierbei die Art der Ausgestaltung eines geplanten Baugebietes berücksichtigt wird. Während viele Bewertungsverfahren Landschaftsstrukturen nur großräumig beurteilen, werden beim Differenzverfahren auch kleiner Landschaftselemente /z.B. begrünte Dachflächen, Baumpflanzungen, Anlage von Teichen usw.) berücksichtigt.

Der Wert eines Landschaftsausschnittes richtet sich im wesentlichen nach folgenden Gesichtspunkten:

- Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften.
- Vorkommen an erhaltenswerten Lebensräumen wie Wasserflächen, Wald, Feuchtwiesen, Trockenrasen, extensiv genutzte Grünflächen, Brachflächen usw.
- Vielfalt der Landschafts- und Vegetationsstrukturen. Je ausgeprägter die Vielfalt ist, um so reichhaltiger entwickeln sich Fauna und Flora.
- Spezialisierungsgrad und Standortspezifität der vorkommenden Tier und Pflanzenarten.
- Größe der Fläche.  
Größere Flächen bieten in der Regel auch Tieren einen Lebensraum, die einen größeren Aktionsradius benötigen. Mit der Größe der Fläche nimmt meist auch die Vielfalt der Landschaftsstrukturen zu.
- Art und Intensität der Nutzungen.
- Alter der im Bestand vorkommenden Lebensgemeinschaften / Arten.

Generell kann man davon ausgehen, dass Flächen mit ausgeprägtem Biotoppotential auch empfindlicher auf Störungen reagieren, als Flächen mit niedrigem Biotoppotential. Verschiedene Biotoptypen sind dabei gegen Störfaktoren unterschiedlich empfindlich:

- Zusammenhängende Strukturen reagieren besonders empfindlich auf Zerschneidung der Landschaft (z.B. Wildwechsel).
- Bisher wenig gestörte Flächen sind empfindlich gegen Lärmeinwirkungen.
- Feuchtgebiete reagieren auf Veränderungen des Wasserhaushalten (z.B. auf Grundwasserabsenkungen).
- Nährstoffeintrag beeinträchtigt Flächen mit ursprünglich geringen Nährstoffgehalten.

### **3.2 Bewertung des Gebietes vor dem Eingriff**

Um eine Aussage über das gesamte Baugebiet treffen zu können, werden vorkommende Landschaftselemente (z.B. Grünland, Äcker oder Verkehrswege) einzeln in ihrer Größe erfasst und gemäß den oben genannten Richtlinien mit Wertepunkten bewertet. Im vorliegenden Fall erstreckt sich die Bewertung auf die vorhandenen Ackerflächen.

Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen werden im Allgemeinen durch einen hohen Nährstoffeintrag durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gelastet. Aufgrund der guten Ackerzahlen erhalten die Flächen eine etwas bessere Bewertung. Die Einordnung erfolgt in Biotop-Typ Nr. 11.191 als „Sonstiger Acker, intensiv genutzt (siehe beiliegende Bewertungstabelle) mit 13 Wertepunkten pro Quadratmetern Ackerfläche.

### **3.3 Bewertung des Gebietes nach dem Eingriff**

Die Errichtung eines neuen Wohngebietes ist unbestritten als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, der den Verlust bisheriger Strukturen und die Teilweise Versiegelung der Landschaft zur Folge hat. Neben den Gebäuden selbst beanspruchen Wohngebiete im allgemeinen relativ große Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Bei zuvor kleinstrukturierten Gebieten ist diese Art der Nutzung meist mit großen Einbußen für Natur und Landschaft verbunden. In manchen Fällen besteht jedoch die Möglichkeit, einen Eingriff in die Landschaft zu minimieren, annähern auszugleichen oder sogar eine leichte Verbesserung der bestehenden Situation herbeizuführen.

Da im Bereich des geplanten Baugebietes „Schleibnitz-Nordost“ keine bedeutenden Landschaftselemente vorhanden sind, ist bei sorgfältiger Planung und Bauausführung sogar ein Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Wohngebietes möglich, wie die beiliegende Bewertung nach den Differenzverfahren zeigt.

Der Grund dafür liegt vor allem in der Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Wohngebietes, die räumlich über die Hälfte des Planungsgebietes einnehmen und gegenüber den vorhandenen Ackerflächen mit einer weit höheren Punktzahl bewertet werden müssen. Ein weiterer Grund liegt in der Pflanzung von Bäumen entlang den Erschließungsstraßen und Wohnwegen, sowie an den Rändern des Baugebietes.

Die Anlage neuer Pflanzflächen ist vor allem bedeutend für Tierarten, die sich in strukturarmen Landschaften in zunehmendem Maß an die von Menschen bewohnten Lebensräume anpassen und überwiegend extensiv genutzte Grünflächen innerhalb der Wohngebiete als Lebens- und Brutraum nutzen. In der Regel gibt es auf diesen Grünflächen eine größere Auswahl an Pflanzenarten, die in unterschiedlicher Weise den Artenreichtum fördern können.

Man muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass einige Zeit vergehen wird, bis die vorgenommenen Pflanzungen sich entwickelt haben und von Tierarten als Lebensraum angenommen werden.

#### 3.4 Flächenübersicht der Planung (Tabelle 2):

Art der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gebäude	8.480,00	17,80
Verkehrswege	5.048,82	10,20
Stellplätze	1.500,00	3,10
Grünflächen, privat	32.493,42	68,90
Grünflächen, öffentlich	0	0
Wassergraben	0	0
<b>Summen</b>	<b>47.522,24</b>	<b>100,0</b>

Bemerkung: Die oben genannten Flächenangaben wurden gemäß des Bebauungsplanes überschlägig ermittelt.

### 3.5 Bilanz

Die Bilanz über den Wert eines Landschaftsraumes vor und Nach einem Eingriff aufzustellen, ist schwierig, da einige Bewertungsmerkmale nicht ausreichend berücksichtigt werden können, um Bestand und Planung dennoch zu vergleichen, sind zuerst die Flächen von Bestand und Planung zu erfassen und im einzelnen aufzulisten.

Um den Gesamtwert des Untersuchungsgebietes vor und nach dem Eingriff zu ermitteln, werden die Flächen der einzelnen Landschaftselemente mit den in den Richtlinien festgelegten Werten multipliziert, um so eine Gesamtpunktzahl zu erhalten.

Als Ergebnis des Wert-Vergleiches zwischen Bestand und geplanten Wohngebiet ergibt sich danach (siehe beiliegende Tabelle zur Bestandsermittlung):

Bewertung des Bestandes:	597.012,00
Bewertung der Planung:	757.452,00

---

Bewertungsdifferenz:	- 160.440,00
----------------------	--------------

=====

Die Bewertungsdifferenz zeigt, dass aufgrund der Anpflanzung von ausreichend bemessenen Grünflächen und der Neupflanzung von Bäumen der Ausgleich des Eingriffs innerhalb des geplanten Wohngebietes möglich ist.

## **4 MASSNAHMEN**

### **4.1 Zielkonzept**

Obwohl der Eingriff gemäß der vorliegenden Differenzwertberechnung ausgleichbar ist, sollten während der Bauzeit und hinsichtlich der anschließenden Pflege der Grünflächen einige Punkte geachtet werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Baugebietes vorzunehmen wären, sind nicht erforderlich.

Den landschaftspflegerischen Maßnahmen liegen landschaftsökologische und landschaftsästhetische Zielvorstellungen zugrunde. Dies sind:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

### **4.2 Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen**

1. Grünflächen sollten sich topographisch dem umgebenen Gelände anpassen.
2. Unnötige Erdbewegungen sollten vermieden werden. Auf eine fachgerechte Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sollte geachtet werden.
3. Standortgerechte Bepflanzung der Grünflächen, überwiegend mit Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation, Die Pflanzung sollte jedoch möglichst vielseitig sein, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich viele Arten ansiedeln können.
4. Rasche Bepflanzung und Einsaat von Flächen nach Abschluss einer Baumaßnahme.
5. Gute Baustellenorganisation während der Bauphase. Zur Durchführung einzelner Baumaßnahmen sollte möglichst wenig Fläche in Anspruch genommen werden.
6. Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine), soweit dies möglich ist, Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte und besonders häufig benutzte Stellflächen.

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Wie oben erwähnt, wird der Eingriff durch die Anlage von Grünflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes ausgeglichen, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen in umliegenden Bereichen erforderlich werden, Generell sollten Ausgleichsmaßnahmen auch möglichst nahe am Eingriffsgebiet vorgenommen werden.

Damit die Grünflächen jedoch ihre Funktion als potentieller Lebensraum verschiedener Tierarten erfüllen können, sollten einige Punkte geachtet werden:

1. Die Pflanzung sollte abgestuft sein (verschiedene Pflanzenhöhen).
2. Verwendung möglichst vieler Pflanzenarten (jedoch überwiegend standortgerechte Arten).
3. Möglichst extensive Pflege der Pflanz- und Wiesenflächen.
4. Grünflächen sollten so angelegt werden, dass nur eine extensive Pflege erforderlich wird, Der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (z.B. Fungizide, Herbizide) sollte unterbleiben.

Aufgestellt: 20.08.1999



Dipl.-Ing. TU Hans-Joachim Döll

# Stadt Wanzleben

Bebauungsplan "Schleibnitz - Nordost "

M 1: 500

Bearbeitung: Dipl.-Ing. TU Hans-Joachim Döll

Architekt BDB

Am Kirschberg 12 39171 Sohlen

tel. 0391-6 22 38 11



### Begründung (§ 9 (8) BauGB)

Zum Bebauungsplan	der Stadt:	Wanzleben
vom 23.08.1999	für das Baugebiet:	<b>Schleibnitz-Nordost</b>

#### INHALT:

1. Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einführung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## **1. Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Schleibnitz am Nordostrand der Ortslage und wird im Osten von der L II 163 nach Hohendodeleben sowie im Westen von der Geschwister-Scholl-Straße begrenzt und erschlossen. Im Süden begrenzen Kleingartenflächen des Ortes Schleibnitz das Plangebiet und im Norden Ackerfläche.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196/16, 197/16, 198/16, 17 der Gemarkung Wanzleben (Schleibnitz-Nordost). Die Größe beträgt ca. 4,6 ha.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist eine Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Hausgruppen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Er schafft die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

Es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet. Dieses Wohngebiet rundet den Ort in nord-östlicher Richtung in städtebaulicher Sicht ab. Durch die Möglichkeit der Bebauung von 59 Grundstücken auf privater Basis wird entsprechender Wohnraum geschaffen, für den Ort selber sowie für in der Nähe liegende Gewerbegebiete.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>.

## **3. Rechtliche Grundlagen, Einführung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben als „Wohngebiet“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Dieser ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen nicht.

Sollten im Geltungsbereich bisher gültige Festsetzungen bestehen, werden diese mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben. Verfahrensweise siehe Lageplan.

#### **4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit**

Die Nutzungsart ist ein allgemeines Wohngebiet. Es sollen überwiegend Einzelhäuser entstehen.

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit Gasheizungen handelt, sind nach unseren Vorstellungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Besonnung, Lärm oder sonstige Emissionen zu erwarten. Die Entsorgung des Wohngebietes von Schmutzwasser soll durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz mit Druckleitung erfolgen.

Die überwiegende Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung mit geneigten Sattel- und Pultdächern ermöglicht ein gartenorientiertes Wohnen nach Süden und die Nutzung der Solarenergie.

#### **5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung**

Im Plangebiet gibt es keine baulich genutzten Flächen. Das gesamte Plangebiet besteht aus Ackerfläche mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Anlage).

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Untergrund der Flächen, auf denen die Bebauung geplant ist, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Im Plangebiet soll es keine Flächen geben, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Erschließung des Baugeländes wird planerisch und auch in der Durchführungsphase vom Investor finanziert.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt durch Einleitung in ein neues Kanalsystem innerhalb des Plangebietes mit Anschluss an die im Ort gebaute Druckleitung nach Wanzleben.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den selbigen zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die im Ort vorhandene Wasserleitung. Diese liegt nördlich der Hauptstraße in den Vorgärten der Wohngebäude. An diese Leitung wird im Bereich der Landstraße nach Hohendodeleben sowie an der Ecke Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen, so dass sich eine Ringleitungsführung ergibt.

Die Versorgung des Wohngebietes mit Erdgas für Heizzwecke ist laut Schreiben der HASTRA vom 31.08.1992 vorgesehen.

## **6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen**

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Gemeinde ein Optimierungsangebot (so Gaentzsch in Berliner Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie das Klima (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die umweltbezogenen Belange werden in drei Hauptgruppen eingeteilt:

- Belange des Umweltschutzes
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- das Klima

Der Umweltschutz bezieht sich in diesem Zusammenhang vor allem auf die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen. Er umfasst auch die Umweltvorsorge.

- Reinhaltung der Gewässer
- Abfallbeseitigung
- Lärmbekämpfung
- Luftreinhaltung

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es kommt daher nur auf die Reinhaltung des Grundwassers an.

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

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen werden von den geplanten Wohnhäusern nicht verursacht. Das Plangebiet wird an die Gasversorgung angeschlossen.

Im Plangebiet gibt es nur geringen Ziel- und Quellverkehr. Er verursacht keinen Verkehrslärm, der zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen könnte.

**7. Abwägung der Belange**

Alle berührten Träger öffentlicher Belange wurden von uns zwecks Stellungnahme und Genehmigung angeschrieben. Die Belange des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB werden berücksichtigt.

**8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes parzelliert werden.

**9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der vom Eingriff betroffene Raum ist im vorliegenden Fall das Plangebiet des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Fläche im Plangebiet untersucht.

Für das vorliegende Bauvorhaben wurde das „Differenzverfahren“ gewählt (siehe Erläuterungsbericht „Bewertung des Planungsgebietes“).

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraums für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird aber durch das Vordringen der Bebauung in die offene Landschaft und die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die Bebauung fügt sich in die vorhandene Struktur des Landschaftsbildes ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht nicht.

Stadt Wanzleben-Börde, 25.03.2021



Kluge  
Bürgermeister



Schema 1: HECKE zur Begrünung  
Pflanzenabstand 1m

	CS	CS	CS	PS	PS	PS	CB	CB	CB	SA	SA	SA	EE	EE	EE	CA	
	CA	CA	CA	PS	PS	PS	CB	CB	CB	CS	CS	CS	SA	SA	EE	EE	EE
Osten	CA	CA	AC	PS	PS	RC	RC	RC	CM	CM	AP	AP	AP	EE	EE		
	AP	AP	PS	PS	CA	CA	RF	RF	RF	RF	CS	CS	CS	RC	RC	EE	EE
	SR	SR	SR	SR	SR	SN	SN	SN	SN	SN	EE	EE	EE	SR	SR	SR	

CA	CS	CS	CS	CB	CB	CB	SA	SA	SA	CS	
CA	CM	CM	CM	CB	CB	CS	CS	CS	AP		
CA	CA	PS	AP	AP	CB	CB	AC	EE	SA	SA	SA
RF	RF	CM	CM	RC	RC	RC	EE	EE	EE		
SN	SN	SN	EE	EE	EE	EE	SR	SR	SR	SR	

- AP *Acer pseudoplatanus* Bergahorn Hei 2xv 100-125  
 CA *Corylus avellana* Hasel 2xv 60-100  
 CB *Carpinus betulus* Hainbuche Hei 2xv 100-125  
 CM *Crataegus monogyna* 2xv 100-150  
 CS *Cornus sanguineum* Hartriegel 2xv 100-150  
 EE *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen 2xv 100-150  
 PS *Prunus spinosa* Schlehe 2xv 100-150  
 RC *Rosa canina* Hundsrose 2xv 60-100  
 RF *Rubus fruticosus* Brombeere 2j.bew.Austl.60-100  
 SR *Salix rosmarinifolia* Rosmarinweide vStr 5 Tr. 60-100  
 SN *Salix repens nitida* Silber-Kriechweide vStr 5 Tr. 60-100  
 SA *Sorbus aucuparia* Eberesche 1xv Hei 150-200  
 AC *Acer campestre* Elsrijk Feldahorn 3xv Hst  
 16-18cm St-Umf.(Überhälter)

Schema 2:  
Pflanzenabstand 1m

CB	CB	CA	CA	CA	PS	PS	PS	AC	AC	VO	VO	VO	EE	EE	CA	CA
RF	RF	AC	AC	PP	PP	PP	RF	QR	VO	VO	AC	AC	PS	PS	PS	

PS	PS	CB	CB	CB	CA	CA	AC	PP								
EE	EE	EE	PS	PS	PS	CA	QR	PP	PP							

- AC *Acer campestre* Feldahorn Hei 2xv 100-125  
 CA *Corylus avellana* Hasel 2xv 60-100  
 CB *Carpinus betulus* Hainbuche Hei 2xv 100-125  
 CM *Crataegus monogyna* Weißdorn 2xv 100-150  
 EE *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen 2xv 100-150  
 PP *Prunus padus* Traubenkirsche 2xv 100-150  
 PS *Prunus spinosa* Schlehe 2xv 100-150  
 RF *Rubus fruticosus* Brombeere 2j.bew.Austl.60-100  
 VO *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball 2xv 100-150  
 QR *Quercus robur* 3xv HST 16-18cm St-Umf.  
 (Überhälter)

Schema 3: Hecke der Grundstücke zur Straße

SR	SR	SV	SR	EE	EE	EE	CA	CA	CA	SR	SR	SV	SR	SR	PP	PP	PP	LX	LX	LX	SV
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

- CA *Corylus avellana* Hasel 2xv 60-100  
 EE *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen 2xv 100-150  
 LX *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche v.Str. 5 Tr. 100-150  
 PP *Prunus padus* Traubenkirsche 2xv 100-150  
 SR *Salix rosmarinifolia* Rosmarinweide vStr 5 Tr. 60-100  
 SV *Salix viminalis* Korb-Weide vStr. 4 Tr 150-200 Überhälter



# Umweltbericht

PROJEKT:

**Bebauungsplan“Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“**

**in Schleibnitz**

AUFTRAGGEBER:

**LSI Projekt GmbH**

Deverhafen 1

26871 Papenburg

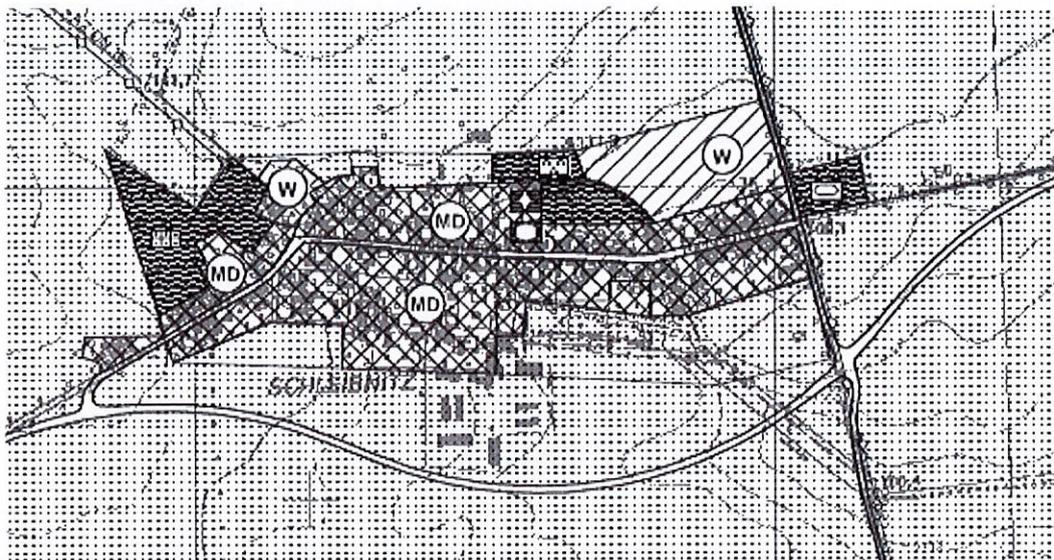
## **Gliederung**

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
2. Umweltschutzziele und Fachplanung
3. Beschreibung des Vorhabens
4. Bestandsbeschreibung
5. Artenschutz
6. Betroffene Umweltschutzziele
7. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung
8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
9. Planungsalternativen
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung
11. Kompensationsberechnung
12. Vorschläge für die textlichen Festsetzungen

### **1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das allgemeine Ziel des Bebauungsplans ist es, in der Flur 26 nordöstlich der „Geschwister -Scholl-Straße“, im Ortsteil Schleibnitz der Gemeinde Stadt Wanzleben -Börde Baurecht gemäß § 4 der BauNVO herzustellen sowie eine geordnete Erschließung durch Festsetzung geeigneter Straßenräume sicherzustellen. Es soll auf der Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet mit 49 Parzellen und einer Mindestgröße von 600m<sup>2</sup> und 10 Reihenhäusern mit einer Mindestgröße von 250 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Der Wohnbedarf im Ortsteil Schleibnitz begründet sich zum einen aus, im nahegelegenen Gewerbe- und Industriegebiet Osterweddingen geschaffenen Arbeitsplätzen und zum anderen aus den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse, sich im infrastrukturell gut ausgebauten, aber gleichwohl ländliche geprägten „Speckgürtel“ anzusiedeln. Der Ortsteil Schleibnitz erfüllt diese modernen Wohnanforderungen. Er liegt nur wenige Kilometer von der Landeshauptstadt Magdeburg und damit vom gleichnamigen landesplanerischen Oberzentrum entfernt. Er ist durch die Autobahnanbindung (A14) und die Einbindung in da Landesstraßennetz (L50) sehr gut zu erreichen. Zur Erschließung wird die „Geschwister -Scholl-Straße“ sukzessive in Teilen mit gebaut. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage wird sich der Erschließungs- und Bauzeitraum voraussichtlich über die nächsten 3 -7 Jahre erstrecken. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist die Fläche zur möglichen Wohnbebauung ausgewiesen.

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan



Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben -Börde (hier Auszug OT Schleibnitz) weist in seiner 1. Änderung aus 2006 das Bebauungsplangebiet als allgemeine Wohnbaufläche nach §1 Bau NVO aus. Durch die geplante abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes „Schleibnitz-Nordost“ wird die Vermarktung der ca. 4,8 ha großen Fläche den Bedürfnissen angepasst und die Finanzierung durch eine koordinierte Erschließung des Wohngebietes sichergestellt. Nach Realisierung aller Bauabschnitte fügt sich das Wohngebiet „Schleibnitz-Nordost“

harmonisch in die vorhandene Struktur des Landschaftsbildes und in die bereits vorhandene Wohnbebauung am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Schleibnitz ein, schließt die bestehenden Lücken und rundet das Ortsbild des Ortsteiles Schleibnitz nach Nordosten ab.

## **2. Umweltschutzziele und Fachplanungen**

### **Fachgesetze:**

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

### **BlmSchG**

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

#### **4. BlmSchG**

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

#### **16. BlmschV**

Verkehrslärmverordnung

#### **32. BlmSchV**

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Für das Vorhaben wurden die folgenden vorliegenden umweltrelevanten Unterlagen und übergeordneten Planungen ausgewertet:

Der Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ ist als Baugebiet im FNP der Stadt Wanzleben Börde ausgewiesen. Er basiert auf der Eigenentwicklung des Ortsteils Schleibnitz unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum, entsprechend dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Das allgemeine Ziel des B-Plans ist es, Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO herzustellen sowie eine geordnete Erschließung des Pangebietes durch Festsetzung geeigneter Straßenräume sicherzustellen. Der Wohnbedarf im OT Schleibnitz begründet sich zum einen aus den im nahegelegenen Gewerbe -und Industriegebiet in Osterweddingen geschaffenen Arbeitsplätzen und aus Anfragen der örtlichen Bevölkerung. Die Wohnbauflächen für Schleibnitz im Einzelnen wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP (Stand November 2019) ermittelt. Hierbei wurde der Wohnbedarf auf der Grundlage der Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Wanzleben-Börde bis zum Jahr 2030 entsprechend der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für das Land Sachsen-Anhalt ermittelt. Mit Kabinettsbeschluss des Landtages Sachsen-Anhalt vom 26. Juli 2016 wurden die Ergebnisse der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Der Wohnbedarfsnachweis (unter Bezug auf den FNP) beträgt für die Stadt Wanzleben (ohne Ortsteile) 148 Bauplätze für EFH bis 2030. Dieser Bedarf (122 Bauplätze im Stadtgebiet Wanzleben) kann nur teilweise gedeckt werden. Der bestehende Bedarf soll über den Bebauungsplan „Schleibnitz -Nordost“ gedeckt werden, der nur zum Teil der Deckung des Eigenbedarfes des OT Schleibnitz dient. Der Bedarf des OT Schleibnitz wurde mit 14 Bauplätzen ermittelt, der durch innerörtliche Bauplätze (4) und dem B-Plan „Schleibnitz- Nordost“ (10 Bauplätze) gedeckt wird. Damit liegen 49 Bauplätze über dem Bedarf von Schleibnitz und können so der Deckung des Bedarfes der Stadt Wanzleben-Börde und der Deckung des Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum für das Industrie- und Gewerbegebiet in Osterweddingen dienen. Der B-Plan „Schleibnitz -Nordost“ wurde bei der Wohnbedarfsermittlung des sich in der Aufstellung befindlichen F-Planes für das gesamte Gemeindegebiet berücksichtigt.

Der eine Wohnbebauung ausweisende Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ stimmt mit den Zielen des aktuellen Landesentwicklungsplanes ohne Weiteres überein.

Der aktuelle Landesentwicklungsplan will mit den Zielen Z25 und Z26 nicht nur Siedlungsschwerpunkte in zentralen Orten bilden und die Ausweisung von Wohnbauland in nicht zentralen Orten limitieren oder gar ausschließen.

### **3. Beschreibung des Vorhabens**

Durch die im Südwesten an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung der „Geschwister-Scholl-Straße“ und durch die östlich verlaufende Landestraße (L50) nach Hohendodeleben stellt sich das Plangebiet bislang als isolierte Ackerfläche am Rande der Kernbebauung des Ortsteiles Schleibnitz dar.

Mit Aufstellung des B-Planes „Schleibnitz-Nordost“ bzw. mit der Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung wird diese Baulücke am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Schleibnitz geschlossen. Die bisher rein landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im Vergleich zu anderen im Gemeindegebiet liegenden Ackerflächen sehr klein und damit nicht besonders wirtschaftlich ist und darüber hinaus nur mit erheblicher saisonbedingter Belästigung der umliegenden Wohnbebauung (Lärm, Staub, Geruch) bewirtschaftet werden kann, wird zur langfristigen Deckung des steigenden Bedarfes an erschwinglichem Wohnbauland durch vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die geplante Erschließung des Wohngebietes sowie die parallel dazu festgesetzte Baugrenze ermöglichen durch einen sehr geringen Umfang baurechtlicher Festsetzungen eine weitestgehend uneingeschränkte Nutzbarkeit der Bauflächen.

Es ist vorgesehen, entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Grundstücken je einen Standorttypischen Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Des Weiteren ist eine Standortgerechte Bepflanzung der Grünflächen vorgesehen.

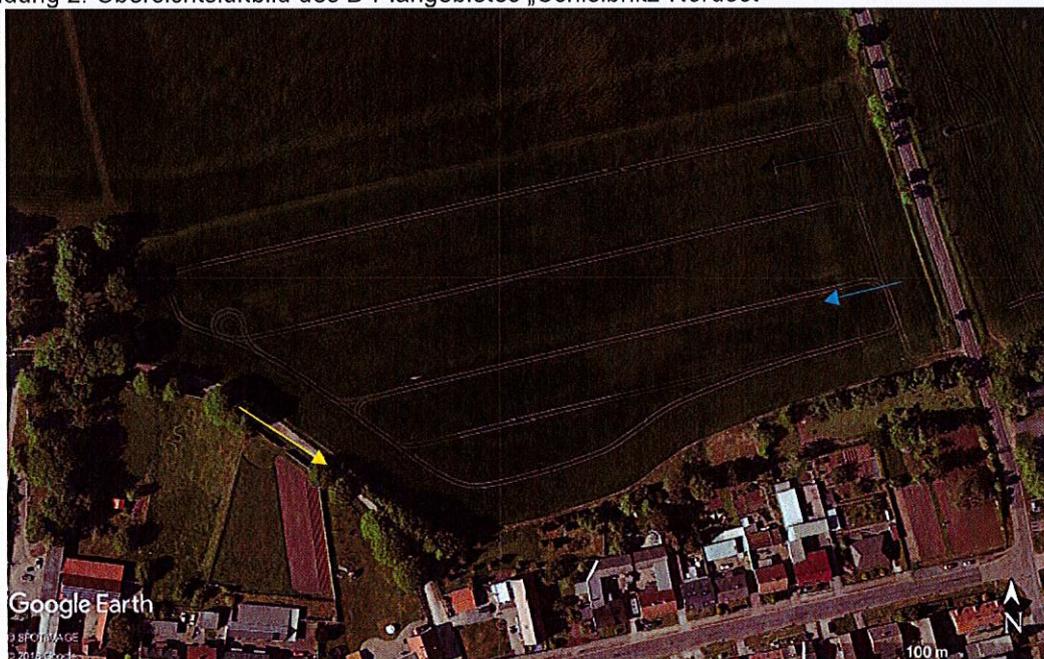
Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung sowie Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen über die „Geschwister-Scholl-Straße“ und die Kreisstraße nach Hohendodeleben. Innerhalb des Wohngebietes werden die Grundstücke ausschließlich über die geplanten Anliegerstraßen erschlossen.

Lage des Gebiets:

Das ca. 4,8 ha große, davon alles zurzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde und südlich der Landeshauptstadt Magdeburg.

Abbildung 2: Übersichtsflutbild des B-Plangebietes „Schleibnitz-Nordost“



## Umweltbericht zum Bebauungsplan“ Schleibnitz-Nordost“ im OT Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde

---

Besonders wertvolle Lebensräume und Pflanzengesellschaften sind im Geltungsbereich des B-Planes „Schleibnitz-Nordost“ nicht vorhanden. Die gesamte Fläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine intensiv genutzte, ausgeräumte Ackerfläche. In den Randbereich gehen diese in Gräser dominierte Hochstaudengesellschaften über, die dauerhafter sind.

Abbildung 3: Foto Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 4: Foto Blick von der L50 in Richtung Geschwister-Scholl-Straße



Abbildung 5: Foto Blick von der L50 in Richtung Geschwister-Scholl-Straße



#### **4. Bestandsbeschreibung**

Es folgt eine schutzgutbezogene Beschreibung des Bestands:

##### **Schutzgut Menschen insbesondere menschliche Gesundheit**

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen.

Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung und menschliche Gesundheit
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Eine Wohnnutzung findet man westlich und südlich des Vorhabens (Siehe Übersichtsplan). Direkt im Gebiet war bisher keine Wohnnutzung vorhanden. Gewerblich wird die vorhandene Ackerfläche als Produktionsstandort für die Landwirtschaft genutzt. Am südlichen Rand berührt das Vorhaben die Geschwister-Scholl-Straße und nördlich die Kreisstraße nach Hohendodeleben. Diese erschließen das geplante Wohngebiet und die angrenzenden Wohnbauflächen. Die vorhandenen Ackerflächen werden nicht als Erholungsflächen genutzt.

##### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die Fläche wird großflächig intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt mit einer eingeschränkten Fruchtfolge. Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen werden im Allgemeinen durch einen hohen Nährstoffeintrag durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln belastet. Aufgrund der guten Ackerzahlen erhalten die Flächen eine etwas bessere Bewertung. Die Einordnung erfolgt als intensiv genutzter Acker (Al.). Es ist von einer eingeschränkten Artenvielfalt und damit biologischen Vielfalt auszugehen (vgl. auch Kap. Artenschutz). Schutzgebiete Natura 2000 sind weder direkt noch indirekt betroffen. Weitere Prüfschritte sind nicht notwendig.

##### **Schutzgut Fläche**

Durch das Vorhaben kommt es zum Flächenverlust. Ökologisch wirksame Flächen gehen durch dauerhafte Versiegelung (z. B. Wohnbebauung, Erschließung etc.) verloren.

##### **Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

In der Saalekaltzeit kam es auf den Gesteinsschichten des Untergrundes zur Ablagerung von verschiedenen Lockergesteinsschichten (ca. 5,0 m – 10,0 m Geschiebemergel und darunter Kiese und Sande). Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließend Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor.

Die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden (Schwarzerde) werden intensiv ackerbaulich genutzt und bilden die Grundlage für eine effektive landwirtschaftliche Produktion. Schwarzerden entstehen aus karbonathaltigen Lockergesteinen (Löss), der Wasserhaushalt ist mäßig frisch und das Ertragspotential sehr hoch.

Mit ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit bilden die Lössböden der Magdeburger Börde die Grundlage für die geschichtlich sehr alte Besiedlung des Raumes (Altsiedelgebiet). Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers. Besonders wertvoll sind die Schwarzerdeböden der Börde deshalb, weil sie unter den gegenwärtigen Klimabedingungen im Raum nicht reproduzierbar sind.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserleiter III verläuft in den Kies- und Sandschichten unter dem Geschiebemergel. Der gespannte Grundwasserflurabstand beträgt 10,0 m. Er steigt bei Entlastung auf 5,0 m an.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz oder Überschwemmungsgebieten. Man kann auch davon ausgehen, dass das Grundwasser im Untersuchungsraum durch Sickerstoffe aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im geringen Umfang vorbelastet ist.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Börde“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C sowie die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 530 mm.

Die vorhandene Ackerfläche kann als Kaltluftentstehungsgebiet gewertet werden. Diese ist aber relativ kleinflächig und besitzt eine geringe bis keine Reliefenergie, so dass nur sehr geringe bis keine klimatischen Ausgleicheffekte von der Fläche ausgehen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung, sowie durch Aufnahmen (Begehungen) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage wird der Landschaftsraum nach den vorhandenen Landschaftsstrukturen in Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt.

Es handelt sich um den Ortsrand, der von einer vorhandenen Bebauung direkt in eine Ackerfläche übergeht. Mit dem Vorhaben wird eine Lücke in der Gemeindestruktur geschlossen und damit das Landschaftsbild abgerundet. Durch die festgesetzte Pflanzung erhält die Ortslage einen Abschluss in Richtung Nordosten.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsraum sind bisher keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Bördekreises anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Schutzgüter neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich die Schutzgüter gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Schutzgüter bzw. Eingriffe in diesen Schutzgütern gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht. Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

## **5. Artenschutz**

Für das Untersuchungsgebiet ist abzu prüfen, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) vorliegen. Entsprechend der Biotopausstattung (Acker) des Untersuchungsraumes kann das Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus crisetus* nach Anhang IV der FFH – RL „Streng geschützt“) nicht ausgeschlossen werden.

Auch wenn keine aktuellen Nachweise für den direkten Baubereich vorliegen, leiten sich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Feldhamsterschutz ab (vgl. Kap. 8 bzw. 12). Weiterhin stellen die Vorhabenflächen Lebensraum für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) dar. Auch wenn keine aktuellen Brutnachweise für den direkten Baubereich vorliegen, leiten sich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Offenlandbrüter/ Feldlerche ab (vgl. Kap. 8 bzw. 12).

## **6. Betroffene Umweltschutzziele**

Es sind die folgenden Schutzgüter und Landschaftsfunktionen von der Ausweisung des Wohngebietes betroffen:

- Bodenschutz (Versiegelung)
- Grundwasserschutz (Versickerung des Grundwassers)
- Biotopverlust (Überbauung von Acker)
- potenzielle Beeinträchtigung des Feldhamsters bzw. Offenlandbrüter wie z.B. Feldlerche

## **7. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung**

Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit folgt die Planung dem Ziel der Bereitstellung von neuem Wohnbauland im OT Schleibnitz. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Maßgebend für die bauliche Nutzung des Plangebietes ist die Grundflächenzahl (GRZ). Um in den Bauabschnitten 1 bis 3 des Wohngebietes dem Planbedarf entsprechende großzügig geschnittene Bebauungen einschließlich Nebenanlagen errichten zu können, wird die GRZ mit 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

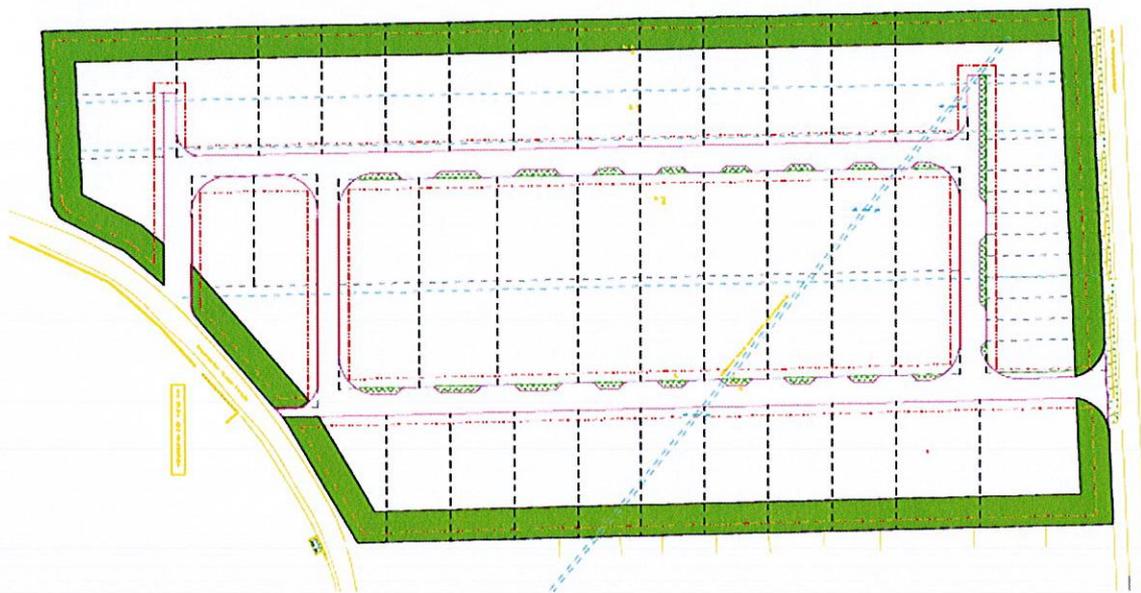
### **voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:**

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen aus dem Bauverkehr und den Bauarbeiten durch Lärm und Staub

- anlagenbedingt: Versiegelung von Böden  
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora  
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser

- betriebsbedingt: Emission von Luftschadstoffen von den zusätzlichen Fahrzeugen auf den Zufahrtsstraßen, Emissionen der Heizungen und Abwasser der Wohngebäude.

Abbildung 6: Entwurf des Bebauungsplanes mit Lage der Strauchhecke (grün dargestellte Bereiche)



**Umweltbericht zum Bebauungsplan“ Schleibnitz-Nordost“  
im OT Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde**

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	x		
Tiere und Pflanzen		x	Verlust von Acker
Fläche	x	x	Neuversiegelung
Boden		x	Versiegelung
Wasser		x	Versiegelung
Klima/ Luft	x		
Landschaft	x		
Wechselwirkungen		x	Neuversiegelung/ Biotopverlust

### **8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Im Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgesetzt. Geplant ist die Kompensation aller Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Mit der Bepflanzung des Grundstückes wird das Landschaftsbild (Ortsbild) aufgewertet. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach verkehrlichen und ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.
- Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf dem Grundstück genutzt bzw. versickert werden. Damit ist die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes weitgehend zu erhalten.
- Gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen (Ziergärten) mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Obstgehölze sind zulässig).
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Anpflanzung und dauerhaften Unterhaltung einer Strauchhecke (mind. 9,60 m Breite) aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten.

#### **Artenschutzmaßnahmen:**

Vor dem jeweiligen 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.

Bei Nachweis des Feldhamsters sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. weitere artenschutzfachliche Maßnahmen notwendig (z.B. Umsiedlung).

Sofern keine Feldhamster nachgewiesen werden ist die Fläche zur Verhinderung der Einwanderung regelmäßig umzubrechen („schwarz halten“) oder alternativ kann der Oberboden unmittelbar nach der Begutachtung abgeschoben werden. Entsprechend des Bauablaufes sind ggf. mehrere Kontrollen notwendig. Nach Vorlage des konkreten Bauablaufplanes sind der Naturschutzbehörde die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters vor Beginn anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.

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

## 9. Planungsalternativen:

### Standort

Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die Nutzung in der Umgebung und die einfache Erschließung der Fläche über die Geschwister-Scholl-Straße.

### Planinhalte

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung. Es wurde ein Wohngebiet mit einer optimalen Ausnutzung der Fläche (Reduzierung Flächenverbrauch) und einer Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich entwickelt.

## 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung:

Die Ausführung der festgesetzten Maßnahmen kann durch die Stadt Wanzleben-Börde erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Die Einhaltung/ Durchführung der Artenschutzmaßnahmen wird durch eine ökologische Bauüberwachung (Fachbüro/ Fachkundige) abgesichert.

## 11. Kompensationsberechnung

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 gilt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004. Nach § 1 und 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Diese Richtlinie wurde am 07.01.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet. Da, die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden. Die in der Anlage 2 des Bewertungsmodelles aufgeführten Kriterien für Funktionen mit einer besonderen Bedeutung treffen auf die Biotoptypen im Untersuchungsraum nicht zu.

Tabelle 1: Bewertung des Bestandes (Biotopwert gemäß Bewertungsmodell)

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Code	Biotoptyp	Biotopwert	resultierende Biotopwertpunkte
1	48.084	AI.	Intensiv genutzter Acker	5	240.420
<b>Summe</b>	<b>48.084</b>				<b>240.420</b>

Tabelle 2: Bewertung des Planzustandes (Planwert gemäß Bewertungsmodell)

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Code	Biotoptyp	Planwert	resultierende Biotopwertpunkte
1.1	14.802	BS, BW ...	Bebaute Flächen	0	0
1.2	21.054	AKB	Ziergarten	6	126.324
2	30	BS, BW ...	Bebaute Flächen	0	0
3	4.048	VSB	Straße (versiegelt)	0	0
4	8.150	HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	114.100
<b>Summe</b>	<b>48.084</b>				<b>240.424</b>

Damit ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 4 Biotopwertpunkten.

**Die Eingriffe durch die geplante Bebauung können innerhalb des Gebietes vollständig kompensiert werden.**

\* Die Grundflächenzahl (BauNVO, § 19) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Dabei bezieht sich nach BauNVO die Grundflächenzahl auf das Baugrundstück, dass im Bebauungsplan mit der Baufläche (Wohngebiet, Mischgebiet usw.) gleichgesetzt wird. Da eine Überschreitung ausgeschlossen wurde, kann die GRZ von 0.4 bezogen auf die Wohngebietsfläche zur Bilanzierung herangezogen werden.

## **12. Vorschläge für die textlichen Festsetzungen:**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

(Nur die **fettgedruckten** Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen.)

### **Private Grundstücksflächen - Bepflanzung**

**1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 21.054 m<sup>2</sup> sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.**

**2. Anlage einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grünflächen, die das Baugebiet vollständig umfasst und das Gebiet in die Landschaft einbindet (vgl. Abbildung 6).**

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**3. 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 bis 30.09.).**

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

### **Hinweis:**

#### **4. Umweltüberwachung**

**Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.**

**Die Prüfung der Stadt Wanzleben – Börde erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Erschließungsträger zu tragen.**

**6. Die Auswahl der einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten richtet sich nach der beiliegenden Artenliste.**

**7. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**

#### **8. Pflanzarbeiten**

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

#### **9. Bodenschutz**

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem

**Umweltbericht zum Bebauungsplan“ Schleibnitz-Nordost“  
im OT Schleibnitz der Stadt Wanzleben -Börde**

---

Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).  
Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der jeweils aktuellen Fassung. Bei der Anpflanzung der festgesetzten Arten sind die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) - insbesondere § 4 BBodSchG, zu beachten.

10. Für die Pflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken (Ziergärten) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- heimische standortgerechte Laubgehölze
  - Obstgehölze sind zulässig

Magdeburg, den 26.01.2021

*Hans-Joachim Döll*  
Aufsteller: .....

Hans-Joachim Döll

Auftraggeber: .....

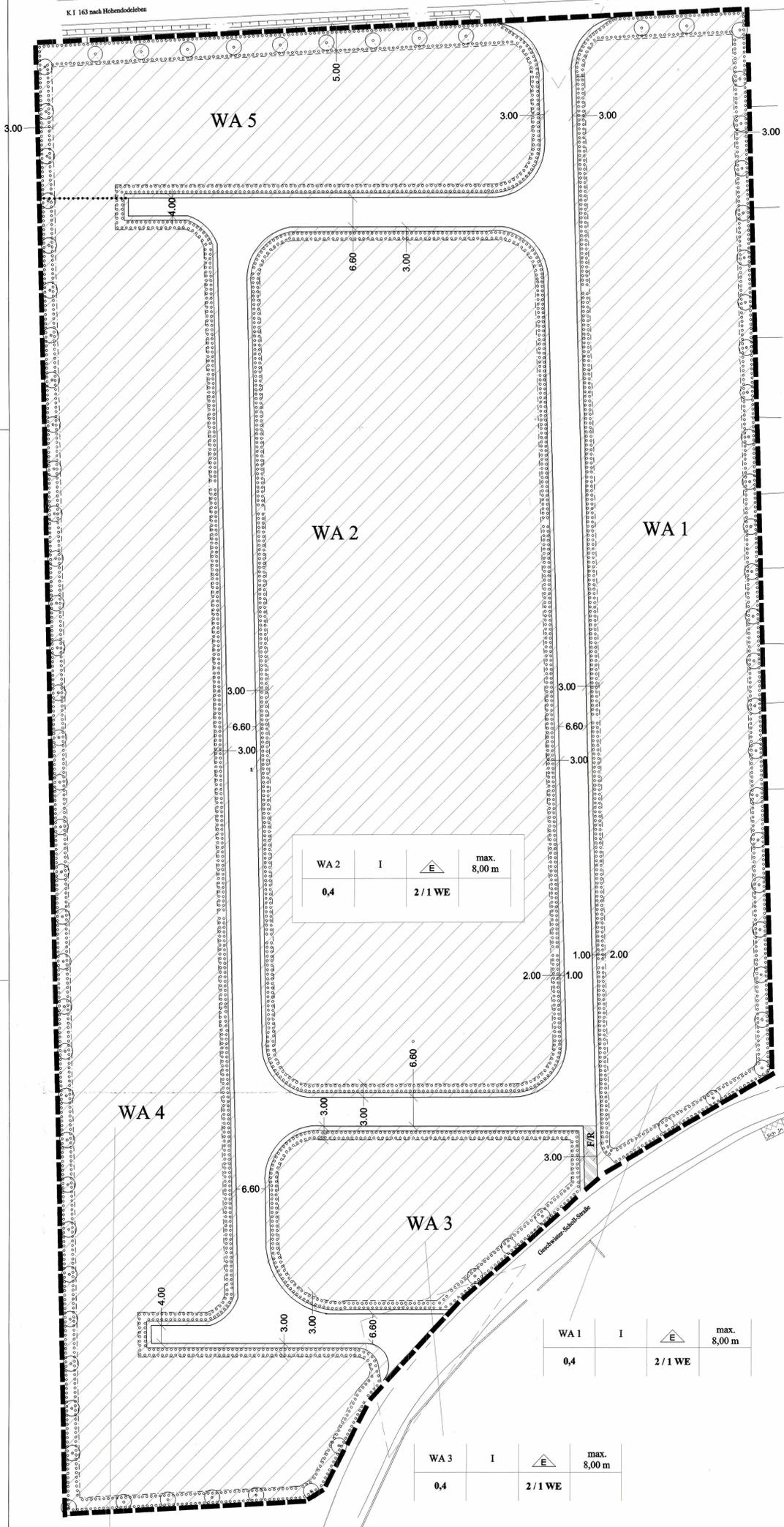
Judith Schulte    Christian Lotsch

*Stadt Wanzleben -Börde, 25.03.2021*

*Th. Kluge*  
Kluge  
Bürgermeister



WA 5	II		a	max. 11,00 m
0,4	0,6			



## -Die Planlegung ist Bestandteil des Planzeiles A- Planzeichen gemäß PlanzVO

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Benutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Benennung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse ab Höchststraße	
FH	Firsthöhe	
Bauweise, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) textliche Festsetzung im Planzeile B Nr. 3	
	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig,	
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig,	
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,	
	Baugrenze	
2/1 WE	Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude	
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie; auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche	
	Besondere Zweckbestimmung	
	Fuß- und Radweg	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung NR 5 letzter Satz im Planzeile B (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	
	Anzupflanzende Bäume	
	Sonstige Festsetzungen	
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Sichtdreieck	

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. FH
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl	Anzahl der zulässigen Wohnungen	

WA 2	I		a	max. 8,00 m
0,4			2/1 WE	

WA 1	I		a	max. 8,00 m
0,4			2/1 WE	

WA 3	I		a	max. 8,00 m
0,4			2/1 WE	

WA 4	I		a	max. 8,00 m
0,4			2/1 WE	

Die verwendete Planunterlagen weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Weg und Plätze vollständig nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Gritikkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg 13.01.2020



## Verfahrensvermerke

**Präambel und Ausfertigung gem. § 6 Abs. 2 GO LSA:**  
Der Stadtrat der Stadt Wanzleben hat in seiner Sitzung am 16.12.1999, basierend auf der Grundlage nachstehend aufgeführten Vorschriften nach Prüfung der gem. §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Anregungen diesen Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ als Satzung, bestehend aus Planzeile A (Planzeichnung und Planlegende) und Planzeile B (textliche Festsetzungen) sowie die Begründung hierzu beschlossen. Maßgebliche Vorschriften:

Ausgefertigt: Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss, anstelle des Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ für den im Übersichtsplan 1 : 7500 markierten Bereich aufzustellen wurde am 23.09.1999, vom Stadtrat der Stadt Wanzleben beschlossen.

Stadt Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schleibnitz Nord-Ost“ verzichtet, da die Planungsarbeiten bereits Gegenstand der Unterrichtung und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Aufstellungsverfahren des Geltungsbereiches identischer Vorhaben- und Erschließungsplan „Schleibnitz Nord-Ost“ waren.

Stadt Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan „Schleibnitz-Nord-Ost“ aufgefordert. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde durch Schreiben vom 28.08.1999 beteiligt.

Stadt Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 4. Auslegungsbekanntmachung:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben hat in seiner Sitzung am 23.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes „Schleibnitz Nord-Ost“ einschließlich Begründung gebilligt und die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 01.10.1999 ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 08.10.1999 bis 08.11.1999 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 08.10.1999 bis 08.11.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 5. Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat Wanzleben hat auf der Grundlage der in der Präambel genannten Vorschriften in seiner Sitzung am 16.12.1999 über die vorgebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB und sodann diesen Bebauungsplan „Schleibnitz Nord-Ost“ als Satzung, bestehend aus Planzeile A einschließlich Planzeichnung und Planzeile B (textliche Festsetzungen) und die Begründung hierzu beschlossen.

Ausgefertigt:  
Stadt Wanzleben, den 2000-01-17  
Diensiegel: Bürgermeister:

DS  
Diensiegel: Bürgermeister:

### 6. Aufsichtsbehörde:

Der Bebauungsplan „Schleibnitz Nord-Ost“ wurde auf der Grundlage des § 10 Abs. 2 BauGB gem. Verfügung vom heutigen Tage mit Auflagen / Maßgaben / Hinweisen (unzutreffendes streichen) genehmigt.

Regierungspräsidium Magdeburg, den .....  
Diensiegel: Bürgermeister:



### 7. Bekanntmachung:

Der Beschluss über den Bebauungsplan\* / die Erteilung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg gem. § 10 Abs. 2 BauGB sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.2021 durch öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 4 GO LSA) und weiter auf Fälligkeit und Erkösen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

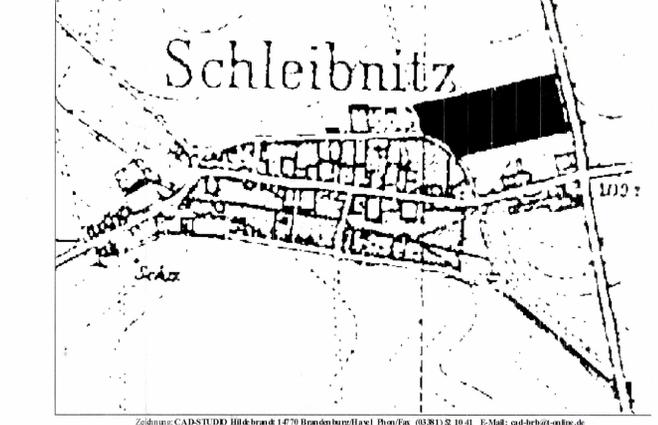
Stadt Wanzleben, den 23.09.2021  
Diensiegel: Bürgermeister:

Hinweis:  
Auf der Rückseite befinden sich ein zusätzlicher Verfahrensvermerk, die ergänzenden textlichen Festsetzungen sowie die Abbildung 6 aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021.

### Katasteramtlicher Vermerk:

Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10 000	Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Blatt Nr. 26
Blätter Nr. ... Ausgabejahr: ...	des Katasteramtes: Stadt Wanzleben
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung	Gemarkung: Wanzleben
Vervielfältigungsrecht erteilt durch: ...	Flur: 26
Aktezeichen: ...	Maßstab: 1:2500
	Stand der Planunterlagen (Monat, Jahr): 27/6/97
	Vervielfältigungsrecht erteilt durch das Katasteramt: ...
	am: ...
	Aktezeichen: ...

### Übersichtslageplan M 1 : 7500



Zeichnung: CAD/STUDDT Hbb-branch 1470 Brandenburg/Flavil Plm/Fix (03/81) S 10-41 E-Mail: cad-branch@online.de  
Zeichnungen & Visualisierungen rund um den Bau / Laserdruck / Fotogrammetrie / Postscript über ISIN / CO/PS/IDP

Planung: Dipl.-Ing. Hans-Joachim Doll  
Freischaffender Architekt / BDB  
Am Kirschberg 12  
39171 Beyersdorf OT Solten  
Tel.: 0391/622 38 11 Fax: 0391/622 38 12

Bebauungsplan  
Wohngebiet Schleibnitz - Nordost  
Fassung vom 27. August 1999  
Maßstab: 1 : 500

**8.) Ergänzende textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BaugB**

**Private Grundstücksflächen - Bepflanzung**

8.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfäche von 21.054 m<sup>2</sup> sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.  
 8.2 Anlage einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grünflächen, die das Baugelbiet vollständig umfasst und das Gebiet in die Landschaft einbindet (vgl. Abbildung 6).

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

8.3 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 Offenlandnatur erfolgt die Baufeldreinemachung außerhalb der Brutzeit (01.03 bis 30.09.). Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/ Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

**Hinweis:**

8.4 Umweltüberwachung  
 Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BaugB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung.  
 Die Prüfung der Stadt Wanzeleben – Börde erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle im dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

8.5 Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BaugB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

**Verfahrensvermerke:**

Der Entwurf des Umweltberichtes vom 14.08.2019 wurde am 05.03.2020 vom Stadtrat der Stadt Wanzeleben-Börde bestätigt. Die Beteiligung der betroffenen Behörde erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2020. Der abschließende Beschluss zum überarbeiteten Umweltbericht vom 26.01.2021 erfolgte am 04.03.2021 durch den Stadtrat der Stadt Wanzeleben – Börde.  
 Die im überarbeiteten Umweltbericht unter Punkt 12 benannten, nach fortgesetzter Behördenbeteiligung ergänzten bzw. geänderten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen werden Bestandteil des Bauungsplanes „Schleibnitz Nordost“ OT Schleibnitz und gelten als textliche Festsetzung des Bauungsplanes. Der B-Plan „Schleibnitz Nordost“ wird mit den ergänzten textlichen Festsetzungen nochmals ausgefertigt.



*Dr. Lemm*  
 Bürgermeister

Stadt Wanzeleben – Börde, 25.03.2021

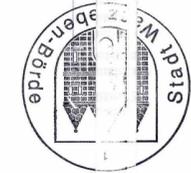


Abbildung 6: Entwurf des Bebauungsplanes mit Lage der Strauchhecke (grün dargestellte Bereiche)

