

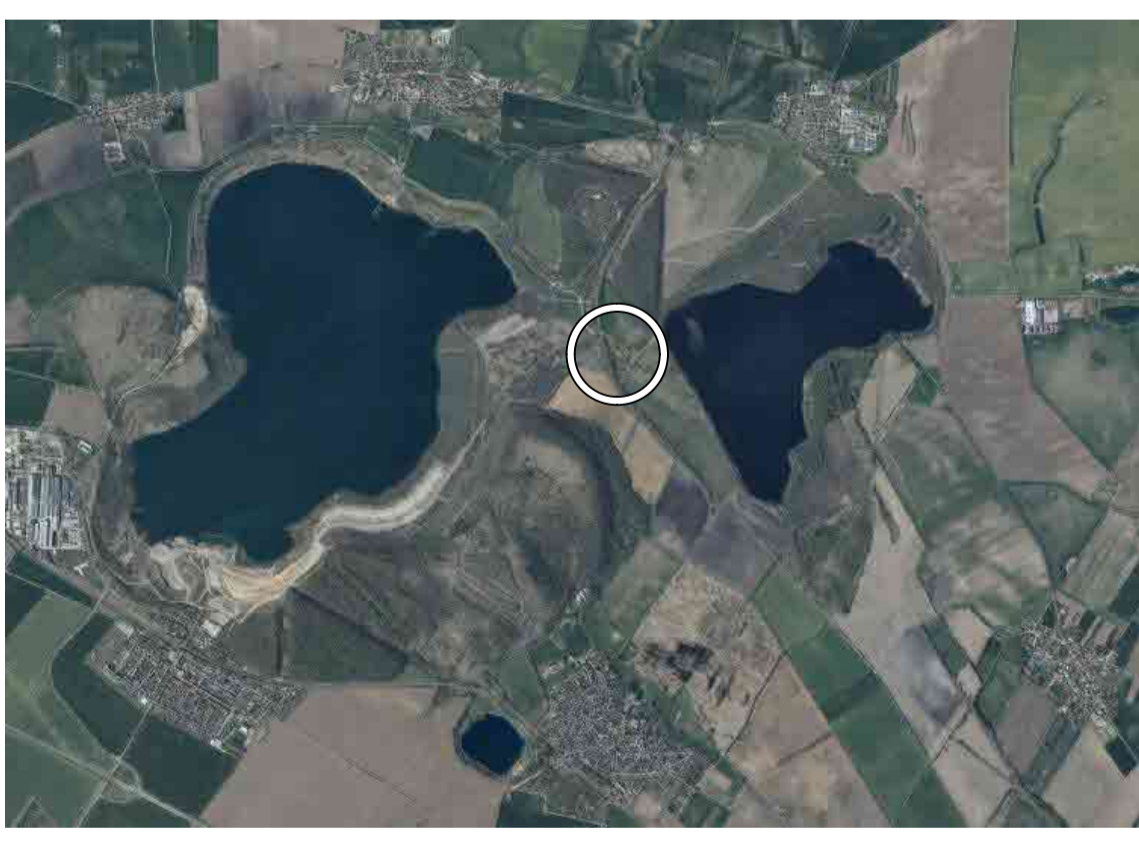
- Planzeichenerklärung**  
 gem. Planzeichenerklärung -PlanZV vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)  
 SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung "SDW Bildungszentrum Seeland"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)  
 Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweck: Private Verkehrsfläche und Stellplätze
  - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
 unterirdisch
  - Flaugen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Erhaltung Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
 Gemarkungsgrenze  
 Flurgrenze  
 Flurstück  
 Flurstücksnummer  
 Bemaßung  
 Zufahrt  
 Tor  
 Zaun  
 Vorhandenes, umzubauendes Gebäude
- Artenzahl Zahl der Vorkommen GRZ Erklärungen der Nutzungsschablone

- Artenlisten**
- | Botanischer Name     | Deutscher Name             |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                 |
| Acer platanoides     | Spitz-Ahorn                |
| Acer pseudoplatanus  | Berg-Ahorn                 |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                  |
| Alnus glutinosa      | Schwarz-Erle               |
| Fagus sylvatica      | Buche                      |
| Fraxinus excelsior   | Gewöhnliche Esche          |
| Malus sylvestris     | Wild-Äpfel                 |
| Populus nigra        | Schwarz-Pappel             |
| Populus alba         | Weiß-Pappel                |
| Prunus avium         | Vogel-Kirsche              |
| Prunus padus         | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Prunus pyralis       | Wild-Rose                  |
| Prunus prunifera     | Trauben-Kirsche            |
| Prunus communis      | Hald-Rose                  |
| Quercus petraea      | Trauben-Eiche              |
| Quercus robur        | Stiel-Eiche                |
| Salix caprea         | Sal-Weide                  |
| Sorbus aucuparia     | Eberesche                  |
| Sorbus domestica     | Speierling                 |
| Sorbus torminalis    | Eibene                     |
| Tilia cordata        | Winterlinde in Sorten      |
| Artenliste Sträucher | Artenliste Bäume           |
- 7.2 Alle Gehölze sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.  
 7.3 Es ist eine einjährige Fertigstellungsfrist sowie darauf folgende eine Anwachspflege (inklusive Schutz für Wildschäden) über einen Zeitraum von zwei Jahren zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
 7.4 Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der Stadt Aschersleben und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.  
 7.5 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB die Erhaltung eines Baumes, der Eiche, nordostlich des Gebäudes festgeschrieben.

**Teil B - Textteil**

- Textliche Festsetzungen**  
**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)  
 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "SDW Bildungszentrum Seeland" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
 1.2 Zulässig sind die Errichtung des "SDW Bildungszentrums Seeland" einschließlich einer Personensorge, 7 rotierender Bildungseinrichtungen und 7 Hobbibücher sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen, technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Sicherungseinrichtungen.  
 1.3 Das Plangebiet wird aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einem Tor umzäunt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 – 21a BauNVO)  
 2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt.  
 2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.  
 2.3 Die maximale Höhe des SDW Bildungszentrums und der Nebenanlagen wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)  
 3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.  
 3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsversicherungen, von Nebenanlagen für die Erschließung sowie der 7 rotierenden Bildungseinrichtungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- 4. Verkehrserschließung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 4.1 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg aus OekoPflaster mit Anschluss an die öffentliche Straße K 1370 "Königsauer Straße" im Norden. Der Erschließungsweg endet in einem Wendehammer gem. RAS 06, Bild 58.  
 4.2 Die vier Stellplätze sind am Ende des Weges im Anschluss an den Wendehammer ausgewiesen.
- 5. Versorgungsanlagen und Leitungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
 5.1 Die Anschlussmöglichkeiten der technischen Medien befinden sich an der Kreisstraße K 1370 "Königsauer Straße". Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sie im Bereich des Erschließungsweges liegen, so sie nicht bereits vorhanden sind. Die Versorgung des SDW Bildungszentrums Seeland" erfolgt von den, im Bereich des Erschließungsweges verlegten Medien, so sie nicht bereits vorhanden sind.  
 5.2 Gemäß dem geltenden Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche**  
 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 6.1 Da die Straße im Privatbesitz bleibt, wird sie als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt. Die Erschließungsträger benötigen für alle zu übernehmenden Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine entsprechende Dienstbarkeit.
- 7. Grünordnerische Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)  
 7.1 Im Falle einer notwendigen neuen Bepflanzung als Ergänzungspflanzung oder infolge der natürlichen Abgänge als Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Laubbäume und -sträucher aus den nachfolgend aufgelisteten Artenlisten zu pflanzen. Gemäß § 40 Abs. 1 (BauGB) ist dabei auf die Verwendung von gebietsbezogenen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsche Tiefland- und Hügelland zu achten. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis gem. dem Rundrlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietsgener Gehölze in Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.
- | Sträucher           | Botanischer Name        | Deutscher Name |
|---------------------|-------------------------|----------------|
| Comus mas           | Kornelkirsche           |                |
| Comus sanguinea     | Roter Hartweid          |                |
| Corylus avellana    | Hainbuche               |                |
| Crataegus montana   | Eingriffeliger Weißdorn |                |
| Crataegus laevigata | Zweifriffliger Weißdorn |                |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |                |
| Eibes nigrum        | Schwarze Johannisbeere  |                |
| Rosa canina         | Hunds-Rose              |                |
| Rubus idaeus        | Himbeere                |                |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |                |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball     |                |
- 7.2 Alle Gehölze sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien zu pflanzen und zu pflegen. Der günstigste Zeitpunkt der Pflanzung ist im zeitigen Frühjahr bei nicht gefrorenem Boden oder der Herbst.  
 7.3 Es ist eine einjährige Fertigstellungsfrist sowie darauf folgende eine Anwachspflege (inklusive Schutz für Wildschäden) über einen Zeitraum von zwei Jahren zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind unaufgefordert in der entsprechenden Pflanzqualität nach zu pflanzen und zu pflegen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
 7.4 Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der Stadt Aschersleben und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.  
 7.5 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB die Erhaltung eines Baumes, der Eiche, nordostlich des Gebäudes festgeschrieben.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner Sitzung am ... 2026 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "SDW Bildungszentrum Seeland" in Aschersleben OT Neu Königsau beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird hiermit ausgefertigt.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Aschersleben sowie zusätzlich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bekannt gemacht worden.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... 2026 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung März 2026 aufgefordert worden.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... 2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "SDW Bildungszentrum Seeland" in Aschersleben OT Neu Königsau einschließlich der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Fassung ... 2026 beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags begibt und den Entwurf Fassung ... 2026 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... 2026 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Fassung ... 2026 aufgefordert worden.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "SDW Bildungszentrum Seeland" in Aschersleben OT Neu Königsau Fassung ... 2026, bestehend aus dem Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2026 bis ... 2026 auf der Homepage der Stadt Aschersleben sowie zusätzlich während der Öffnungszeiten in den Dienststräumen der Stadtverwaltung der Stadt Aschersleben öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Aschersleben, Ausgabe ... vom ... 2026 sowie auf der Homepage der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner Sitzung am ... 2026 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Aschersleben, Ausgabe ... vom ... 2026 sowie auf der Homepage der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister
  - Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner Sitzung am ... 2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "SDW Bildungszentrum Seeland" in Aschersleben OT Neu Königsau und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags begibt.  
 Stadt Aschersleben, den ... 2026  
 Siegel Oberbürgermeister



Übersichtsplan, Quelle: Geodatenportal Sachsen-Anhalt, o.M. genodet  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2026

**STADT ASCHERSLEBEN**  
 SALZLANDKREIS  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31  
 "SDW Bildungszentrum Seeland"  
 mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Stadt Aschersleben, OT Neu Königsau  
 Salzlandkreis  
 Fassung: Vorentwurf  
 Stand: März 2026  
 Maßstab: 1: 500  
 Lindenstrasse 22  
 Aschersleben  
 06440  
 Dipl.-Ing. N.Kharana  
 Landschaftsarchitektin

**Quelle:**  
 Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 Liegenschaftskarte Original: 1:1000  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
 Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle  
 Flurstück: 2, 105, 7  
 Flur: 10  
 Gemarkung: Neu Königsau  
 Gemeinde: Aschersleben, Stadt Salzlandkreis  
 Kreis: Salzlandkreis  
 Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstücksvermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).

