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

<u>Süden:</u> Wohnbebauung <u>Osten:</u> 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) 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

The bery



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:

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	EINLEITUNG	
1.1 1.2	Aufgabenstellung Lage im Raum	3 3
2	AUSGANGSSITUATION	
2.1 2.1.1 2.1.2 2.2 2.3 2.4 2.5	Nutzungen Ackernutzung Verkehrsflächen Schutzgebiete Vegetation Flächenübersicht Bedeutung	5 5 5 5 6 6
3	BEWERTUNG DES GEBIETES	
3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	Allgemeines Bewertung des Gebietes vor dem Eingriff Bewertung des Gebietes nach dem Eingriff Flächenübersicht Bilanz	7 8 8 9 10
4	MASSNAHMEN	
4.1 4.2 4.3	Zielkonzept Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen	11 11 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 sindBnat 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 deBaumaßnahme unter landschaftspflegerischen und ökologischen Gesichtspunkterermittelt. Die Differenz beider Werte dient zur Ermittlung der Höhe desvorzunehmenden 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 Geländer selbst, noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

2.1.1 Ackerflächen

Der überwiegende Teil des ca. 4,700 ha großen Baugebietes wird derzeit alsckerfläche genutzt. Insgesamt kann sowohl das Gebiet selbst, aus auch diengrenzenden 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 Biotope, die nach Bnat SchG §§ 12-18 unter Schutz stehen (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete), sind im Untersuchungsgebiet nichtvorhanden. 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 m²	Anteil in %
Gebäude	0	0
Acker	47.522,24	100
Grünland	0	0
Straßen (Asphalt)	0	0
Sonstige Belagsflächen	0	0
Wassergraben	0	0
Summen	47.522,24	100

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 landwirtschaftlichgenutzt. 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 Raumebenden Tier- und Pflanzengesellschaften ist, Die Leistungsfähigkeit desBiotoppotentials 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 Biotoppotentials stehen verschieden 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 kleinere andschaftselemente /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 wir 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 Bebauungsgebiet 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 selbsbeanspruchen 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 ind er Anlage von öffentlichen und privatenGrünflächen 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 weitere 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 Menschenbewohnten 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 m²	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
Summen	47.522,24	100,0

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 Bestandsermitlung):

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

Bewertungsdifferenz: - 160.440,00

Die Bewertungsdifferenz zeitgt, dass aufgrund der Analge von ausreichendbemessenen Grünflächen und er 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 währender 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.
- Unnötige Erdbewegungen sollten vermieden werden. Auf eine fachgerechte Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Bauarbeiten sollte geachtet werden.
- 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 einerBaumaßnahme.
- 5. Gute Baustellenorganisation währen der Bauphase. Zur Durchführung einzelner Baumaßnahmen sollte möglichst wenig Fläche in Anspruch genommen werden.
- 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 Lebensraumverschiedener 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"

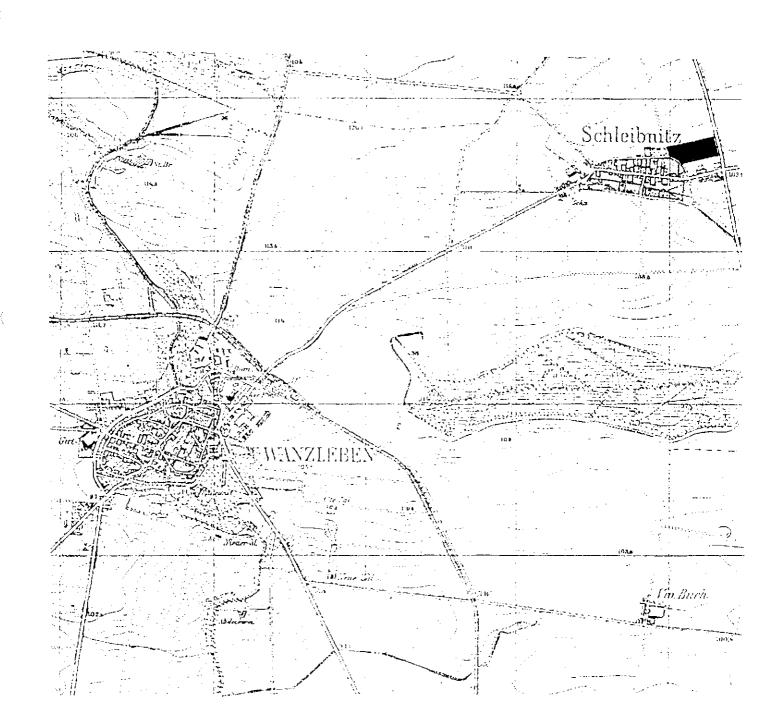
M 1: 500

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:	Schleibnitz-Nordost

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 OrtschaftSchleibnitz am Nordostrand der Ortslage und wird im Osten von der L II 163 nachHohendodeleben 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 m².

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 nachHohendodeleben 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.

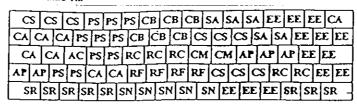
Für das vorliegende Bauvorhaben wurde das "Differenzverfahrengewählt (siehe Erläuterungsbericht "Bewertung des Planungsgebietes").

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.

Schema 1: HECKE zur Begrünung : Pflanzabstand Im

Osten



CA	c	S	C	<u> </u>	cs	C	В	CI	вТ	CI	3	SA	s	A	s	٨	C	S
C	Ά.	c	M	C?	и	СМ	Ī	СВ	CI	3	C	3 0	S	C	S	A	P	
СУ	C	۸	PS	٨	P	АP	c	В	СВ	Ţ	۸C	ε	E	S	٦	SA	Ţ	SA
R	F	R	F	M	C	M	R	С	RC	I	RC	E	Ε	EF	7	EF	:	
SN	SI	₹]:	SN	El	E	EE	E	ε	EE	E	Ε	SR	S	R	S	R	s	R

- AP Acer pseudoplatanus Bergahorn Hei 2xv 100-125
- CA Corylus aveliana Hasel 2xv 60-100
- CB Carpinus betulus Hainbuche Hei 2vx 100-125
- CM Crataegus monogyna 2xv 100-150
- CS Cornus sanguineum Hartriegel 2xv 100-150
- EE Euonymus europaeus Pfastenhütchen 2xv 100-150
- PS Prunus spinosa Schlehe 2xv 100-150
- RC Rosa canina Hundsrose 2vx 60-100
- RF Rubus fruticosus Brombeere 2j.bew.Ausl.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 Ixv Hei 150-200
- AC Acer campestre Elsrijk Feldahorn 3xv Hrt 16-18cm St-Umf.(Überhälter)

Schema 2:

Pflanzabstand Im

СВ	CI	вС	V C	λ.	C٨	P	S P	SP	S A	CA	c vo) V(vo) Ei	EE	E C	٨	CA
R	F	RF	۸C		c	PP	PP	PP	ŔF	QR	vo	VΟ	AC	АC	PS	PS	PS	,

PS	PS	CB	C	В	В	Ú	۸	λ	٨	C P	P
EEE	E	EE	Š	PS	P	s	CA	Ī)R	PP	PP

- AC Acer campestre Feldaborn Hei 2xv 100-125
- CA Corylus avellana Hasel 2xv 60-100
- CB Carpinus betulus Hainbuche Hei 2vx 100-125
- CM Cratacgus 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.Ausl.60-100
- VO Viburuum opulus Gemeiner Schneeball 2xv 100-150
- QR Quercus robur 3xv HST 16-18cm St-Umf. (Überhälter)

Schoma 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 europacus Plastenkütchen 2xv 100-150
- LX Lonicera xylosteum Heckenkirsche v.Str. 5 Tr. 100-150
- PP Prunus padus Traubenkirische 2xv 100-150
- SR Saliz 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 GmbHDeverhafen 1
26871 Papenburg

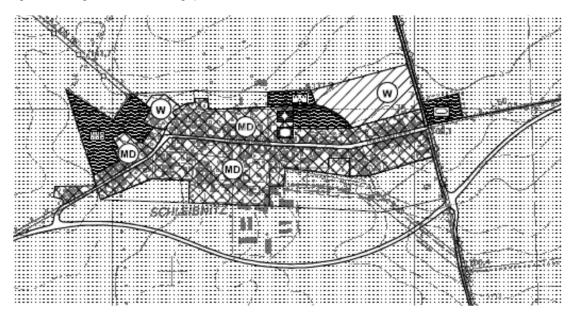
Gliederung

- 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 600m² und 10 Reihenhäusern mit einer Mindestgröße von 250 m² 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 Bebauungszeitraum 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.

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 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.



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. Anschließende 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.

Schutzgurt 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 Denkmalgesetzes 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 abzuprüfen, 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

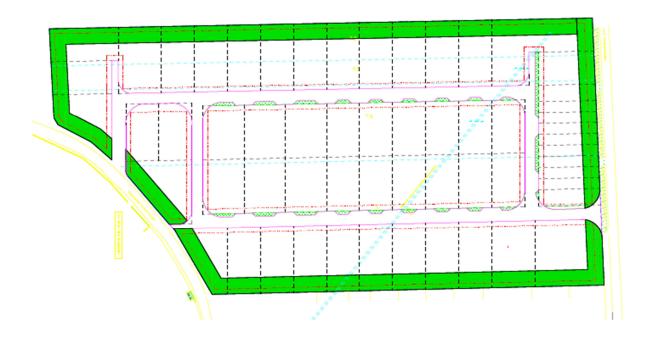
7. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

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 / Bemerkungen Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig
Mensch	х	
Tiere und Pflanzen		x Verlust von Acker
Fläche	x	x Neuversiegelung
Boden		x Versiegelung
Wasser		x Versiegelung
Klima/ Luft	x	
Landschaft	x	
Wechselwirku	ngen	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 dauerhalten 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.

Nummer	Fläche in m²	Code	Biotoptyp	Biotopwert	resultierende Biotopwertpunkte
1	48.084	AI.	Intensiv genutzter Acker	5	240.420
Summe	48.084				240.420

Tabelle 2: Bewertung des Planzustandes (Planwert gemäß Bewertungsmodell)

Nummer	Fläche in m²	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	ННА	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	114.100
Summe	48.084				240.424

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 **fett**gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen.)

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 21.054 m² 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: June Die Hans-Joachim Döll	Auftraggeber: Judith Schulte Christian Lotsch

Beschlussbegleitprotokoll

tadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 158/BM/19-24	
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.: 101206.21.01-006	
Kurztitel: Überarbeiteter U Schleibnitz	J mweltberic l	nt zum B-Plan "Schleibnitz Nordost" OT	
Antragsteller: Kluge, Thomas			
Gremium	Datum	Beratungsergebnis	
Hauptausschuss	16.02.2021	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen	
Ortschaftsrat Stadt Wanzleben	24.02.2021	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Mitwirkungsverbot 0 mehrheitlich empfohlen	
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	02.03.2021	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen	
Stadtrat	04.03.2021	Ja 23 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen	

Beschlusswortlaut:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde beschließt den überarbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" OT Schleibnitz vom 26.01.2021.

Die im überarbeiteten Umweltbericht unter Punkt 12 benannten, nach fortgesetzter Behördenbeteiligung ergänzten bzw. geänderten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes "Schleibnitz Nordost" OT Schleibnitz und gelten als textliche Festsetzung des Bebauungsplanes.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Begünstigten / Grundstückseigentümer getragen, mit ihm wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Begründung:

Der Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" wurde im Jahr 1999 von der Stadt Wanzleben aufgestellt und mit Bescheid des damaligen Regierungspräsidiums Magdeburg vom 03.04.2000 genehmigt. Gleichwohl erfolgte aus verschiedenen Gründen keine öffentliche Bekanntmachung. U. a. fehlte es noch an den vertraglichen Grundlagen. So wurde der Städtebauliche Vertrag mit dem Erschließungsträger erst im Juli 2003 abgeschlossen.

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 Bebauungsplanes 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 "Schleibnitz Nordost" ohne öffentliche Bekanntmachung nach Ablauf des Stichtags 20.07.2006 noch nicht abgeschlossen war, greift die verfahrensrechtliche Übergangsregelung mit der Pflicht zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach neuem Verfahrensrecht.

Nach dem von der Fachkommission Städtebau am 01.07.2004 beschlossenen Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien

158/BM/19-24 Seite 1 von 4

(Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass) bedeutet dies, dass ein nachträglicher Umweltbericht zu erstellen und dass der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgaben- und zuständigkeitsspezifisch fortzusetzen ist.

Die Stadt Wanzleben – Börde führte den Verfahrensschritt der fortgesetzten Behördenbeteiligung nach Maßgabe des EAG Bau – Mustererlasses im April/Mai 2020 durch und legte den vom Architektur- und Sachverständigenbüro Döll erstellten Umweltbericht vom 14.08.2019 dem Landkreis Börde zur Stellungnahme vor.

Die fortgesetzte Behördenbeteiligung wurde auf den Landkreis beschränkt, da er für sämtliche durch den nachträglichen Umweltbericht angesprochenen Themen als Aufgaben- bzw. Entscheidungsträger zuständig ist. Eine nochmalige Einbeziehung der Landes- und Regionalentwicklungsbehörden im Rahmen der fortgesetzten Behördenbeteiligung wurde und wird hingegen nicht für notwendig erachtet. Die Übergangs-vorschrift § 244 Abs. 1 BauGB und der EAG Bau – Mustererlass fordern eine fortgesetzte Behördenbeteiligung hinsichtlich der noch fehlenden Verfahrensschritte (hier: Umweltbericht) und keine vollständige Wiederholung der Behördenbeteiligung. Bereits abgeschlossene Verfahrens- schritte bleiben mithin bestehen und sind nicht zu wiederholen.

Der Landkreis Börde nahm mit Schreiben vom 14.05.2020 im Rahmen der fortgesetzten Behördenbeteiligung zum Umweltbericht vom 14.08.2019 Stellung. Der Landkreis formulierte folgenden Hinweis zur weiteren Fortsetzung der Behördenbeteiligung sowie diverse Änderungsund Ergänzungsvorschläge zum nachträglichen Umweltbericht:

- a) Beteiligung der Landes- und Regionalentwicklungsbehörden zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes "Schleibnitz Nordost" mit den aktuellen Zielen der Landes- und Regionalplanung
- b) Korrektur von redaktionellen Fehlern im Umweltbericht vom 14.08.2019
- c) Anzeige von Bodenverunreinigungen im Plangebiet gegenüber den Fachbehörden des Landkreises Börde
- d) Überprüfung der Kompensationsberechnung und nachvollziehbare Berechnung mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- e) Korrektur fehlerhafter Zahlenangaben in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- f) Anpassung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen an die korrigierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- g) Klarstellung der konkreten Verteilung grünordnerischer Festsetzungen
- h) Absicherung des Schutzes des Feldhamsters durch zusätzliche fachgerechte Untersuchungen vor Baubeginn in Ergänzung bisheriger artenschutzrechtlicher Festsetzungen; Beteiligung der Fachbehörden des Landkreises Börde bei festgestellter zwischenzeitlicher Einwanderung von Feldhamstern
- i) Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der nach § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützten Brut- und Fortpflanzungsperiode (01.03. bis 30.09.), sofern stillgelegte Ackerfläche im Plangebiet langfristig zugewachsen

Mit dem vorliegenden, überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 nach fortgesetzter Behördenbeteiligung werden die verfahrensrechtlichen Vorgaben von § 244 Abs. 1 BauGB und des EAG Bau – Mustererlasses vollständig umgesetzt. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Landkreises Börde zum Umweltbericht vom 14.08.2019 wurden im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 weitestgehend berücksichtigt. Sofern eine Übernahme als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" nicht erforderlich oder angezeigt war, erfolgt eine Verpflichtung des Erschließungsträgers im parallel abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag.

Die von der Stadt Wanzleben - Börde nach fortgesetzter Behördenbeteiligung vorzunehmende Abwägung der vom Landkreis Börde vorgebrachten Hinweise sowie Änderungsund Ergänzungsvorschläge führt zu folgenden Ergebnissen:

158/BM/19-24 Seite 2 von 4

- Zu a) Eine nochmalige Beteiligung der Landes- und Regionalentwicklungsbehörden zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplanes "Schleibnitz Nordost" mit den aktuellen Zielen der Landes- und Regionalplanung ist nicht geboten. Wie bereits ausgeführt, fordern die Übergangsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB und der EAG Bau Mustererlass eine fortgesetzte Behördenbeteiligung hinsichtlich der noch fehlenden Verfahrensschritte (hier: Umweltbericht) und keine vollständige Wiederholung der Behördenbeteiligung. Bereits abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben mithin bestehen und sind nicht zu wiederholen.
- Zu b) Die monierten redaktionellen Fehler im Umweltbericht vom 14.08.2019 wurden im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 korrigiert.
- Zu c) Die geforderte Verpflichtung, dem Natur- und Umweltamt des Landkreises festgestellte Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet anzuzeigen oder die Kreisbehörde bei Hinweisen bzw. Verdachtsmomenten auf Bodenverunreinigungen zu informieren, wurde in den noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag integriert.
- Zu d) Die Kompensationsberechnung im Umweltbericht vom 14.08.2019 wurde überprüft und im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 entsprechend korrigiert. Die Berechnung wurde mit Blick auf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 nachvollziehbar dargestellt.
- Zu e) Die fehlerhaften Zahlenangaben in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes vom 14.08.2019 wurden im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 entsprechend korrigiert.
- Zu f) Die im Umweltbericht vom 14.08.2019 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen wurden überprüft und im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 an die korrigierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz angepasst.
- Zu g) Im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 erfolgt eine Klarstellung der konkreten Verteilung grünordnerischer Festsetzungen auf die privaten Grundstücke.
- Zu h) Die im Umweltbericht vom 14.08.2019 unter Nummer 12., Punkt 3., empfohlene textliche Festsetzung zum Schutze des Feldhamsters wurde im überarbeiteten Umweltbericht vom 20.12.2020 wie folgt ergänzt:
- "Zum Schutz des Feldhamsters hat vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten eine fachgerechte Untersuchung zu erfolgen. Sollte die Untersuchung eine Einwanderung von Feld-hamstern ergeben, ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zu Schutz nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abzusichern."

Zudem wird die Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Durchführung einer fachgerechten Untersuchung vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten und zur Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde bei einer etwaigen Einwanderung des Feldhamsters im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zu i) Die geforderte Verpflichtung des Erschließungsträgers, die Baufeldfreimachung unter Beachtung von § 39 BNatSchG möglichst außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) zu legen, sofern zwischenzeitlich stillgelegte Ackerflächen im Plangebiet langfristig zugewachsen sind, bedarf keiner Aufnahme in den Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost". Die Ackerflächen im Plangebiet werden nach wie vor bewirtschaftet und sind nicht stillgelegt. Eine Stilllegung ist auch nicht beabsichtigt. Ein langfristiges Zuwachsen ehemaliger Ackerflächen ist im Plangebiet nicht anzunehmen. Zudem ist der Änderungs- und Ergänzungsvorschlag nur als "Soll-Verpflichtung" und nicht als "Muss-Verpflichtung" formuliert.

158/BM/19-24 Seite 3 von 4

§ 39 BNatSchG verlangt keine generelle Baufeldfreimachung nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02.

Anlagenverzeichnis:

überarbeiteter Umweltbericht vom 26.01.2021

Bürgermeister Thomas Kluge

Stadt Wanzleben - Börde, den

Siege

158/BM/19-24 Seite 4 von 4

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost"

Nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung der Gemeinde beizufügen, die darüber informiert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Plan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltbelange) und zur Beachtung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, § 2 Abs. 4 BauGB. In dieser Prüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB zu beschreiben und zu bewerten, §§ 2 Abs. 4, 2a S. 2 Nr. 2 BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans, § 2a S. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" wurde im Jahr 1999 von der damaligen Stadt Wanzleben aufgestellt und vom seinerzeitigen Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 16.12.1999 als Satzung beschlossen. Mit Bescheid des ehemaligen Regierungspräsidiums Magdeburg vom 03.04.2000 – Az.: 25.31/53/B/9-B – wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Aus verschiedenen Gründen erfolgte keine öffentliche Bekanntmachung und der Plan trat zunächst nicht in Kraft.

Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 traten umfassende verfahrensrechtliche Änderungen für Bebauungsplanverfahren in Kraft, so u. a. auch § 2 Abs. 4 BauGB und die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. 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 "Schleibnitz Nordost" ohne öffentliche Bekanntmachung nach Ablauf des Stichtags 20.07.2006 noch nicht abgeschlossen war, galt die verfahrensrechtliche Übergangsregelung mit der Pflicht zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach neuem Verfahrensrecht. Nach dem von der Fachkommission Städtebau am 01.07.2004 beschlossenen Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass) bedeutete dies, dass eine nachträgliche Umweltprüfung durchzuführen, dass ein nachträglicher Umweltbericht zu erstellen und dass der Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgaben- und zuständigkeitsspezifisch fortzusetzen war.

Die nunmehrige Stadt Wanzleben-Börde veranlasste die Durchführung einer nachträglichen Umweltprüfung und die Erstellung eines nachträglichen Umweltberichts. Die nachträgliche Umweltprüfung wurde vom Architektur- und Sachverständigenbüro Döll durchgeführt; das

Büro Döll erstellte auch den nachträglichen Umweltbericht. Dieser enthielt Vorschläge für ergänzende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" zur Berücksichtigung von Umweltbelangen.

Die Stadt Wanzleben-Börde führte den Verfahrensschritt der fortgesetzten Behördenbeteiligung nach Maßgabe des EAG Bau – Mustererlasses im April/Mai 2020 durch und legte den vom Architektur- und Sachverständigenbüro Döll erstellten nachträglichen Umweltbericht vom 14.08.2019 dem Landkreis Börde zur Stellungnahme vor. Die fortgesetzte Behördenbeteiligung wurde auf den Landkreis beschränkt, da er für sämtliche durch den nachträglichen Umweltbericht angesprochenen Themen als Aufgaben- bzw. Entscheidungsträger zuständig ist. Die Übergangsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB und der EAG Bau – Mustererlass fordern eine fortgesetzte Behördenbeteiligung hinsichtlich der noch fehlenden Verfahrensschritte (hier: Umweltprüfung und Umweltbericht) und keine vollständige Wiederholung der Behördenbeteiligung. Bereits abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben mithin bestehen und sind nicht zu wiederholen. Der Landkreis nahm mit Schreiben vom 14.05.2020 im Rahmen der fortgesetzten Behördenbeteiligung zum nachträglichen Umweltbericht vom 14.08.2019 Stellung.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises Börde ließ die Stadt Wanzleben-Börde den nachträglichen Umweltbericht durch das Architektur- und Sachverständigenbüro Döll überarbeiten. Der überarbeitete 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.

Folgende Festsetzungen zur Berücksichtigung von Umweltbelangen sind im Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" hervorzuheben:

- Kompensation von Flächenversiegelungen durch Anpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen);
- grünordnerische Festsetzungen auf den künftigen privaten Wohngrundstücken (u. a. Anlage einer das Plangebiet umfassenden Strauchhecke);
- arten- und naturschutzrechtliche Festsetzung zugunsten einer möglichen Feldhamster-Population im Plangebiet (fachkundige Untersuchung und Information der unteren Naturschutzbehörde);

Soweit die Ergebnisse des nachträglichen Umweltberichts nicht als Festsetzung im Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" Berücksichtigung fanden, flossen sie in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wanzleben-Börde und der beauftragten Erschließungsträgerin, der LSI Projekt GmbH, als zu beachtende Verpflichtung ein.

Folgende Vertragspflichten zur Berücksichtigung von Umweltbelangen sind hervorzuheben:

- Verpflichtung zur Anzeige von festgestellten Verunreinigungen des Bodens im Plangebiet;
- Verpflichtung zur Information bei Hinweisen bzw. Verdachtsmomenten auf Bodenverunreinigungen;
- Verpflichtung zur Durchführung einer fachkundigen Untersuchung einer etwaigen Feldhamster-Population vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten und zur Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde bei einer etwaigen Einwanderung des Feldhamsters;

Abschließend wird auf den nachträglichen Umweltbericht in der Fassung der Beschlussfassung vom 04.03.2021 verwiesen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Demzufolge

b) Ursprüngliche Behördenbeteiligung

Die anlässlich der ursprünglichen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen (u. a. Regierungspräsidium Magdeburg, Bördekreis mit Bauordnungsamt, unterer Denkmalschutzbehörde, Gesundheitsamt, Ordnungsamt, Straßenbau- und untere Straßenaufsichtsbehörde, Straßenverkehrsamt, Tiefbauamt und Umweltamt sowie Wasserzweckverband "Bördekreis") wurden von der ehemaligen Stadt Wanzleben berücksichtigt und in den Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" eingearbeitet. Die verfahrensrechtlichen Hinweise wurden umgesetzt bzw. im weiteren Planungsprozess beachtet. Im Übrigen sind zu beachtende formelle Anforderungen in den abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag eingeflossen.

Soweit die geäußerten Bedenken angehörter Behörden von der vormaligen Stadt Wanzleben ausnahmsweise nicht geteilt wurden, erfolgte eine ausführliche Befassung im Rahmen der gemeindlichen Abwägung; hierauf wird zur Meidung von Wiederholungen verwiesen. Der Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" wurde im Stadtrat der ehemaligen Stadt Wanzleben beschlossen und vom damaligen Regierungspräsidium Magdeburg rechtsaufsichtlich genehmigt.

c) Fortgesetzte Behördenbeteiligung

Der Landkreis Börde nahm mit Schreiben vom 14.05.2020 im Rahmen der fortgesetzten Behördenbeteiligung zum nachträglichen Umweltbericht vom 14.08.2019 Stellung. Der Landkreis formulierte folgenden Hinweis zur weiteren Fortsetzung der Behördenbeteiligung sowie diverse Änderungs- und Ergänzungsvorschläge zum nachträglichen Umweltbericht:

- Beteiligung der Landes- und Regionalentwicklungsbehörden zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplans "Schleibnitz Nordost" mit den aktuellen Zielen der Landes- und Regionalplanung;
- Korrektur von redaktionellen Fehlern im nachträglichen Umweltbericht vom 14.08.2019;
- Anzeige von Bodenverunreinigungen im Plangebiet gegenüber den Fachbehörden des Landkreises Börde:
- Überprüfung der Kompensationsberechnung und nachvollziehbare Berechnung mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;
- Korrektur fehlerhafter Zahlenangaben in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz;
- Anpassung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen an die korrigierte Eingriffsund Ausgleichsbilanz;
- Klarstellung der konkreten Verteilung grünordnerischer Festsetzungen;
- Absicherung des Schutzes des Feldhamsters durch zusätzliche fachgerechte Untersuchungen vor Baubeginn in Ergänzung bisheriger artenschutzrechtlicher Festsetzungen; Beteiligung

der Fachbehörden des Landkreises Börde bei festgestellter zwischenzeitlicher Einwanderung von Feldhamstern;

- Baufeldfreimachung möglichst außerhalb der nach § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützten Brut- und Fortpflanzungsperiode (01.03. bis 30.09.), sofern stillgelegte Ackerfläche im Plangebiet langfristig zugewachsen;

Mit dem überarbeiteten nachträglichen Umweltbericht vom 26.01.2021 nach fortgesetzter Behördenbeteiligung wurden die verfahrensrechtlichen Vorgaben von § 244 Abs. 1 BauGB und des EAG Bau – Mustererlasses vollständig umgesetzt. Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge des Landkreises Börde zum nachträglichen Umweltbericht vom 14.08.2019 wurden im überarbeiteten nachträglichen Umweltbericht vom 26.01.2021 weitestgehend berücksichtigt. Sofern eine Übernahme als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" nicht erforderlich oder angezeigt war, erfolgte eine Verpflichtung der Erschließungsträgerin im parallel abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag.

Eine nochmalige Beteiligung der Landes- und Regionalentwicklungsbehörden zur Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplans "Schleibnitz Nordost" mit den aktuellen Zielen der Landes- und Regionalplanung war nicht geboten. Wie bereits ausgeführt, fordern die Übergangsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB und der EAG Bau – Mustererlass eine fortgesetzte Behördenbeteiligung hinsichtlich der noch fehlenden Verfahrensschritte (hier: Umweltprüfung und Umweltbericht) und keine vollständige Wiederholung der Behördenbeteiligung. Bereits abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben mithin bestehen und sind nicht zu wiederholen.

Die geforderte Verpflichtung der Erschließungsträgerin, die Baufeldfreimachung unter Beachtung von § 39 BNatSchG möglichst außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) zu legen, sofern zwischenzeitlich stillgelegte Ackerflächen im Plangebiet langfristig zugewachsen sind, bedurfte keiner Aufnahme in den Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost". Die Ackerflächen im Plangebiet werden nach wie vor bewirtschaftet und sind nicht stillgelegt. Eine Stilllegung ist auch nicht beabsichtigt. Ein langfristiges Zuwachsen ehemaliger Ackerflächen ist im Plangebiet nicht anzunehmen. Zudem ist der Änderungs- und Ergänzungsvorschlag nur als "Soll-Verpflichtung" und nicht als "Muss-Verpflichtung" formuliert. § 39 BNatSchG verlangt keine generelle Baufeldfreimachung nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02.

3. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Schon die ehemalige Stadt Wanzleben und auch die nunmehrige Stadt Wanzleben-Börde haben sich in der Flächennutzungsplanung positiv zum Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" und zum Plangebiet sowie zur dortigen Ausweisung von Wohnbauflächen geäußert. Nach wie vor besteht ein städtebauliches Bedürfnis nach weiterer Ansiedlung und dem Ausweis von Wohnbauland. Ein Absehen vom Bebauungsplan "Schleibnitz Nordost" kam und kommt daher nicht in Betracht.

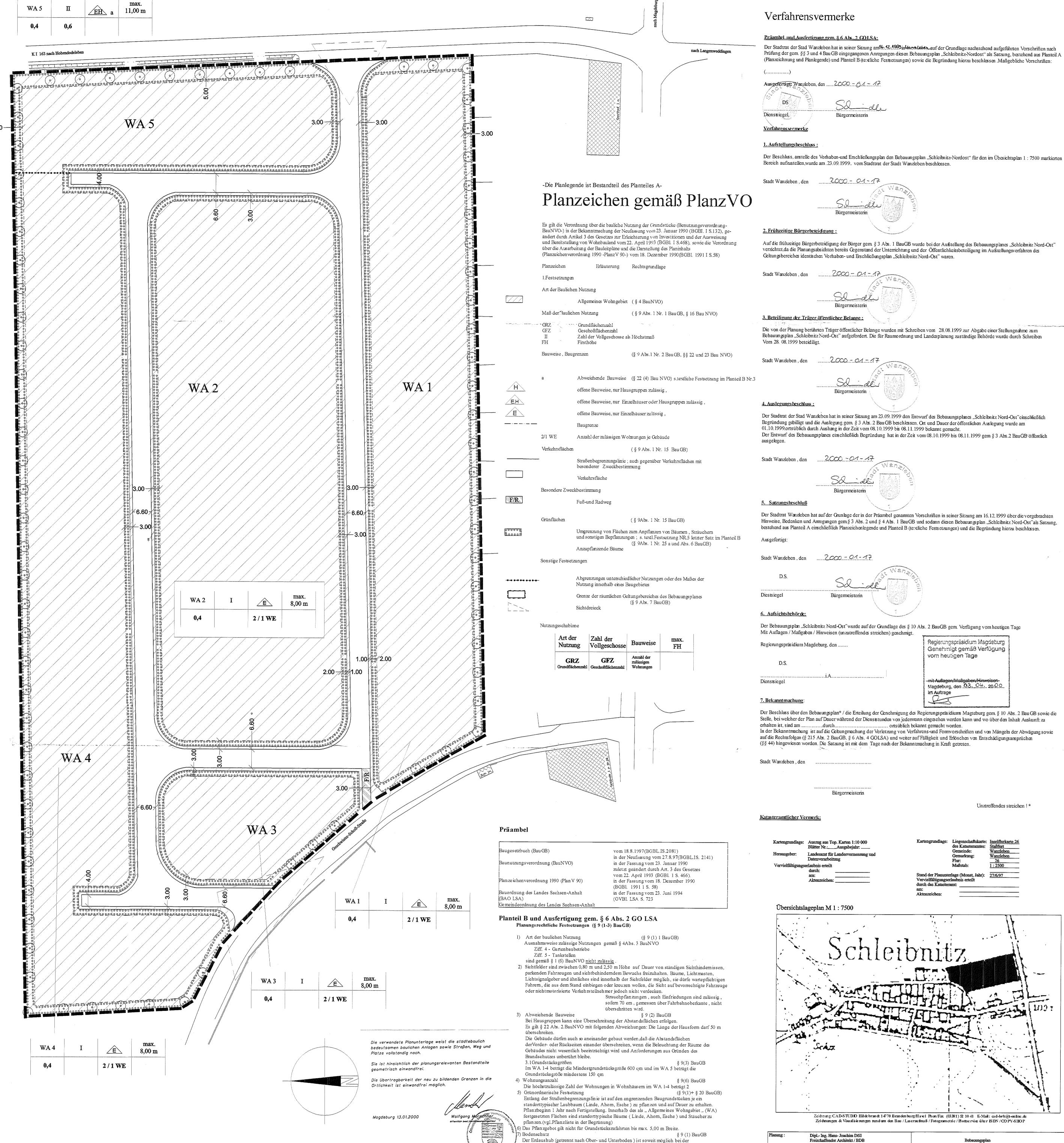
Die planerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Anzahl der Bauplätze und zur möglichen Versiegelung, sowie gestalterische Vorgaben waren Gegenstand der gremiumsinterner Diskussionen und zahlreicher behördlicher Vorabstimmungen sowie der ursprünglichen Behördenbeteiligung. Die Ergebnisse dieses langwierigen Planungsprozesses

wurden fortlaufend in die städtebauliche Planung eingearbeitet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden von der ehemaligen Stadt Wanzleben geprüft und letztlich zugunsten der abgewogenen und beschlossenen städtebaulichen Planung verworfen.

Thomas Kluge Bürgermeister

The bery





Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden

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

Am Kirschberg 12 39171 Beyendorf OT Sohlen

Tel.: 0391/622 38 11 Fax: 0391/622 38 12