

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31
„SDW Bildungszentrum Seeland“**

Stadt Aschersleben OT Neu Königsau

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTPRÜFUNG

**STAND: Vorentwurf
März 2026**

Planverfasser im Auftrag der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) LV Sachsen-Anhalt e.V.

Dipl.- Ing. Nathalie Khurana
Landschaftsarchitektin
AK LSA 1601-02-1-c

Landschaftsarchitektur, Stadt- und Dorfplanung
Lindenstraße 22 06449 Aschersleben

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsgrundlagen.....	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Rechtsgrundlagen.....	9
1.3 Planungsablauf	10
1.4 Raumordnerische Vorgaben.....	10
1.4.1 Rechtskräftiger Landesentwicklungsplan 2010 und 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2025 Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025.....	10
1.4.2 Rechtskräftiger regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2025.....	12
1.5 Geltungsbereich.....	15
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
2. Begründung	17
2.1 Allgemein.....	17
2.2 Beschreibung des Vorhabens.....	18
3. Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	22
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
3.4 Verkehrserschließung.....	23
3.5 Versorgungsanlagen und Leitungen.....	23
3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	23
3.7 Grünordnerische Festsetzungen.....	24
4. Belange der Geologie und des Bergwesens.....	26
5. Belange der Verkehrserschließung.....	26
5.1 Fließender Verkehr.....	26
5.2 Ruhender Verkehr.....	26
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	26
6. Belange der stadttechnischen Erschließung.....	27
6.1 Trinkwasserversorgung	27
6.2 Abwasserentsorgung.....	27
6.3 Niederschlagswasser.....	27
6.4 Elektroenergieversorgung.....	27
6.5 Gasversorgung.....	27
6.6 Fernmeldeversorgung	27
6.7 Wärmeversorgung.....	27
6.8 Müll- und Abfallentsorgung.....	28
7. Belange des Bodenschutzes.....	28
8. Belange des Denkmalschutzes	29
9. Belange des Gewässerschutzes	29
10. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes	29
11. Belange des Immissionsschutzes.....	30
12. Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	31
13. Belange des Natur- und Umweltschutzes, Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.....	32
13.1 Wichtigste Ziele und Inhalt des Bauleitplans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.a).....	32
13.1.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	32
13.1.2 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Festsetzungen).....	33
13.1.3 Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	33
13.1.4 Räumlicher Geltungsbereich.....	34
13.2 Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und	

	Seite
Fachplanungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.b).....	35
13.2.1 Übergeordnete Fachgesetze.....	36
13.2.1.1 Baugesetzbuch.....	36
13.2.1.2 Naturschutzgesetzgebung Bundesnaturschutzgesetz	37
13.2.1.3 Wasser-, Wasserhaushalts- und Bodenschutzgesetz.....	40
13.2.1.4 Immissionsschutzgesetze.....	41
13.2.2 Fachplanungen.....	42
13.2.2.1 Landesplanung.....	42
13.2.2.2 Regionalplanung.....	45
13.2.2.3 Landschaftsplanung.....	48
13.2.2.4 Flächennutzungsplan.....	49
13.2.2.5 Bebauungsplan.....	50
13.3 Schutzbestimmter Teile von Natur und Landschaft gem. § 22 BNatSchG.....	50
13.3.1 Naturschutzgebiete (NSG) gem. § 23 BNatSchG.....	50
13.3.2 Nationalparke (NP) und Nationale Naturmonumente (NNM) gem. § 24 BNatSchG.....	51
13.3.3 Biosphärenreservate (BR) gem. § 25 BNatSchG.....	52
13.3.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG.....	52
13.3.5 Naturparke (NUP) gem. § 27 BNatSchG.....	53
13.3.6 Naturdenkmäler (FND, NDF) gem. § 28 BNatSchG.....	53
13.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) gem. § 29 BNatSchG.....	53
13.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope (GB) gem. § 30 BNatSchG.....	54
13.3.9 Geschützte Parke (GP).....	54
13.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a) und 2.b) bei Durchführung der Planung.....	54
13.4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biolog. Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	55
13.4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	58
13.4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	59
13.4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	63
13.4.5 Schutzgut Klima / Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	68
13.4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	68
13.4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB).....	69
13.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB).....	71
13.4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).....	75
13.4.10 Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB).....	77
13.4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB).....	78
13.4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB).....	78
13.4.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB).....	78
13.4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB).....	78
13.4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umwelt- schutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB).....	78

	Seite
13.4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg).....	80
13.5 Eingriffsbilanzierung.....	82
13.5.1 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff.....	82
13.5.2 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff	84
13.6 Entwicklungsprognosen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.....	86
13.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Planung (Nullvariante) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a).....	86
13.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2b).....	86
13.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 z. BauGB Pkt. 2.c).....	87
13.7.1 Vermeidungs-und Verringerungsmaßnahmen.....	87
13.7.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	88
13.8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.d).....	88
13.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3 a)	90
13.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3. b).....	90
13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.c).....	90
14. Flächenbilanz	91
15. Fachplanerische Abstimmungen.....	91
16. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB.....	91
17. Quellennachweis gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.d)	92

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Artenliste Bäume.....	24
Tabelle 2 Artenliste Sträucher.....	25
Tabelle 3 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	36/37
Tabelle 4 Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	80
Tabelle 5 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff.....	83
Tabelle 6 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff.....	85
Tabelle 7 Flächenbilanz.....	91

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010, Plangebiet innerhalb roter Markierung.....	11
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungs- planes Sachsen-Anhalt 2025	12
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg v. 15.07.2025.....	13
Abb. 4: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Königsau.....	15
Abb. 5: Besuchergruppen Concordiasee – Soll Zustand.....	20
Abb. 6: Angebote rund um den Concordiasee.....	20
Abb. 7: Luftbild aus dem Jahr 2009.....	34
Abb. 8: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	35
Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010.....	42
Abb. 10: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungs- planes Sachsen-Anhalt 2025	44

	Seite
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg v. 15.07.2025	46
Abb. 12: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Königsau	50
Abb. 13: Bodenlandschaft nördliches Plangebiet	59
Abb. 14: Bodenlandschaft südliches Plangebiet	60
Abb. 15: Bodenart	60
Abb. 16: Angrenzende Feldblöcke	61
Abb. 17: Gebietskulisse GLÖZ 2	62
Abb. 18: Grundwasserisohypsen	64
Abb. 19: Fließgewässer im Umfeld des Plangebietes	65
Abb. 20: Hinweiskarte Starkregengefahren, außergewöhnliches Ereignis	66
Abb. 21: Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis	67
Abb. 22: Luftbild Landschaftsausschnitt mit dem Königsauer See und dem Concordiasee	70
Abb. 23: Lage des Vogelschutzgebietes „Hakel“ – SPA0005LSA	72
Abb. 24: Lage der FFH-Gebiete „Hakel südlich Kroppenstedt“ – FFH0052LSA und „Bode und Selke im Harzvorland“ - FFH0172LSA	74
Abb. 25: Besuchergruppen Concordiasee – Soll Zustand	89

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

In seiner Sitzung am xx.xx.2026 hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“, im OT Neu Königsau gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Aschersleben ist das konkrete Bauvorhaben des Vorhabenträgers – Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Sachsen-Anhalt e.V. in der Gemarkung Neu Königsau Flur 10, Flurstücke 2, 7 und 105 das „SDW Bildungszentrum Seeland“ zu errichten und zu betreiben.

Das „SDW Bildungszentrum Seeland“ ist, neben dem 6,8 ha großen Arboretum, ein Bestandteil des SDW-Umwelt-Campus.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und Betrieb des „SDW Bildungszentrum Seeland“ bauplanungsrechtlich vorbereitet. Das Vorhaben steht im Kontext zum Schutz des Waldes, welcher ohne Wissen über den Wald und dessen Funktionen ein Stückwerk bleibt. Neben der Forstwirtschaft und Erholung hat der Wald eine zusätzliche Funktion, die der Bildung erhalten. Der Lernort Wald eignet sich hervorragend, um Nachhaltigkeit in all ihren Dimensionen deutlich zu machen, aber auch, die Ideen der Bildung für nachhaltige Entwicklung anzuwenden.

Der Begriff „Bildung für nachhaltige Entwicklung“ (BNE) wurde auf der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro 1992 geprägt. In deren Abschlussdokument wurde Bildung die Aufgabe zugewiesen, alle Menschen zu befähigen, unsere globalisierte Welt aktiv, eigenverantwortlich und verantwortungsbewusst zu gestalten. Die im September 2015 von der Vollversammlung der Vereinten Nationen verabschiedeten 17 globalen Nachhaltigkeitsziele sind der global gültige Referenzrahmen für die Weiterentwicklung und Umsetzung nachhaltiger Entwicklung.

Die Kulturministerkonferenz der Länder in Deutschland hat sich bereits frühzeitig mit Themengebieten, die heute unter dem Begriff „Bildung für nachhaltige Entwicklung“ zusammen gefasst werden, auseinander gesetzt. Seit 2024 liegt eine eigenständige Empfehlung der Kulturministerkonferenz zu „Bildung für nachhaltige Entwicklung in der Schule“ vor. In einem zusammen mit dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit entwickelten Orientierungsrahmen für den Lernbereich Globale Entwicklung, wurden konkrete Empfehlungen für BNE-Lernprozesse sowie Materialien für den Unterricht angeboten.

Auf der Webseite (abgerufen am 16.03.2026) des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt bekennt sich Sachsen-Anhalt zur Nachhaltigkeit in dem darin steht, dass der Gedanke der nachhaltigen Entwicklung seit 1990 in alle vom Land Sachsen-Anhalt erarbeiteten Konzepte einfließt.

Die Bildung für nachhaltige Entwicklung im Land Sachsen-Anhalt wird zudem entsprechend den seit 23.10.2024 gültigen Richtlinien zur Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Projekten zur Bildung für nachhaltige Entwicklung in Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie gefördert.

Ziele der Förderung sind unter Punkt 2 der Richtlinien aufgelistet. Gefördert werden Projekte wie:

- a) die Vernetzung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte und Themenfelder widerspiegeln sowie Kompetenzen in diesen Bereichen entwickeln,
- b) neue Themenfelder für die Bildung für nachhaltige Entwicklung erschließen,
- c) am Gemeinwesen orientiert sind,
- d) die Nachhaltigkeitskommunikation fördern,
- e) nachhaltigkeitsrelevante Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen (beispielsweise Seminare, Fachtagungen) beinhalten,
- f) der Aufklärung zur nachhaltigen Entwicklung dienen und landesweit bedeutsame Themen aufgreifen,
- g) künstlerische Formen wie Ausstellungen und Präsentationen zur Förderung des Bewusstseins für Nachhaltigkeit und Umwelt beinhalten oder
- h) wissenschaftliche Untersuchungen zur Bildung für eine nachhaltige Entwicklung beinhalten.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. ist der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke. Als gesetzlich anerkannter gemeinnütziger und unabhängiger Verband engagiert er sich für die Gesundheit und Zukunft unserer Wälder. Das Ziel dieses Engagements ist den Wald zu bewahren, seine nachhaltige Nutzung zu fördern und die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen. Er ist überzeugt, dass der Wald mehr als nur ein Wirtschaftsgut ist. Er ist Lebensraum, Klimaschützer und Erholungsraum. Dem Verband ist bewusst, dass immer mehr Menschen, vor allem Jugendliche, den direkten Bezug zur Natur verlieren. Der Verband will das Verhältnis der Menschen zum Wald stärken.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Sachsen-Anhalt engagiert sich mit vielfältigen Projekten für Wald- und Naturschutz sowie für zeitgemäße Waldpädagogik. Neben der traditionsreichen Aktion wie der Tag des Baumes hat die Schutzgemeinschaft weitere Projekte wie Waldfuchs, TinyForst, Mini-Wälder und vielfältige Bildungsprogramme in die Wege geleitet, darunter die Waldakademie.

Die Waldakademie ist ein Fortbildungsangebot für Erzieherinnen, Erzieher und Waldpädagogen. In Seminaren und Workshops können Teilnehmer ihre Kenntnisse in Umweltbildung und Naturpädagogik vertiefen – mit Fokus auf dem Erlebnis Wald.

Das Gebäude der SDW auf dem Flurstück 7 wird in ein Bildungszentrum mit Funktionen wie Verwaltungs- und Tagungsräume mit Übernachtung umgebaut. Davor entstehen 4 Stellplätze und ein Erschließungsweg mit Anschluss an die öffentlichen Straße K 1370, welche Frose im Süden mit der L 73 im Norden verbindet. Auf 7 Standorten werden Möglichkeiten angeboten Outdoor-Labore, Picknick- oder Zeltstationen zu errichten. Die „Möblierung“ dieser Stationen ist mobil. Der Gehölzbestand wird erhalten und wo nötig ergänzt bzw. durch heimische, standortgerechte Gehölze ersetzt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens gewährleistet entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Errichtung eines Bildungszentrums innerhalb einer Plangebietsfläche von ca. 8.785 m² (ca. 0,88 ha),

- die Realisierung der planungs- und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbindung „SDW Bildungszentrum Seeland“ sowie die erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsflächen,
- die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Umstrukturierung des Plangebietes,
- die Schaffung von Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit von Konversionsflächen, es handelt sich hierbei um ein vorhandenes leer stehendes Gebäude und um einer ehemaligen Nutzung als Verwaltung,
- die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, eine menschenwürdige Umwelt sichert und die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen.

Die Förderung des Bewusstseins für eine nachhaltige Entwicklung, der Liebe für Natur, des Verständnisses für den Erhalt und Pflege insbesondere des Waldes, sind wesentliche Ansprüche an das geplante Bauvorhaben.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die getroffene Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „SDW Bildungszentrum Seeland“ gemäß § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete ist aus nachfolgenden Gründen städtebaulich begründet.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes auf einer Handels- und Dienstleistungsfläche geschaffen, so dass die Fläche aus wirtschaftlicher Nutzung jetzt für andere Nutzungen zur Verfügung (Flächenrecycling) steht, und hierfür kein bisher unerschlossenes Gelände in Anspruch genommen wird. Dieses Flächenrecycling entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Zielsetzungen der LEP-LSA.

Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungsgefüges nicht die städtebauliche Entwicklung der Stadt Aschersleben und des Ortsteils Neu Königsau. Das Areal bietet keine günstigen Standortbedingungen für eine andere bauliche oder sonstige städtebauliche Nutzung. Darüber hinaus kommt für diese Fläche im Außenbereich eine andere Nutzung schwerlich in Betracht, da sie durch die bisherige Nutzung vorbelastet ist, und aufgrund der vorhandenen Lage wirtschaftlich weniger wertvoll ist.

Das Vorhaben leistet einen nennenswerten Beitrag zur Entwicklung des Bewusstseins für den allgemeinen Klimaschutz und für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der vorliegenden Planung wird also nicht ein bislang ungenutzter oder unberührter Standort in Anspruch genommen. Vielmehr wird eine durch anthropogene Nutzung vorbelastete und aus diesem Grund für andere Nutzungen kaum in Frage kommende Fläche überplant. Die Wiederbelebung und das Recycling derartiger Flächen sind städtebaulich sinnvoll und entsprechen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a (2) BauGB.

Mit der vorliegenden Planung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, die die wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, die hilft, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, insbesondere auch im Kontext des allgemeinen Klimaschutzes.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I, Nr. 189),
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA Nr. 01/2026 S. 18, wirksam seit dem 01. Februar 2026),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes-Sachsen Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) und durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) vom Januar 1991, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA, S. 150),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19.02.2025 (RV 04/2025), genehmigt durch die obersten Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025 (Amtsblatt LVvA Nr. 07/2025)
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ in Kraft getreten am 16.04.2024,
- In der Sitzung der Regionalversammlung am 19.02.2025 hat die Regionalversammlung Magdeburg den Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese erfolgte vom 18.03. – 06.05.2025,
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011,
- Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025,

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Landeswaldgesetz (LWaldG LSA) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2023 (GVBl. LSA S. 128, 132),
- Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 3334).

1.3 Planungsablauf

In seiner Sitzung am xx.xx.2026 hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ im OT Neu Königsau gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung und der Umweltprüfung sind zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand vom . .2026 bis . .2026 statt.

Mit der E-Mail vom . .2026 wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gebeten, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Es sind folgende weitere Verfahrensschritte zu durchlaufen:

- Erstellung des Entwurfs und Annahme desselben, Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Stadtrat,
- Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf,
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs,
- Abwägungsbeschluss des Stadtrates sowie Beschluss zur Annahme der Genehmigungs-/Satzungsfassung des Bebauungsplanes,
- Einreichung zur Genehmigung bzw. Satzung,
- Genehmigung u. U. mit Auflagen und Hinweisen bzw. Satzung, Ausfertigung und Bekanntmachung.

1.4 Raumordnerische Vorgaben

1.4.1 Rechtskräftiger Landesentwicklungsplan 2010 und 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2025, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010 ist für den Raum des OT Neu Königsau, Stadt Aschersleben folgende raumordnerische Festsetzung enthalten.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Es handelt sich hierbei um das Gebiet Nr. 5 „Seeland“region Nachterstedt (Harzer Seeland).

Das festgelegte Vorbehaltsgebiet erstreckt sich im Süden und Westen bis zur Eisenbahnstrecke Aschersleben/Halberstadt, im Norden bis zu den Gemeinden Neu Königsau, Schadeleben, Friedrichsau und Hausneindorf und im Osten bis zur B 180. Der Bereich „Seeland“ mit den Tagebaurestlöchern Königsau und Schadeleben/Nachterstedt soll eine Natur- und Erholungslandschaft, insbesondere für Familien mit Kindern umgewandelt werden.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich mitten im festgelegten Vorbehaltsgebiet und ist damit Bestandteil desselben. Das geplante Bauvorhaben befindet sich nicht nur im Einklang mit dem festgelegten Vorbehaltsgebiet, sondern fördert außerdem durch seine vielfältigen Angebote den Tourismus und trägt zur aktiven Erholung bei.

Im 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2025 ist für das Gebiet des Königsauer Sees bis zur K 1370 im Westen, L 73 im Norden und Osten, bis zur A 36 im Süden keine Festlegungen getroffen.

Jenseits der L 73 ist das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 4 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgesetzt.

Das Vorbehaltsgebiet hat keine Berührungspunkte mit dem Plangebiet.

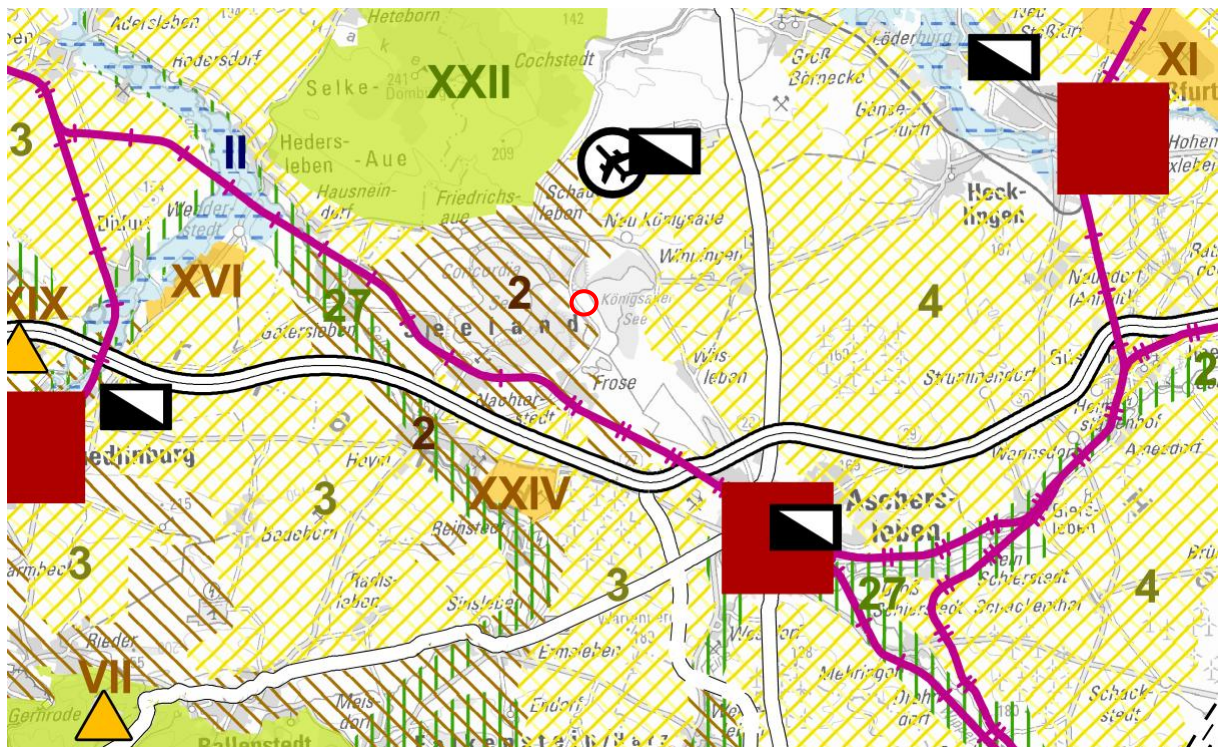


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Das Vorbehaltsgebiet für Tourismus Nr. 2 „Concordiasee“ liegt nun westlich der K 1370.

Das Vorhabengebiet liegt im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes nicht mehr innerhalb des Vorbehaltsgebietes; es grenzt jedoch direkt an. Im Bereich des Plangebietes wurden keine Festsetzungen getätigt.

Die Kreisstraße 1370 begrenzt das Vorbehaltsgebiet im Osten. Einige Flächen des Vorhabens, wie z.B. die Streuobstwiese, welche bereits angelegt wurde, der digitale Lehrpfad, der experimentelle Klimawald sowie verschiedene Waldbiotope als Bestandteile des Arboretums liegen jedoch innerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

1.4.2 Rechtskräftiger regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2025

Ziele und Grundsätze der Raumordnung im seit 15.07.2025 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Im seit 15. Juli 2025 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg sind folgende Ziele und Grundsätze für den Ortsteil Neu Königsau der Stadt Aschersleben festgelegt, die zu berücksichtigen sind.

Zentralörtliche Gliederung

Im seit 15.07.2025 rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg sowie im seit 16.04.2024 rechtskräftigen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der

Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ ist die Stadt Aschersleben als Mittelzentrum festgeschrieben. Für den Ortsteil Neu Königsau ist keine zentralörtliche Funktion festgeschrieben.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg v. 15.07.2025, o. M., genordet, "Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2025 @ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg", Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2025 grenzt das Plangebiet im Nordosten an das festgeschriebene Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXIX „Tagebaurestloch Königsau und Restgebiet Seeländereien“. Das Gebiet erstreckt sich östlich und westlich der Kreisstraße 1370.

Die ökologisch wertvollen und in Bezug auf Störungen sehr sensiblen Lebensgemeinschaften stehender Gewässer sind zu erhalten und zu entwickeln. Die durch den Grundwasseranstieg entstandenen Feuchtwiesen sind als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten zu sichern und zu entwickeln. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten am Tagebaurestloch ist die Halde frei von anthropogenen Nutzungen zu halten.

Die in dieser Festschreibung enthaltene Schutzgebiet NSG0148 „Wilslebener See“, befindet sich ca. 5 km südöstlich des Plangebietes.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes Nr. 1 „Seeland“ Region Nachterstedt (Harzer Seeland).

Das Vorbehaltsgebiet wird durch das Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXIX gegliedert. Das Plangebiet ist Bestandteil des nördlichen größeren Bereiches des Vorbehaltsgebietes. Das vorgesehene Plangebiet ergänzt in vorteilhafter Weise diese Festsetzung.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Das unter Nr. 27 festgeschriebene Vorbehaltsgebiet „Seeländereien“ enthält überregional bedeutsame Biotopverbundflächen: Tagebaurestloch Königsau und Restgebiete Seeländereien, Biotopverbundflächen Seeländereien, Gehölze und Säume nordwestlich des Wilslebener Sees.

Das Vorbehaltsgebiet befindet sich südöstlich des Plangebietes. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wird soweit wie möglich erhalten. Wo nötig, wird er durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt und ergänzt. Insofern trägt das geplante Bauvorhaben zum Erhalt und zur Komplettierung des Vorbehaltsgebietes bei.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Das festgeschriebene Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ befindet sich östlich bis südöstlich des Plangebietes.

Das festgelegte Vorbehaltsgebiet hat keinerlei Berührungspunkte mit dem Plangebiet, so dass daraus keine gegenseitige Beeinträchtigung erfolgen kann.

Überregional bedeutsame Rad- und Wanderweg

Das Plangebiet befindet sich nicht an einem überregional bedeutsamen Rad- und Wanderweg, sondern unmittelbar am Seeland Rundweg, welcher eine landschaftlich reizvolle Tour rund um Concordiasee und Neu Königsauer See anbietet.

Auf der Nordseite des Concordiasees, nahe dem Ortsteil Schadeleben, erwartet Besucher eine liebevoll angelegte Uferpromenade mit Anschluss an den überregionalen Rad- und Wanderweg R 1 (Europa Radweg).

Regional bedeutsame Sportanlage oder Freizeitanlage

Unter dieser Kategorie der Regional bedeutsamen Freizeitanlagen ist unter Nr. 1 „Abenteuerland Harzer Seeland“ festgeschrieben.

Abenteuerland Harzer Seeland: Das infolge des Braunkohleabbaus entstandene Areal am Ufer des Concordiasees hat sich zu einem gefragten Erholungsgebiet speziell für Familien entwickelt. Mit über 80.000 m², mehr als 50 Spielattraktionen und 10 Grillplätzen ist das Abenteuerland Königsau der größte Kinderspielplatz in Sachsen-Anhalt. Das Abenteuerland ist für einen Tagesausflug mit der ganzen Familie geeignet. An den Wochenenden und in den Ferien gibt es zahlreiche weitere Angebote wie Ponyreiten oder Feste. Zukünftig wird das Abenteuerland neben dem Concordiasee eine zentrale Rolle in der touristischen Entwicklung des Harzer Seelands haben.

Das Abenteuerland befindet sich nördlich des Plangebietes ca. 690 m (Luftlinie) vom nördlichsten Punkt des Plangebietes. Das Plangebiet wird davon nicht berührt. Das Planvorhaben ist ein ergänzendes Angebot an Besucher des Seelandes.

1.5 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2, 7 und 105, Flur 10 der Gemarkung Neu Königsau und hat eine Größe von 8.785 m² (ca. 0,88 ha.) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden: durch den Erschließungsweg und Baumbestand
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutztes Grünland und Baumbestand,
- Im Süden: durch einen Wirtschaftsweg und dahinter Grünland mit Baumbestand,
- Im Westen: durch die Kreisstraße K 1370.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

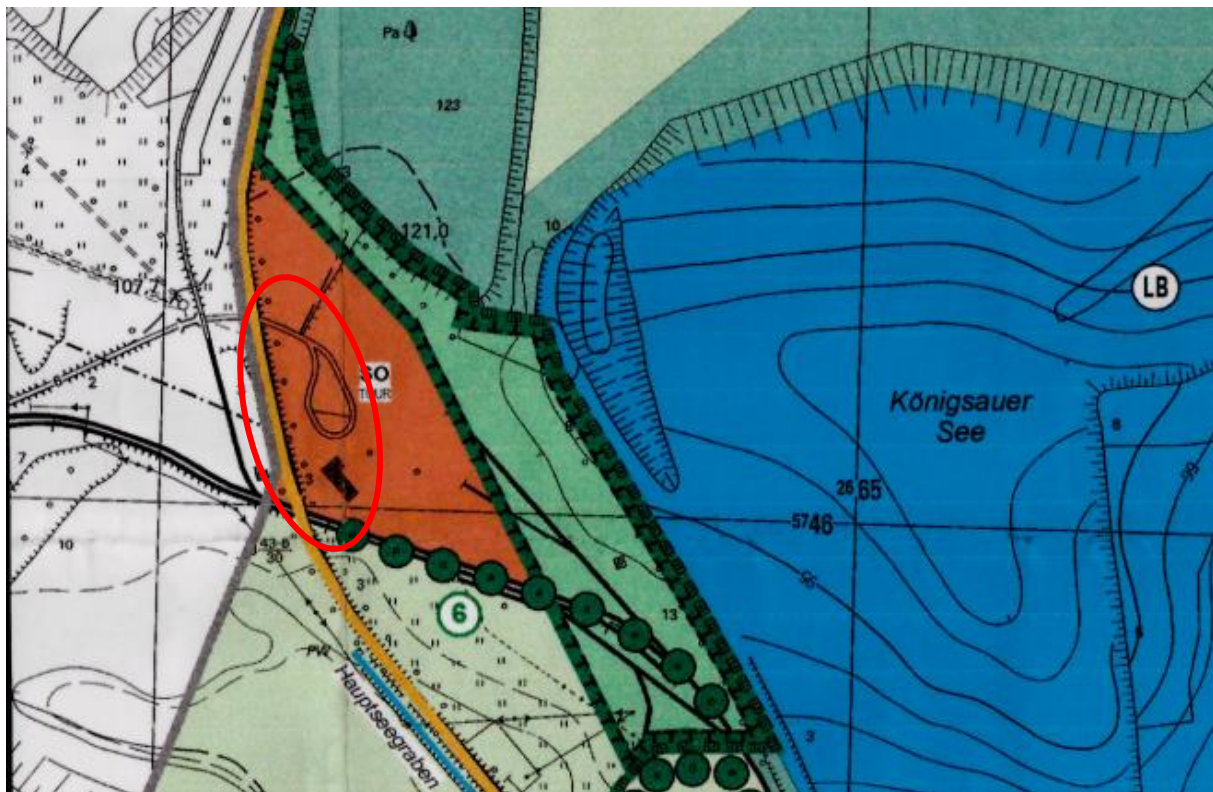


Abb. 4: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Königsau mit dem Plangebiet innerhalb roter Markierung

Für den Ortsteil Neu Königsau der Stadt Aschersleben liegt ein vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 24.10.2005 unter dem AZ: 204-21101/ASL/026 genehmigter Flächennutzungsplan vor. Ob er rechtswirksam geworden ist, geht aus der Planunterlage nicht hervor, die diesbezüglichen Verfahrensvermerke sind nicht mit Unterschrift dokumentiert.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Bestandteil eines Sondergebietes mit der Zweckbindung „Tourismus“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Auch das innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Bauvorhaben „SDW Bildungszentrum Seeland“ dient unmittelbar den Zielen des Tourismus und Erholung. Somit kann er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Allgemein

(Quellen: Wikipedia - abgerufen am 20.03.2026; Webseiten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie LSA; Gerd Michelsen: Bildung für nachhaltige Entwicklung; Materialien der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. Magdeburg; Google, Vorhabenbeschreibung des Trägers SDW vom 24.03.2026)

Umweltbildung hat ihre Wurzeln in den 60er und 70er Jahre. Der Bericht des Club of Rome zu den Grenzen des Wachstums war der Initiator, welcher die Diskussionen um die Umweltverschmutzung, industrielle Produktionsweisen und die westlichen Konsummodelle und in diesem Zusammenhang über die Begrenztheit der natürlichen Ressourcen anregte und zunehmend in den Fokus der Öffentlichkeit rückte.

Das Hauptanliegen der Umweltbildung liegt schwerpunktmäßig auf den Aufbau von Kompetenzen zum Verantwortungsbewussten Umgang mit der Umwelt. Es thematisiert die Ressourcenfrage und ist primär ökologisch ausgerichtet. Sein Anliegen ist deshalb bevorzugt auf die Erhaltung der natürlichen Ressourcen und Ökosysteme gerichtet.

Nach der Konferenz der Vereinten Nationen zu Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro im Jahre 1992 erfährt die Umweltbildung eine grundlegende konzeptionelle Neuorientierung. So wird sie nun nicht mehr vorrangig von ökologischen Fragestellungen ausgehend konzipiert, sondern versteht sich als Bildung für nachhaltige Entwicklung, die Fragen nach globaler Gerechtigkeit und den ökonomischen wie auch sozialen und kulturellen Implikationen des Mensch-Natur-Verhältnisses im globalen Zusammenhang in den Blick pädagogischer Theorie und Praxis nimmt und dabei den Erwerb von Gestaltungskompetenz fördert.

Angesichts der wachsenden Weltbevölkerung, des Strebens nach Steigerung des persönlichen Wohlstandes, der zunehmenden Globalisierung sowie technischen und wissenschaftlichen Fortschritts und Steigerung der globalen Wirtschaftsleistung ist der Druck auf Ausbeutung der natürlichen Ressourcen ständig gestiegen, so dass diese zu versiegen drohen. Diese hat zu Umweltveränderungen einschließlich zu Klimaveränderungen mit katastrophalen Folgen geführt.

Angesichts dieser Entwicklung wurde bereits im Jahre 1999 in einem Gutachten die Bundesregierung dazu gemahnt, dem Umweltschutz aus überlebensstrategischen Gründen höchste Priorität einzuräumen. Umweltschutz ist die Erhaltung des Lebensumfeldes der Menschen und ihrer Gesundheit. Umweltschutz umfasst alle Maßnahmen, die dazu beitragen, dass die natürliche Umwelt der Menschen erhalten bleibt, dass Boden, Luft, Wasser, Pflanzen und Tiere geschützt werden.

Zum Gesamtkomplex des Umweltschutzes gehören z. B. Klimaschutz, Gewässerschutz, Gesundheitsschutz und nicht zuletzt Waldschutz. Der Waldschutz beinhaltet alle Maßnahmen zum Schutz von Wäldern und Baumbeständen vor Schäden jeglicher Art. Dabei werden sowohl die forstwirtschaftlichen wie die nicht materiellen Ansprüche (wie Erholung, Klimawirkung oder Landschaftsgestaltung) an den Wald als schützenswert betrachtet.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. widmet sich leidenschaftlich dem Schutz unseres Waldes mit dem Ziel, den Wald zu bewahren, seine nachhaltige Nutzung zu fördern und die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen. Sie hat die Waldpädagogik mit geprägt und rückte somit die Förderung von Naturbewusstsein neben dem Waldschutz in den Vordergrund. Mit der Zeit hat sich die Waldpädagogik zu einem Instrument zum Wissen über den Wald und dessen Funktionen entwickelt. Die waldbezogene Bildung für nachhaltige Entwicklung vermittelt mehr als nur Wissen zum Wald. Sie fördert Bewusstsein für die ganzheitliche Bedeutung von Wäldern und bietet Möglichkeiten zur Persönlichkeitsentwicklung und Gesundheitsbildung, Nachdenken anzuregen und den Menschen Kompetenzen an die Hand zu

geben, die sie auf andere Lebensbereiche anwenden können. Das will die Bildung für nachhaltige Entwicklung. Der Wald bietet dafür den perfekten Rahmen.

Die Errichtung und der Betrieb des geplanten Vorhabens eines Bildungszentrums dienen dazu, die Bildungsziele effizienter in einer geeigneten Umgebung zu vermitteln. Der vorgesehene Standort ist dafür sehr geeignet. Er befindet sich mitten im Wald, ist bereits teilweise bebaut und erschlossen. Es wird kein unerschlossenes Gelände in Anspruch genommen.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Zukunft Seen – Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus

(©Vorhabenbeschreibung des Trägers SDW vom 24.03.2026)

Das Projekt „Die Zukunft Seen – Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus“ wird ein einzigartiges und vielseitiges Zentrum in Sachsen-Anhalt sein. Die Umsetzung des Vorhabens führt zur Weiterentwicklung des ländlichen Raums. Es schafft und verbessert die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sowie touristischer Infrastruktur. Es wertet die vorhandenen Einrichtungen auf und ergänzt diese sinnvoll. Das Projekt ist zwingend mit einer Stärkung des sozialen Miteinanders verbunden und basiert auf einem starken Ehrenamt und bürgerschaftlichen Engagements. Die SDW als eine der ältesten Naturschutzverbände, schafft im Seeland für ca. 400 Mitglieder, jährlich ca. 5.000 Teilnehmer der Veranstaltungen sowie für die Unterstützer aus der Wirtschaft eine zeitgemäße Präsenz.

Das SDW-Umwelt-Campus besteht aus dem 8 ha großen „Arboretum“ (nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) und dem „SDW Bildungszentrum Seeland“.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Ziel: Zentraler und außerschulischer Bildungsort, touristisch überregionale Anlaufstelle

Inhalt: Waldentstehung & Umweltbildung

Instrumente: Arboretum (Freifläche, Stadt Seeland-nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, aber zum besseren Verständnis erwähnt)

- Entwicklung durch Patenschaften/ Firmenwälder
- Pflege durch Partnerschaften mit Jugendwaldheimen, Schulen, Ausbildungsstätten

SDW Bildungszentrum Seeland (Gebäude, Stadt Aschersleben)

- kostenlose Bildung mit Übernachtungsmöglichkeiten

Die SDW-Bildungsangebote und – projekte werden im Seeland zukünftig eine landesweite Anlaufstelle haben. Neben Waldthemen können hier Kompetenzen im Bereich Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) vermittelt werden. Im Arboretum kann Waldentwicklung digital & analog beobachtet werden. Der Besucher lernt verschiedenste Waldtypen für einen ganzheitlichen Eindruck von Wald kennen.

Er wird durch jährlich wiederkehrende Baumpflanzaktionen an die Themen der Waldentwicklung herangeführt. An den Aktionen können alle Altersgruppen teilnehmen, ihr Wissen teilen und neues Wissen erlangen. Das Projekt bietet einen familienfreundlichen Aufenthalt, die Brücke zwischen Havel und Harz im Wander- und Radnetz sowie dem Abenteuerplatz.

Das alte Verwaltungsgebäude wird einer neuen Nutzung zugeführt (nachhaltig saniert). Es ist das Herz des Bildungszentrums. Gleichzeitig wird die Fläche durch die BNE-Schule genutzt, um die Kompetenzentwicklung der Besucher zu fördern.

Ein praxisnahes Outdoor-Forschungslabor richtet sich an Schulen, Fachbesucher und naturinteressierte Gruppen mit dem Ziel, Biodiversität erlebbar zu machen. Es schafft eine Schnittstelle zwischen Forschung, Bildung und bürgerschaftlichem Engagement und trägt damit zur Umsetzung der GAP-Ziele nachhaltige Ressourcennutzung und Erhalt der Biodiversität sowie zur Umsetzung des BNE-Bildungsauftrags des Landes Sachsen-Anhalt bei.

Eine kombinierte Informations-, Koordinations- und Bildungsstätte wird die neue Landesgeschäftsstelle der SDW Sachsen-Anhalt beherbergen und ist zugleich ein öffentlich zugänglicher Anlaufpunkt für Besucher des Arboretums, ehrenamtlich Engagierte, Fachakteure, die lokale Bevölkerung, Lehrer und Touristen.

Ein großzügiger, 100 m² großer, lichtdurchfluteter Seminarraum mit großflächiger Fensterfront, der sowohl als Besucherempfang als auch als Veranstaltungsort für überregionale Bildungs- und Naturschutzveranstaltungen dient. Dieser Raum wird mit modularer Möblierung, Medientechnik, Naturmaterialien, Messstationen und Werkzeug ausgestattet und kann flexibel für Workshops, Vorträge, Projekttag, Netzwerktreffen und Fortbildungen genutzt werden. Der Seminarraum bietet Platz für 40 bis 60 Personen und dient damit auch als Zentrum für landesweite Fachveranstaltungen und Multiplikatoren Schulungen. Die SDW arbeitet mit vielen Tausend Kindern landesweit zusammen. Die Arbeit entspricht rund 25.000 Unterrichtsstunden im Jahr nur allein für das Vorschulangebot – das Projekt Waldfuchs.

Eine digitale Umweltbibliothek mit einer digitalen Medienstation bietet Zugriff auf eine kuratierte Sammlung von E-Books, wissenschaftlichen Artikeln, Podcasts und interaktiven Lernmodulen zu Themen wie Klimawandel, Biodiversität und nachhaltige Forst- und Landwirtschaft. Die Gestaltung orientiert sich an erfolgreichen Beispielen wie der Ausstellung zum Gärtnern auf der BUGA Erfurt, mit interaktiven Stationen, Touchscreens und multimedialen Inhalten.

Durch die interaktive Ausstellung neben dem Eingangsbereich mit großem digitalem Geländemodell, Touch-Terminals zur Tier- und Pflanzenwelt der Region sowie aktuellen Monitoring Daten (z. B. aus dem Biotoplabor) werden Besucher aller Altersgruppen in die naturschutzbezogenen Themen des Harzer Seelands eingeführt. Die analogen Materialien wie Geländeübersichten, Veranstaltungspläne, Faltblätter und Wandgrafiken unterstützen zusätzlich die Besucherinformation.

Die geplanten Naturbeobachtungsräume sind als integraler Bestandteil der umwelt- und naturschutzbezogenen Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit konzipiert. Sie bieten Besuchern aller Altersgruppen rund um die Uhr einen Zugang zur Naturbeobachtung aus der Vogelperspektive und ermöglichen naturnahe Übernachtungen mit direkter Sicht auf geschützte Arten.

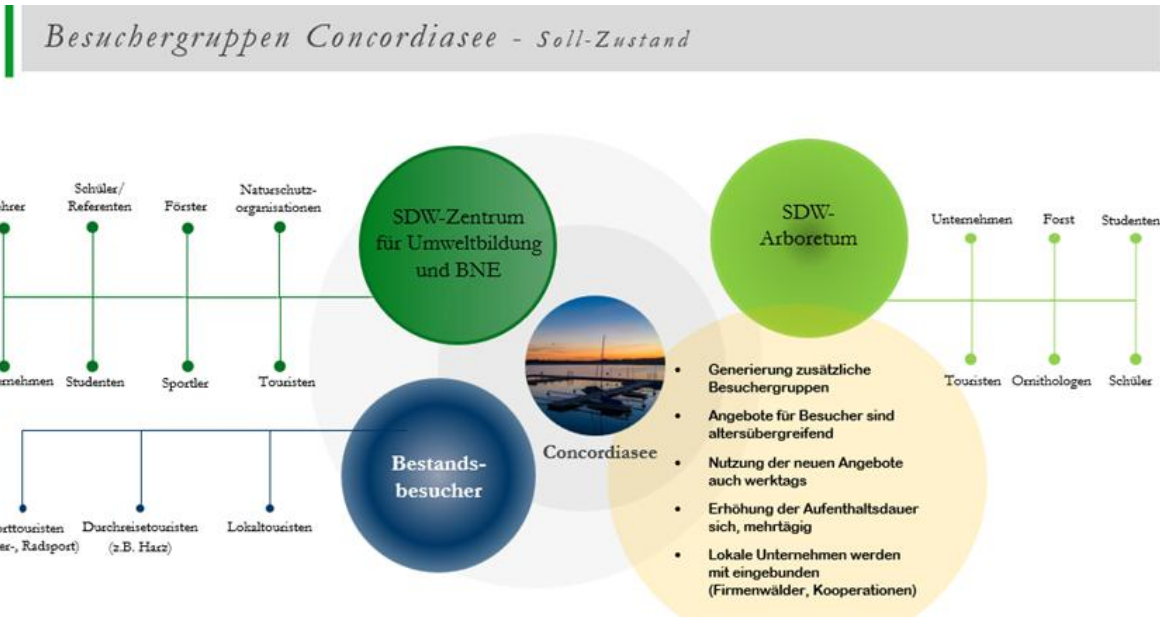


Abb. 5: Besuchergruppen Concordiasee – Soll Zustand, Quelle: Vorhabenbeschreibung des Trägers SDW vom 24.03.2026

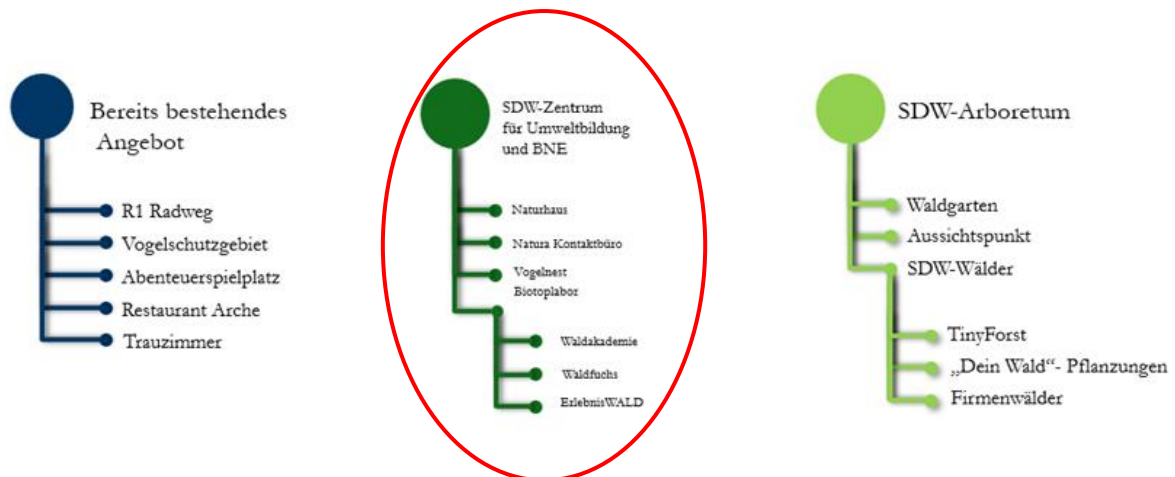


Abb. 6: Angebote rund um den Concordiasee, Quelle: Vorhabenbeschreibung des Trägers SDW vom 24.03.2026, Bestandteil des vorliegenden vbB-Planes rot umrandet

Bestandsbeschreibung

Das vorhandene Gebäude, in Plattenbauweise – das Erdgeschoss deutet darauf hin – wurde ca. 1965 errichtet und diente als Verwaltungsgebäude für das Braunkohlenwerk Nachterstedt. In den 90er Jahren wurde es als Verwaltungsgebäude für die Seeland GmbH genutzt und 1996 modernisiert. Am Ende der 90er Jahre, vermutlich nach dem Umzug der Seeland GmbH in ihr neues Gebäude, zog die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft (LMBV) ins Gebäude ein. Seit 2023 steht das Gebäude leer. Der jetzige Bauzustand des zweigeschossigen Gebäudes mit dem flachen Satteldach ist schlecht. Das Gebäude soll um- und ausgebaut werden, um den Forderungen an ein Bildungszentrum gerecht zu werden.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich seit 2024 im Eigentum des Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. Die Grundstücke in Summe werden als „Plangebiet“ bezeichnet.

Baubeschreibung

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Errichtung und der Betrieb eines „SDW Bildungszentrums Seeland“, die Standorte für 7 rotierende Bildungseinrichtungen, für 7 Stück Hobbithäuser sowie die dazugehörigen Neben- und Erschließungsanlagen vorgesehen.

Das vorhandene Gebäude wird um- und ausgebaut. Es sind maximal drei Geschosse mit einem Pultdach vorgesehen. Die Fassade wird mit Holz verkleidet, damit sich das Gebäude an die Umgebung anpasst. Es soll als SDW Bildungszentrum der Kinder- und Erwachsenenbildung dienen. Außerdem soll es als Verwaltungs- und Tagungsräume mit Übernachtung sowie Wohnräume für Personal beherbergen.

Auf dem Gelände sind sieben Standorte für rotierende Bildungseinrichtungen vorgesehen. Sie bieten die Möglichkeiten, Outdoor-Labore, Picknick- oder Zeltstationen zu errichten. Die „Möblierung“ dieser Stationen ist mobil, d. h. sie sind nicht fest angebaut. Lediglich die Anschlüsse für Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Elektroenergieversorgung sind fest installiert. Waldpädagogische Equipment Experiment-Koffer werden kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Standorte werden nicht befestigt.

Der vorhandene Erschließungsweg aus Asphalt wird durch einen 4 m breiten Weg mit einem Ökopflaster ersetzt, welcher am Ende, vor dem Gebäude, eine Wendemöglichkeit für Not- und Hilfsfahrzeuge bereit hält. Der Erschließungsweg ist nicht öffentlich sondern privat. Am Ende des Erschließungsweges befinden sich 4 Stellplätze für die hier Beschäftigten und Gäste. Auch hier wird ein versickerungsfähiges Pflaster verwendet.

Mit Wasser-, Elektroenergie- und Fernmeldeversorgungsseitig ist das Gelände erschlossen.

Auf den Flurstücken werden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für ein Abwassertransportleitungsrecht Seeland-Frose, ein Recht zum Betreiben und Unterhalten einer Abwasserdruckleitung DN 100 PE, eines Schmutzwasserkanals DN 150 PVC, eines Schmutzwasserschachtes und eines Steuerkabels nebst Bepflanzungs- und Einwirkungsbeschränkung jeweils für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Quedlinburg durch diesen angestrebt.

Abwasserseitig ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal DN 150 möglicherweise bereits vorhanden.

Eine Dienstbarkeitsbewilligung zugunsten des den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Quedlinburg für die dingliche Sicherung einer Trinkwasserleitung VSL DN 63 PE auf den drei Flurstücken des Plangebietes ist beantragt.

Die Wärmeversorgung wird ebenfalls dezentral gesichert. Gegebenenfalls ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach angedacht.

Weiterhin ist auf den Flurstücken eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bergschadensverzicht) für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergwerk-Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin eingetragen. Ein Messpunkt liegt auf dem Flurstück 105 innerhalb des Geltungsbereiches.

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes wird die Einfriedung des Geländes des „SDW Bildungszentrums Seeland“ erforderlich. Hierzu ist ein maximal 1,80 m hoher Zaun mit einem Tor vorgesehen.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die öffentliche Straße K 1370 „Königsauer Straße“ vorgesehen.

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und wo nötig und erforderlich durch neue Anpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen ergänzt.

3. BEGRÜNDUNG DER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 BauNVO)

3.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SDW Bildungszentrum Seeland“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1.2 Zulässig sind die Errichtung des „SDW Bildungszentrums Seeland“ einschließlich einer Personalwohnung, 7 rotierenden Bildungseinrichtungen und 7 Hobbit Häuser sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen, technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Sicherheitseinrichtungen.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die konkrete Nutzung des Vorhabens. Das Ziel ist die Errichtung des „SDW Bildungszentrum Seeland“, welches In- und Outdoor-Möglichkeiten zur Vermittlung vom nachhaltigen Wissen über den Wald bietet. Im Gebäude des Bildungszentrums wird eine Personalwohnung eingerichtet. Die dauerhafte Belegung dient u.a. der Sicherung des Geländes und soll vor Vandalismus schützen. Dazu ergänzend werden 7 rotierende Bildungseinrichtungen zur Wissensvermittlung sowie 7 Hobbit Häuser für Übernachtungen a´ 4 Personen eingerichtet.

3.1.3 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.

Die Sicherung des Geländes vor unbefugtem Betreten ist unbedingt erforderlich, um eine Gefahr in erster Linie für die Sachgüter zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

3.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt.

3.2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 bedeutet, dass maximal 40 % des Geltungsbereiches von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Diese Zahl liegt etwas höher als der vorgefundene Bestand und ist deutlich geringer als der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine Überschreitung der festgelegten Obergrenze wird daher nicht ausgeschlossen.

3.2.3 Die maximale Höhe des SDW Bildungszentrums und der Nebenanlagen wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.

3.3.2 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen, von Nebenanlagen für die Erschließung sowie der 7 rotierenden Bildungseinrichtungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um ein bereits bestehendes Gebäude, welches um- und ausgebaut wird. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt vornehmlich die vorhandene bebaute bzw. versiegelte Fläche.

3.4 Verkehrserschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen 3,50 m breiten privaten Erschließungsweg aus Ökopflaster mit Anschluss an die öffentliche Straße K 1370 „Königsauer Straße“ im Norden. Der Erschließungsweg endet in einem Wendehammer gem. RASSt 06, Bild 59.

Damit hat das Plangebiet einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Der Erschließungsweg wird aus Ökopflaster hergestellt und dient lediglich den Servicefahrzeugen, der Feuerwehr sowie den Fahrzeugen der Beschäftigten und der Gäste. Am Ende des Erschließungsweges befindet sich ein entsprechender Wendehammer.

3.4.2 Die vier Stellplätze sind am Ende des Weges im Anschluss an den Wendehammer ausgewiesen.

Die Stellplätze sind ebenfalls in Ökopflaster auszuführen.

3.5 Versorgungsanlagen und Leitungen

3.5.1 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.

Die konkrete Beschreibung und Darstellung der technischen Medien und deren Anschlüsse am jeweiligen örtlichen Netz erfolgen unter Punkt 5.

3.5.2 Gemäß dem geltenden Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen (Glasfaserkabel) mit verlegt werden.

Die Versorgung des „SDW Bildungszentrums Seeland“ mit Breitbandtechnologie wird im Rahmen der technischen Versorgung sichergestellt.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB.

3.6.1 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 einzutragende Dienstbarkeit.

Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird durch Eintragung im Grundbuch rechtlich gesichert. Auf den Flurstücken sind bereits beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für ein Abwassertransportleitungsrecht Seeland-Frose, ein Recht zum Betreiben und Unterhalten einer Abwasserdruckleitung DN 100 PE, eines Schmutzwasserkanals DN 150 PVC, eines Schmutzwasserschachtes und eines Steuerkabels nebst Bepflanzungs- und Einwirkungsbeschränkung

jeweils für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Quedlinburg eingetragen.

Eine Dienstbarkeitsbewilligung zugunsten des den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz, Quedlinburg für die dingliche Sicherung einer Trinkwasserleitung VSL DN 63 PE auf den drei Flurstücken des Plangebietes ist beantragt aber noch nicht eingetragen. Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung eingetragen und bemäßt.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

3.7.1 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 aufgeführten Artenlisten zu pflanzen. Gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ist dabei auf die Verwendung von gebietsbezogenen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland“ zu achten. Es ist zertifiziertes autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis gem. dem Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie zu verwenden. Die entsprechenden Nachweise sind zu Kontrollzwecken zu dokumentieren.

Artenlisten

Bäume	
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	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus pyraister	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Regionaltypische, hochstämmige Obstarten und -sorten	

Tab. 1: Artenliste Bäume

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tab. 2: Artenliste Sträucher

3.7.2 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.

3.7.3 Es ist eine einjährigen Fertigstellungspflege sowie darauffolgend eine Anwuchspflege (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.

3.7.4 Pflanzungen als Kompensationserfordernis sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der Stadt Ascherleben und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Untere Naturschutzbehörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

3.7.5 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 nordöstlich des Gebäudes festgeschrieben.

4. BELANGE DER GEOLOGIE UND DES BERGWESENS

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom2026)

Nach bisherigen Kenntnissen liegt das Plangebiet nicht innerhalb der Bergbaufolgelandschaft. Grundlegende Ausschlussgründe aus bergbaulicher Sicht gibt es nicht.

Sollten bei eventuellen Bauarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, abgesehen von den vorhandenen Messpunkten der LMBV innerhalb und auf angrenzenden Flurstücken, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt umgehend zu informieren.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bergbaugesetzes unterliegen, werden nach dem vorliegenden Kenntnisstand, durch das Plangebiet nicht berührt. Die erteilten Bergbaubewilligungen berühren das Plangebiet in keiner Weise.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

5. BELANGE DER VERKEHRSERSCHLIESSUNG

5.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Königsauer Straße“ - K 1370, welche den Ortsteil Frose im Süden mit der L 73 (Neu Königsau – Schadeleben) im Norden verbindet und parallel an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft. Von hieraus wird das Plangebiet über einen privaten Erschließungsweg bedient.

Das Einfahrtstor für das Plangebiet befindet sich im Norden des Plangebietes. Die Strecke zwischen der Anschlussstelle an der Kreisstraße K 1370 bis zum Eingangstor des Plangebietes ist zurzeit mit Kopfsteinpflaster belegt. Der 4,00 m breite Erschließungsweg wird mit Ökopflaster gepflastert, um die Versiegelung des Geländes so gering wie möglich zu gestalten. Am Ende des Erschließungsweges wird ein Wendehammer ausgeführt, welcher für die Rettungs-, Privat- und Servicefahrzeuge ausgelegt ist.

5.2 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden 4 Stellplätze am Ende des Erschließungsweges/Wendekreises am Gebäude des „SDW Bildungszentrums Seeland“, ebenfalls im Ökopflaster ausgeführt. Diese sind den Beschäftigten und den Gästen der Einrichtung vorbehalten.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird zurzeit durch das Liniennetz der Kreisverkehrsgesellschaft (KVG) Salzland GmbH nicht bedient. Die Linie 145 „Aschersleben-Neu Königsau-Schadeleben-Friedrichsau-Nachterstedt“ folgt im Wesentlichen der L 73 nördlich des Plangebietes. Die Linie 148 „Aschersleben-Frose-Hoym-Nachterstedt“ verläuft südlich des Plangebietes. Es wäre wünschenswert, dass nach der Inbetriebnahme des „SDW Bildungszentrums Seeland“, dieses durch ÖPNV erreicht werden könnte.

6. BELANGE DER STADTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG

6.1 Trinkwasserversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Zweckverband Ostharz v. . . .2026; Salzlandkreis v. . . .2026; Stadt Aschersleben v. . . .2026)

Das Plangebiet wird zurzeit mit Trinkwasser über eine Trinkwasserleitung VSL DN 63 PE versorgt. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung des „SDW Bildungszentrums Seeland“ mit Trinkwasser damit gesichert ist.

Im Geltungsbereich sind keine Wassergewinnungs-, Wasseraufbereitungs- und Wasserverteilstellen des Zweckverbandes Ostharz vorhanden oder geplant.

6.2 Abwasserentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026; Stadt Aschersleben v. . . .2026; Zweckverband Ostharz v. . . .2026)

Die Schmutzwasserentsorgung ist oder kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 150 des Zweckverbandes Ostharz angeschlossen (werden). Im Plangebiet gibt es eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz.

6.3 Niederschlagswasser

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . . .2026, Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle von . . .2026, Stadt Aschersleben v. . . .2026)

Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern, wenn der Untergrund es zulässt. Das Niederschlagswasser wurde bisher der Versickerung zugeführt. Es liegen keine Kenntnisse zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Der vorhandene Pflanzbewuchs wird erhalten bzw. gepflegt und wo nötig ergänzt, um somit der Erosion entgegen zu wirken. Die Versiegelung des Plangebietes wird auf einem Minimum gehalten, welches in etwa dem Bestand entspricht.

6.4 Elektroenergieversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: 50Hertz Transmission GmbH Berlin v. . . .202; Stadt Aschersleben v. . . .2026; MITNETZ Strom GmbH v. . . .2026)

Das Plangebiet war elektrotechnisch erschlossen. Über den gegenwärtigen Zustand und der zukünftigen Sicherung der Versorgung mit Elektroenergie kann erst nach Vorliegen der Stellungnahmen eine konkrete Aussage getroffen werden.

6.5 Gasversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: GDMcom Leipzig v. . . .2026; MITNETZ Gas GmbH v. . . .2026; Stadt Aschersleben GmbH v. . . .2026)

Das Plangebiet selbst benötigt keinen Gasanschluss.

6.6 Fernmeldeversorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Deutsche Telekom Netzbetrieb GmbH Halle v. . . .2026; Bundesnetzagentur v. . . .2026)

Das Plangebiet war fernmeldetechnisch bereits erschlossen. Über den gegenwärtigen Zustand der Telekommunikationslinien und Sicherung der ausreichenden Versorgung mit Telekommunikationslinien auch mit Glasfaserkabel kann erst nach Vorliegen der Stellungnahmen eine konkrete Aussage getroffen werden.

6.7 Wärmeversorgung

Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf der Elektroenergiebasis bevorzugt auf Grundlage Erneuerbarer Energien.

6.8 Müll- und Abfallentsorgung

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Stadt Aschersleben v. . . .2026; Salzlandkreis v. . . .2026)

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallentsorgungsfirmen im Auftrag des Salzlandkreises auf der Grundlage der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der geltenden Fassung. Müll und Abfall im Plangebiet ist während des Betriebes nicht zu erwarten.

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 7 Abs.2, 4 KrWG). Die Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zugelassenen Entsorgungsanlagen anzudienen (§ 15 Abs. 1 und 2, § 28 Abs. 1 KrWG). Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung sind getrennt zu halten und zu behandeln, es gilt das Vermischungsverbot (§ 9 u. § 15 Abs. 3 KrWG).

Für die Verwertung mineralischer Abfälle sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (LAGA M 20) zu beachten.

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet, erfolgt an der Anschlussstelle des Erschließungsweges an die K 1370. Abfallbehälter und Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen, bis 6.00 Uhr, an dieser Stelle bereitzustellen. Die entsprechenden Abstellflächen in ausreichender Größe werden an der Anschlussstelle vorgesehen.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v. . . .2026, Salzlandkreis v. . . .2026; Stadt Aschersleben v. . . .2026)

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)] vom 2. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946) in der derzeit geltenden Fassung beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bei Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung sind geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Versiegelung, Verlust oder anderweitige Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nur durch Maßnahmen auszugleichen, die eine Sicherung oder Verbesserung der Funktionen des Bodens gemäß § 2 BBodSchG darstellen. Solche Maßnahmen könnten beispielsweise darin bestehen, vorhandene inner- oder außerhalb des Plangebietes liegende versiegelte Flächen zu entsiegeln, oder in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibende Bodenflächen in ihrer Funktionserfüllung zu sichern durch Anlage von Baumreihen zur Verminderung der Winderosion. Linienförmige Anpflanzungen, vor allem, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung angelegt werden, sind wichtige Bestandteile des strukturierten Winderosionsschutzes. Auf diese Weise lässt sich die Bodenfunktionsbeeinträchtigung auf den zu bebauenden Flächen ausgleichen durch Bodenfunktionsicherung auf den in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen infolge stärkeren Erosionsschutzes. Diese Maßnahme ist außerdem geeignet zur Strukturierung der Landschaft.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist das Plangebiet von einer Altlastverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306) nicht betroffen.

Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für konkrete Baumaßnahmen zu erkunden.

8. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle v. . .2026; Salzlandkreis v. . .2026)

Im Bereich des Plangebietes ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal (gem. Denkm.SchG LSA § 2,2) bekannt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden. Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen.

9. BELANGE DES GEWÄSSERSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Salzlandkreis v. . .2026; Unterhaltungsverband Selke/Obere Bode vom . .2026)

Gemäß § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für das Land Sachsen-Anhalt ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können (auch Grundwasser), die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht in einem durch Verordnung festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Durch die Errichtung und den Betrieb des „SDW Bildungszentrums Seeland“ auf dem Gelände sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Sickerwasser zu erwarten.

Es sind auch keine Auslöseschwellen sowie Grundwasser-Messstellen durch die zuständige Behörde festgelegt worden.

10. BELANGE DES BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Salzlandkreis v. . .2026)

Aus der Sicht des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- In Anlehnung an die DIN 14095 ist für die Freiflächenanlage ein Feuerwehrplan zu erstellen.
- Die Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr zu den Anlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Der Einbau einer Feuerwehrschießung ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Stadt Aschersleben ist nach § 2 (1) und (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet, so auch im Ortsteil Neu Königsau der Stadt Aschersleben, zu sorgen. Der von der Stadt bereitzustellende Grundschutz an Löschwasser ist gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Feuerwehren mittels Löschwassertankwagen gesichert. Dafür befindet sich ein Löschwassertankwagen mit 6.000 l Kapazität bei der Feuerwehr der Novelis Deutschland GmbH in Nachterstedt, zwei Löschwassertankwagen mit jeweils 4.000 l Volumen bei der Feuerwehr der Stadt Hoym/Anhalt. Über die Löschwasserkapazität bei der Feuerwehr in der Stadt Aschersleben kann erst nach Vorliegen der Stellungnahmen eine Aussage getroffen werden. Zusammen genommen stehen nach jetzigem Kenntnisstand mehr als 16.000 l Löschwasser in einem Brandfall im Plangebiet zur Verfügung, welche ausreichen würden.

Zuständig für die Aufgaben nach Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVBl. LSA S. 240) sind gemäß § 8 Nr. 1 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als Kampfmittelverdachtsfläche in der Kampfmittelbelastungskarte 2018 registriert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Fund von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann. Sollten deshalb bei Erschließungsarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend der Salzlandkreis, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, bzw. die Einsatzleitstelle des Salzlandkreises oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

11. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

(Vorbehaltlich der Stellungnahme: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Halle v.2026; Salzlandkreis v.2026)

Es wird davon ausgegangen, dass vom „SDW Bildungszentrum Seeland“ keine Emissionen ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen.

Gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – Blatt 1 sind für ein sonstiges Sondergebiet folgende Schallschutzimmissionswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 45 - 65 dB(A) und nachts 35 - 65 dB(A).

Es ist definitiv davon auszugehen, dass die für ein sonstiges Sondergebiet zulässigen Höchstwerte nicht erreicht werden.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohngebäude in Neu Königsau befinden sich im Nordosten ca. 2,10 km (Luftlinie) entfernt vom „SDW Bildungszentrum Seeland“, in Schadeleben im Nordwesten ebenfalls ca. 2,10 km und in Frose im Süden ca. 2,0 km entfernt. Die Entfernung zwischen dem „SDW Bildungszentrum Seeland“ und der Mitte vom Abenteuerspielplatz im Norden beträgt ca. 1,1 km. Durch diese Entfernungen ist eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen nicht zu erwarten.

12. BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

(Vorbehaltlich der Stellungnahmen: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte v.2026; Landeszentrum Wald Halberstadt v. . . .2026)

Die Fläche des Plangebietes wurde nach vorliegenden Erkenntnissen niemals landwirtschaftlich genutzt. Es liegt kein Feldblock vor.

In der Umgebung vom Plangebiet werden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich, vornehmlich als Grünland genutzt. Bedingt dadurch sind gewisse Interessenüberschneidungen und Konflikte durch Geruchs-, Lärm- sowie Staubemissionen nie völlig auszuschließen. Auf dieses Konfliktpotential wird hingewiesen. Diese Auswirkungen werden durch die vorhandenen (Rand-)Begrünungen gemindert.

Das Plangebiet beansprucht keine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf der überplanten Fläche zu realisieren sind. Gemäß Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Waldfläche. Die nächstliegende, als Wald gekennzeichnete Fläche liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 360 m vom bestehenden Gebäude. Im Südwesten befindet sich die Grenze des ausgewiesenen Waldes in einer Entfernung von ca. 400 m vom Gebäude. Aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes und der geringfügigen baulichen Veränderungen sind keine Fernwirkung und daher auch keine beeinträchtigende Wirkung vom Vorhaben auf die Waldgebiete erkennbar.

Das Anliegen des „SDW Bildungszentrums Seeland“ ist Wissensvermittlung über den Wald, und somit allgemein das Bewusstsein zum Schutz des Waldes und der Natur zu fördern. Der Standort insbesondere die Flurstücke 2 und 105 sind gehölzbestanden, wie auch teilweise das Flurstück 7. Das Plangebiet befindet sich nach dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan 2010 und dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2025 in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Nach dem rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist das Plangebiet im Norden und Südosten durch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft umgeben. Gemäß rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2025 befindet sich südöstlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet „Seeländereien“ zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Somit ist das Plangebiet umgeben von Festschreibungen die dem Natur- und Landschaftsschutz dienen.

Der im Plangebiet vorhandene, mehrheitlich nicht heimische, Gehölzanteil wird erhalten, wo erforderlich ergänzt und im Falle des natürlichen Abganges durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt. Er wird im Rahmen der pädagogischen Bildung im Programm des Umweltbildungszentrums als Anschauungsmaterial einbezogen.

13. BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

UMWELTPRÜFUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ im OT Neu Königsau, Stadt Aschersleben gem. § 2 Abs. 4 BauGB

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises. Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz (vom Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

13.1 Wichtigste Ziele und Inhalt des Bebauungsplans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.a)

13.1.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

In seiner Sitzung am xx.xx.2026 hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ im OT Neu Königsau gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Aschersleben ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Aschersleben ist das konkrete Bauvorhaben des Vorhabenträgers – Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Sachsen-Anhalt e.V. in der Gemarkung Neu Königsau Flur 10, Flurstücke 2, 7 und 105 das „SDW Bildungszentrum Seeland“ zu errichten und zu betreiben.

Das „SDW Bildungszentrum Seeland“ ist, neben dem 6,8 ha großen Arboretum, ein Bestandteil des SDW-Umwelt-Campus.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und Betrieb des „SDW Bildungszentrum Seeland“ bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Das Gebäude der SDW auf dem Flurstück 7 wird in ein Bildungszentrum mit Funktionen wie Verwaltungs- und Tagungsräume mit Übernachtung umgebaut. Davor entstehen 4 Stellplätze und ein Erschließungsweg mit Anschluss an die öffentlichen Straße K 1370, welche Frose im Süden mit der L 73 im Norden verbindet. Auf 7 Standorten werden Möglichkeiten angeboten Outdoor-Labore, Picknick- oder Zeltstationen zu errichten. Die „Möblierung“ dieser Stationen ist mobil. Weiterhin sind 7 Hobbit Häuser mit Übernachtungsmöglichkeiten a´ 4 Personen geplant. Der Gehölzbestand wird erhalten und wo nötig ergänzt bzw. durch heimische, standortgerechte Gehölze ersetzt.

Nach § 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen.

Die Inhalte des Umweltberichts sind im BauGB in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegt. Der Umweltbericht wird auch in das förmliche Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingebracht.

Alle Zielvorgaben aus Fachplanungen und Gesetzen, die auf die Sicherung oder Verbesserung des Zustandes der Umwelt gerichtet sind und die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von

Bedeutung sein können, sind zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die Zielaussagen der Landschaftsplanung und anderer Umweltfachpläne.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die Umsetzung des Planungsziels verbindlich festzusetzen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

13.1.2 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Festsetzungen)

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Festsetzungen ist im Text und im Plan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ der Stadt Aschersleben beschrieben.

Die Festsetzungen entsprechen den konkreten technischen Anforderungen des Vorhabens. (Vgl. dazu Punkte 2.2 und 3 der Begründung).

Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 und 1a sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO).

In der Planung wird Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SDW Bildungszentrum Seeland“. Zulässig sind die Errichtung des SDW Bildungszentrums, 7 rotierenden Bildungseinrichtungen sowie der dafür notwendigen Nebenanlagen, technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie Sicherheitseinrichtungen.

Es werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Auf Grund der beabsichtigten Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (1.4.2. PlanZV) festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete festgesetzt (2.5 PlanZV). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist bis zu 50 vom Hundert zulässig. Die maximale Höhe des SDW Bildungszentrums und der Nebenanlagen wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt (2.7 PlanZV).

Es werden Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen (3.5 PlanZV).

Weiterhin werden Festsetzungen zur Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), zu mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB), da die Straße im Privatbesitz bleibt und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen.

13.1.3 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7, 105 und 2 der Flur 10, Gemarkung Neu Königsau. Es handelt sich um eine zwischen dem Königsauer See im Osten und dem Concordiassee im Westen gelegene Fläche an der Kreisstraße 1370. Die Fläche ist eine ehemalige gewerblich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 8.785 m² (ca. 0,88 ha).

Das Gebäude wurde vormals von der LMBV und auch von der Seeland GmbH als Verwaltungsgebäude und Archiv genutzt. Das Gebäude nimmt eine Grundfläche von ca. 495 m² ein.

Es existiert eine vollversiegelte Zufahrt von der nördlichen Plangebietsgrenze bis in den Bereich östlich des Gebäudes, wo ein Wendekreis angelegt war. Von den ehemaligen Stellflächen führten vollversiegelte Wege zu den Eingängen nördlich und östlich am Gebäude. Es soll erhalten, jedoch um- und angebaut werden.

Das Gelände befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.



Abb. 7: Luftbild aus dem Jahr 2009, Quelle: Google earth, Auszug vom 23.03.2026

13.1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7, 105 und 2 der Flur 10, Gemarkung Neu Königsau. Es handelt sich um eine zwischen dem Königsauer See im Osten und dem Concordiassee im Westen gelegene Fläche an der Kreisstraße 1370. Die Fläche ist eine ehemalige gewerblich genutzte Fläche mit einer Gesamtgröße von 8.785 m² (ca. 0,88 ha).

Das Plangebiet wird eingefasst:

- Im Norden: durch den Erschließungsweg und Baumbestand
- Im Osten: durch landwirtschaftlich genutztes Grünland und Baumbestand,
- Im Süden: durch einen Wirtschaftsweg und dahinter Grünland mit Baumbestand,
- Im Westen: durch die Kreisstraße K 1370 (Frose – L 73).

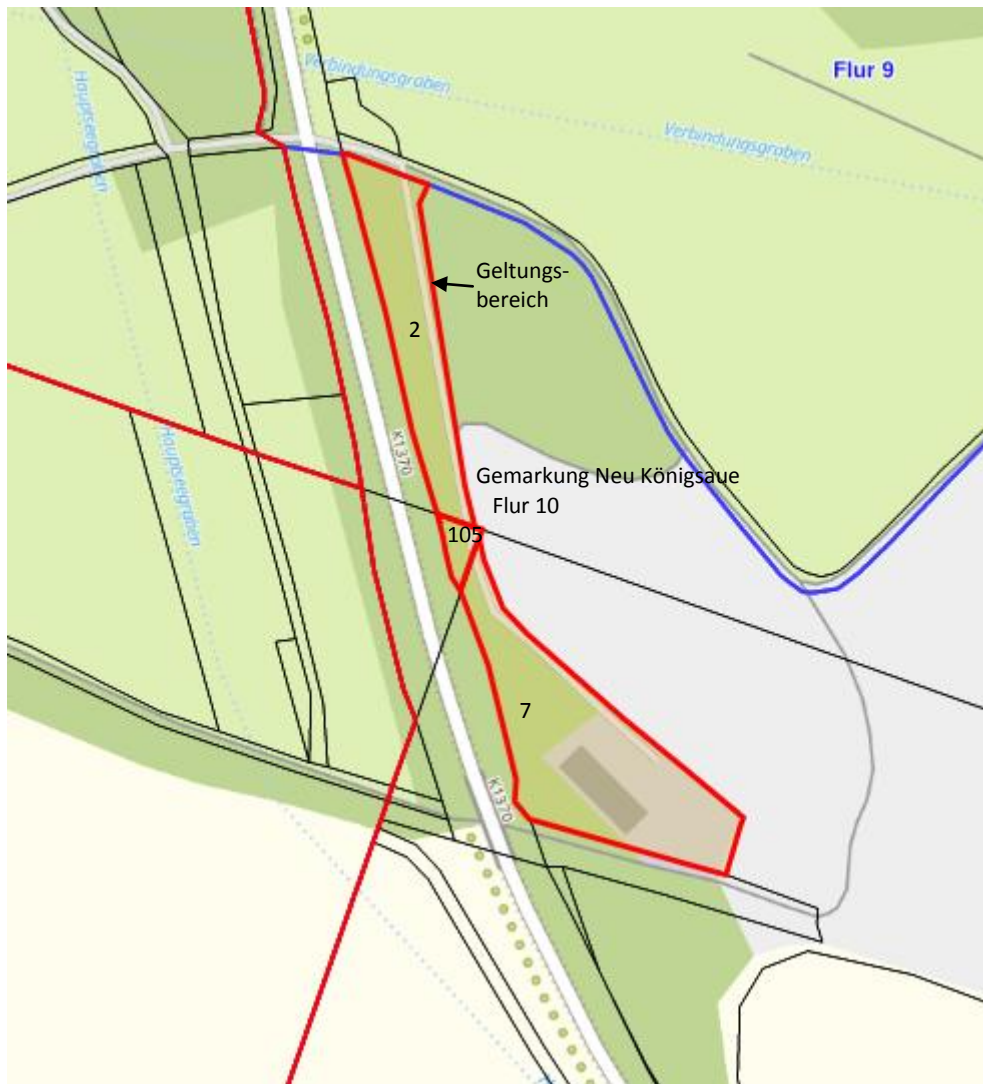


Abb. 8: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, o.M. genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 26.03.2026

13.2 Relevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 1.b)

Die Ziele des Umweltschutzes für das gesamte Plangebiet ergeben sich zunächst aus den gesetzlich bindenden Grundlagen des Baurechts und des Naturschutzrechts des Bundes (§ 1; § 1a BauGB; §§ 1, 2, 3 BNatSchG) und des Landes Sachsen-Anhalt (§§ 1, 2 NatSchG LSA). Dort sind u. a. die Ziele des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das Gebot der Vermeidung der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.

Darüber hinaus sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die Wasserhaushaltsgesetze des Bundes (WHG) und des Landes (WG LSA) als rechtliche Zielgrundlagen für den Schutz der Umwelt heranzuziehen.

Von besonderer Bedeutung für den Erhalt und die Weiterentwicklung von Natur und Landschaft sind die durch die zuständige Naturschutzbehörde ausgewiesenen Schutzgebiete.

13.2.1 Übergeordnete Fachgesetze

13.2.1.1 Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB (mit Verweis auf Anlage 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Schutzgut gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (...) bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere....	Relevanz	Beachtung
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	gering bis hoch	In den Kapiteln 13.4.1 bis 13.4.7
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	hoch	Im Kapitel 13.4.8
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	keine	Im Kapitel 13.4.9
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine	Im Kapitel 13.4.10
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	gering	im Kapitel 13.4.11
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	keine	Im Kapitel 13.4.12
g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	keine	Im Kapitel 13.4.13
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	Im Kapitel 13.4.14
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	keine erkennbar	Im Kapitel 13.4.15
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für	keine	keine

schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.		
--	--	--

Tab. 3: Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Das Vorhaben nimmt keine land- oder forstwirtschaftlich genutzte Fläche ein.

Gemäß § 1a BauGB Abs. 2 bis 5 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen nachfolgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichten und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nummer / Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschl. der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

13.2.1.2 Naturschutzgesetzgebung Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege legt im § 1 Abs. 1 BNatSchG den Schutz der Natur und Landschaft fest, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im § 1 Abs. 3 werden Aussagen zum Schutz und zur Verbesserung von Luft und Klima (auch des örtlichen Klimas) auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien getroffen.

Der § 1 Abs. 4 trifft Aussagen zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Hier sind insbesondere die Naturlandschaften und

historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren und zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Im Weiteren erlässt das Bundesnaturschutzgesetz Vorschriften für den Arten- und Biotopschutz. Insbesondere im § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten definiert.

Im § 20 Abs. 1 bis 6 werden Aussagen zum Biotopverbund getroffen. Der Biotopverbund, bestehend aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen, dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Bestandteile des Biotopverbundes sind gem. § 20 Abs. 3 BNatSchG

- Nationalparke und Nationale Naturmonumente
- Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und Biosphärenreservate oder Teile dieser Gebiete
- gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30
- weitere Flächen und Elemente, einschließlich solcher des Nationalen Naturerbes, des Grünen Bandes sowie Teilen von Landschaftsschutzgebieten und Naturparks

wenn sie zur Erreichung des in Absatz 1 genannten Zieles geeignet sind.

Die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente sind rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. Wo die erforderlichen Elemente nicht vorhanden sind, sollen sie geschaffen werden (Biotopvernetzung).

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 18 BNatSchG zu beachten. Auf der Stufe von verbindlichen Planverfahren sind danach die Eingriffsbilanzierung sowie die daraus resultierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu konkretisieren gem. § 15 BNatSchG bzw. den §§ 7 bis 10 NatSchG LSA.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).

Der Abschnitt 1 regelt die Unterschutzstellung, Ausnahmen und Verbote für die besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten, die in der Anlage 1 der Verordnung aufgeführt sind.

Die geplanten baulichen Veränderungen, ausgenommen der Veränderungen an dem Gebäude, innerhalb des Geltungsbereiches sind baugenehmigungsfrei. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird durch die UNB des Salzlandkreises nicht gefordert. Auch das Gebäude wurde von einem Fachmann auf das Vorliegen von artenschutzrechtlich relevanten Arten untersucht. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Nestern von Brutvögeln vorgefunden.

Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

Im § 6 NatSchG LSA – Eingriffe in Natur und Landschaft (zu § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes) wird abweichend von § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes festgelegt, dass es in der Regel kein

Eingriff ist, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln. Weiterhin Maßnahmen, die zugleich auch der Durchführung von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes dienen, als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen oder der Wiedervernetzung von Lebensräumen dienen.

Landeswaldgesetz Sachsen–Anhalt (LWaldG LSA)

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196)

Im § 1 LWaldG LSA wird der Zweck des Gesetzes aufgeführt, nämlich

- den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,
- die Forstwirtschaft zu fördern,
- die Waldbesitzer bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen,
- einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen und
- das Betreten und Nutzen der freien Landschaft zu ordnen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Waldfläche. Die nächstliegende, als Wald gekennzeichnete Fläche liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 360 m vom bestehenden Gebäude. Im Südwesten befindet sich die Grenze des ausgewiesenen Waldes in einer Entfernung von ca. 400 m vom Gebäude. Aufgrund der angestrebten Nutzung des Plangebietes und der geringfügigen baulichen Veränderungen sind keine Fernwirkung und daher auch keine beeinträchtigende Wirkung vom Vorhaben auf die Waldgebiete erkennbar.

13.2.1.3 Wasser-, Wasserhaushalts- und Bodenschutzgesetze

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)

in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Zweck dieses Gesetzes (§ 1) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Als Gewässer werden im § 2 u.a. oberirdische Gewässer aber auch das Grundwasser aufgelistet. Der § 55 regelt die Grundsätze der Abwasserbeseitigung. Nach § 55 Abs. 1 ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

§ 55 Abs. 2 besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher auch, auf der Fläche selbst zur Versickerung gebracht. Eine Kanalisation gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Nach § 1 Abs. 1 WG LSA sind Gewässer im Sinne dieses Gesetzes die in § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) genannten oberirdischen Gewässer sowie das Grundwasser.

Der Verbindungsgraben zwischen dem Königsauer See und dem Concordiasee verläuft ca. 25 m nördlich der nördlichen Plangebietsgrenze. Der Hauptseegraben verläuft ca. 100 m westlich der westlichen Plangebietsgrenze. Beide Gräben verlaufen unterirdisch als Verbindungsrohrleitungen.

Das Plangebiet beinhaltet kein Gewässer und grenzt auch nicht an eine Gewässerfläche. Es liegt nicht in einem per Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Hochwasserschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

(Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306)

Im § 1 BBodSchG werden Zweck und Grundsätze des Gesetzes, nämlich nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen, festgeschrieben. Weiterhin ... Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sowie ... bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind alle Bodenfunktionen und damit alle Böden, mit ihren spezifischen Eigenschaften schutzwürdig. Böden erfüllen zentrale Funktionen im ökosystemaren Zusammenhang. Die Schutzwürdigkeit im allgemeinen Sinne kann aber nicht alle Funktionen in Bezug auf einen Boden betreffen, weil nicht jeder Boden alle Funktionen repräsentiert

und weil Funktionen z. T. in Konkurrenz zu einander stehen. Gemeint sind stattdessen diejenigen Funktionen, die den Ausschlag für eine standortgemäße Nutzung oder Behandlung des Bodens geben.

Auf Ebene der konkreten Planung von Bauvorhaben sind auch die Böden im betroffenen Bereich nach ihrer Funktionserfüllung gem. § 2 BBodSchG einzuordnen und zu bewerten. Die Bewertung hat differenziert nach den im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Funktionen zu erfolgen.

Für das Land Sachsen–Anhalt wirkt das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (**Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA**) vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

Der § 1 -Vorsorgegrundsätze- besagt im Abs. 1, das mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß reduziert werden sollen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Im Abs. 2 wird festgelegt, dass Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und Böden von Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen sind.

Mit der angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes geschaffen. Die verkehrliche Erschließung wird erneuert und mit einem Ökopflaster, welches eine Versickerung zulässt, befestigt.

Die Umnutzung des seit langem brach liegenden Geländes und die Wiederbelebung eines vorhandenen Verwaltungsgebäudes entspricht dem öffentlichen Interesse zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine Verschlechterung der Bodenfunktionen ist nicht zu erwarten.

13.2.1.4 Immissionsschutzgesetze

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz hat den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§1 BImSchG). Gemäß §50 BImSchG sind die Nutzungen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Güter soweit wie möglich vermieden werden.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Verkehr Sachsen–Anhalt gibt folgende Information zum Immissionsschutz auf seiner Internetseite: Ziel ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schwerpunkte beim Immissionsschutz sind die Überwachung der Luftqualität, die

Luftreinhalteplanung, der Lärmschutz sowie die Überwachung und Genehmigung von Anlagen (Quelle: <https://mule.sachsen-anhalt.de>).

Im Plangebiet werden sich lediglich temporär die Lärmemission sowie der Eintrag von Feinstaub und Abgasen im Zuge der Bauphasen für die Ertüchtigung der vorhandenen Infrastruktur erhöhen.

13.2.2 Fachplanungen

13.2.2.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan LSA (LEP–LSA) festgelegt.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010), Veröffentlichung im GVBl. LSA 2011 S. 160 am 12. März 2011 bildet einen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen–Anhalts.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sowie bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze zu berücksichtigen.



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Im Kapitel 4: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur unter Punkt 4.1.1 werden die Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu Natur und Landschaft formuliert.

Z 116 Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Dazu sind insbesondere die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln.

G 87 Um die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, wildlebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten und zu sichern, soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und anderer Nutzungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die Sicherung des Freiraums und der Freiraumfunktionen, ihre Entwicklung sowie die verantwortungsvolle und sparsame Inanspruchnahme des Freiraums sind tragende Elemente einer dauerhaft umweltgerechten Raumentwicklung als Grundlage für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Unter Punkt 4.2 – Freiraumnutzung und Punkt 4.2.5 – Tourismus und Erholung ist folgendes formuliert:

G 134 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dies soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsens-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen.

Z 144 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potentiale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

G 142 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

Unter Nr. 5: “Seeland“region Nachterstedt (Harzer Seenland)

Das vorgesehene Plangebiet ergänzt in vorteilhafter Weise diese Festsetzung. Das Vorhaben der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. verbessert die touristische Attraktivität in der Region und fördert eine ressourcenschonende und nachhaltige Tourismusentwicklung am Concordiassee. Das Vorhaben setzt einen Impuls für den Umweltschutz, die Umweltbildung und den Naturtourismus.

Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2025

Aufgrund veränderter gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche wurde eine Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans notwendig. Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 eine Neuaufstellung des LEP beschlossen. Ziel ist es, den neuen Landesentwicklungsplan zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorzulegen.

Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben. Im Zeitraum vom 15. September 2025 bis einschließlich 17. Oktober 2025 wird sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Mit Kabinettsbeschluss vom 24.02.2026 hat die Landesregierung den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt nebst Umweltbericht dem Landtag zur Einvernehmensherstellung gem. § 8 Abs. 4 LPlanG LSA zugeleitet.

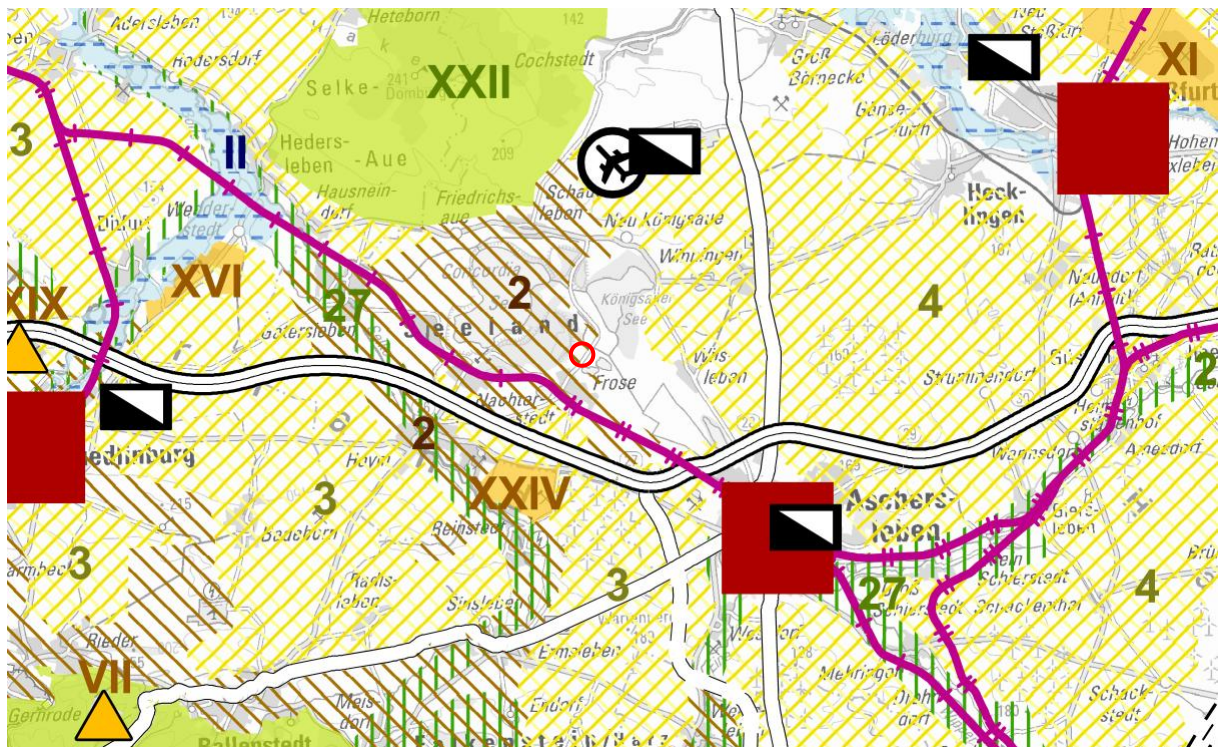


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Zweiten Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, Darstellung der Verwaltungsgrenzen auf der Grundlage der Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2025]/021725 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), Darstellung auf der Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:250.000 (DTK205)©GeoBasis-DE/BKG (12/2022) dl-de/by-2-0, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Unter Punkt 5 – Wirtschaft und Infrastruktur und Punkt 5.2 – Tourismus und Erholung ist folgendes formuliert:

G 5.2-1 Tourismuswirtschaft

Der Tourismus soll zur Stärkung der Wirtschaft des Landes und zur Schaffung von Arbeitsplätzen als bedeutender Wirtschaftszweig des Landes Sachsen-Anhalts nachhaltig weiterentwickelt werden. Die Naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Potenziale des Landes sollen erhalten und durch den Tourismus wirtschaftlich genutzt werden.

G 5.2-2 Touristische Infrastruktur

Die touristische Infrastruktur des Landes soll erhalten, modernisiert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dabei sollen insbesondere die im Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt verankerten Leitprodukte der freizeit- und geschäftstouristischen Hauptreisemotive berücksichtigt werden.

G 5.2-6 Vorbehaltsgebiete für Tourismus

Vorbehaltsgebiete für Tourismus sind aufgrund ihrer kulturlandschaftlichen oder naturräumlichen Ausstattung sowie ihrer geeigneten touristischen Infrastruktur oder aufgrund besonderer touristischer Potentiale bedeutsame Räume für die Weiterentwicklung des Tourismus in Sachsen-Anhalt.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus sollen als wirtschaftlich tragfähige Tourismusgebiete erhalten oder als solche entwickelt werden. Hierzu sollen sie bei der Tourismusförderung besonders berücksichtigt werden.

Vorbehaltsgebiete für den Tourismus sind:
Nr. 2. Concordiasee.

Begründung zu Nr. 2: Die Region „Concordiasee / Seeland“ mit den Tagebaurestlöchern Königsau und Schadeleben/Nachterstedt soll auch weiterhin in eine Natur- und Erholungslandschaft, insbesondere für Familien mit Kindern, umgewandelt werden. Der Ausbau einer begleitenden touristischen Infrastruktur soll hierbei auch weiterhin unterstützt werden.

Das Vorhabengebiet liegt im 2. Entwurf der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes nicht mehr innerhalb des Vorbehaltsgebietes; es grenzt jedoch direkt an. Im Bereich des Plangebietes wurden keine Festsetzungen getätigt.

Die Kreisstraße 1370 begrenzt das Vorbehaltsgebiet im Osten. Einige Flächen des Vorhabens, wie z.B. die Streuobstwiese, welche bereits angelegt wurde, der digitale Lehrpfad, der experimentelle Klimawald sowie verschiedene Waldbiotope als Bestandteile des Arboretums liegen jedoch innerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebiete für den Tourismus sollen von der Regionalplanung räumlich konkretisiert werden. Darüber hinaus können in den Regionalen Entwicklungsplänen weitere Vorbehaltsgebiete für Tourismus unter Zugrundelegung der im 2. Entwurf des LEP genannten Kriterien bestimmt werden.

13.2.2.2 Regionalplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19.02.2025 (RV 04/2025), genehmigt durch die obersten Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025

sowie im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ in Kraft getreten am 16.04.2024

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sind im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg festgelegt.

Vorranggebiete

Im REP Magdeburg 2 werden unter Punkt 6: Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur, Punkt 6.1 Schutz des Freiraumes und hier unter 6.1.1 Natur und Landschaft behandelt.

Z 6.1.1-1 Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem. (LEP LSA 2010; Z 117)

Z 6.1.1-2 Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden festgelegt:

XXIX Tagebaurestloch Königsau und Restgebiet Seeländereien

Die ökologisch wertvollen und in Bezug auf Störungen sehr sensiblen Lebensgemeinschaften stehender Gewässer sind zu erhalten und zu entwickeln. Die durch den Grundwasseranstieg entstandenen Feuchtwiesen sind als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten zu sichern und zu entwickeln. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten am Tagebaurestloch ist die Halde frei von anthropogenen Nutzungen zu halten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft und berührt bzw. beeinträchtigt die ausgewiesenen Flächen nicht.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg v. 15.07.2025, o. M., genordet, "Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2025 @ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg", Plangebiet innerhalb roter Markierung

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete ergänzen Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Unter Punkt 6 sind die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraumes festgelegt. Hier werden unter Punkt 6.2 Freiraumnutzung Ausführungen zu Tourismus und Erholung sowie Sport- und Freizeitanlagen dargelegt (Pkt. 6.2.5).

G 6.2.5-1 Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden. Dieses soll zu einer Stärkung der Wirtschaft Sachsen-Anhalts und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Die Entwicklung des Tourismus soll umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen. (LEP LSA 2010; G 134)

Z 6.2.5-6 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potentiale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. (LEP LSA 2010; G 144)

G 6.2.5-6 Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden festgelegt:

Nr. 1. „Seeland“ Region Nachterstedt (Harzer Seenland) (LEP LSA 2010; G 142)

Das Vorbehaltsgebiet des LEPLSA 2010 wurde übernommen und konkretisiert.

Das Gebiet Tagebaurestloch Königsau und das Restgebiet der Seeländereien wurden aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Des Weiteren wurden die Festlegungen des TEP Nachterstedt hinsichtlich Aufforstung und Rohstoffgewinnung berücksichtigt. Die in Abbau befindliche Kiessandlagerstätte „Frose/Aschersleben 1 und 2“ verfügt über einen Planfeststellungsbeschluss bis 2033. Die Lagerstätte 1 wird als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt und die Lagerstätte 2 als Vorbehaltsgebiet. Eine Entwicklung im Bereich Tourismus und Erholung ist auf dieser Fläche unzweckmäßig.

Das vorgesehene Plangebiet ergänzt in vorteilhafter Weise diese Festsetzung. Das Vorhaben der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. verbessert die touristische Attraktivität in der Region und fördert eine ressourcenschonende und nachhaltige Tourismusentwicklung am Concordiasee. Das Vorhaben setzt einen Impuls für den Umweltschutz, die Umweltbildung und den Naturtourismus.

Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg.

G 6.1.1.-1 Für den Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt oder das Landschaftsbild wertvolle Gebiete oder Landschaftsteile sind im Rahmen eines länderübergreifenden ökologischen Verbundsystems zu vernetzen.

Zum ökologischen Verbundsystem gehören die Vorranggebiete für Natur und Landschaft, die Vorranggebiete für Hochwasserschutz, die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und teilweise auch die Vorranggebiete für Wassergewinnung. (LEP LSA 2010; Z 120)

Z 6.1.1-3 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. (LEP 2010; Z 120)

Z 6.1.1-4 Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wieder herzustellen und zu verbinden. Dabei ist sicherzustellen, dass zwischen den Biotopen nach Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Austausch verschiedener Populationen und deren Ausbreitung gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen möglich ist, um so auch die innerartliche Vielfalt zu erhalten.

G 6.1.1-3 Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt:

27. Seeländereien

Die Seeländereien bilden einen Biotopkomplex aus Grünland, vernässten Flächen, temporären Gewässern und landschaftsprägenden Gehölzen (Hecken, Baumreihen, Feldgehölze, Solitäre). Mit der weiteren Flutung des Tagebaurestloches Concordia werden sich weitere wertvolle Nasswiesen entwickeln, bereits jetzt ist es Brut- und Rastgebiet vieler seltener Vögel.

Die aufgeführten Flächen der Seeländereien werden vom Plangebiet nicht berührt. Die Nutzung des Plangebietes führt zu keiner Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

Das festgeschriebene Vorbehaltsgebiet Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ befindet sich östlich bis südöstlich des Plangebietes.

Das festgelegte Vorbehaltsgebiet hat keinerlei Berührungspunkte mit dem Plangebiet, so dass daraus keine gegenseitige Beeinträchtigung erfolgen kann.

Verkehr

Überregional bedeutsame Rad- und Wanderweg

Westlich des Plangebietes verläuft ein überregional bedeutsamer Radwanderweg und Wanderweg. Es handelt sich hierbei um den Seeland-Rundweg, welcher wiederum Anschluss an den Europaradwanderweg R1 hat.

Z 6.2.5-4 Die festgelegten regional bedeutsamen Freizeitanlagen sind intensiv genutzte Anlagen, die der aktiven Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung dar, sind entsprechend dem Bedarf zu entwickeln und von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten. Die Weiterentwicklung der Standorte hat umwelt- und sozialverträglich zu erfolgen.

Regional bedeutsame Sportanlage oder Freizeitanlage

Z 6.2.5-5 Folgende regional bedeutsame Freizeitanlagen sind festgelegt:

1. Abenteuerland Harzer Seenland

Das infolge des Braunkohleabbaus entstandene Areal am Ufer des Concordiasees hat sich zu einem gefragten Erholungsgebiet speziell für Familien entwickelt. Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung ist das Besuchereinzugsgebiet groß. Zukünftig wird das Abenteuerland neben dem Concordiasee eine zentrale Rolle in der touristischen Entwicklung des Harzer Seenlands haben.

Die geplante Nutzung unterstützt dieses Ziel und bietet eine optimale Ergänzung dieses Freizeitangebotes.

13.2.2.3 Landschaftsplanung

Im Land Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 1994 ein Landschaftsprogramm als gutachtlicher Fachplan des Naturschutzes für das Land aufgestellt. Es werden allgemeine Aussagen zu den Zielen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen. Sie bilden die Grundlage für landschaftsplanerische Entwicklungen. Teile sind zwischenzeitlich aktualisiert worden. Das Landschaftsprogramm besteht aus:

Teil 1: Grundsätzliche Zielstellungen

Teil 2: Beschreibungen und Leitbilder der Landschaftseinheiten

Teil 3: Karten.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Gemäß §§ 1 und 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange, und hier im Besonderen die Belange von Natur und Landschaft, in der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Für das Gesamtgebiet der Einheitsgemeinde Aschersleben liegt kein Landschaftsplan vor. Für die Gemarkung Aschersleben gibt es einen Landschaftsplan mit Stand 1996. Die Vorgaben des Landschaftsplans der Gemarkung Aschersleben sind in den Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben vom 01.12.2007 eingearbeitet worden. Die Stadt Aschersleben hat eine Baumschutzsatzung.

Die Aussagen der Landschaftsplanung werden insoweit berücksichtigt, dass standortheimische Gehölze weitestgehend erhalten bleiben bzw. als Ersatz für die mehrheitlich im Plangebiet bestehenden, nicht heimischen invasiven Baumarten gepflanzt werden. Da, wo dies nicht möglich ist, wird über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffs erreicht.

13.2.2.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für den Ortsteil Neu Königsau der Stadt Aschersleben liegt mit Datum vom 24.10.2005, AZ: 204-21101/ASL/026 ein vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Königsau vor. Ob er rechtswirksam geworden ist, geht aus der Planunterlage nicht hervor, die diesbezüglichen Verfahrensvermerke sind nicht mit Unterschrift dokumentiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Sondergebietes Tourismus gem. § 10 BauNVO.

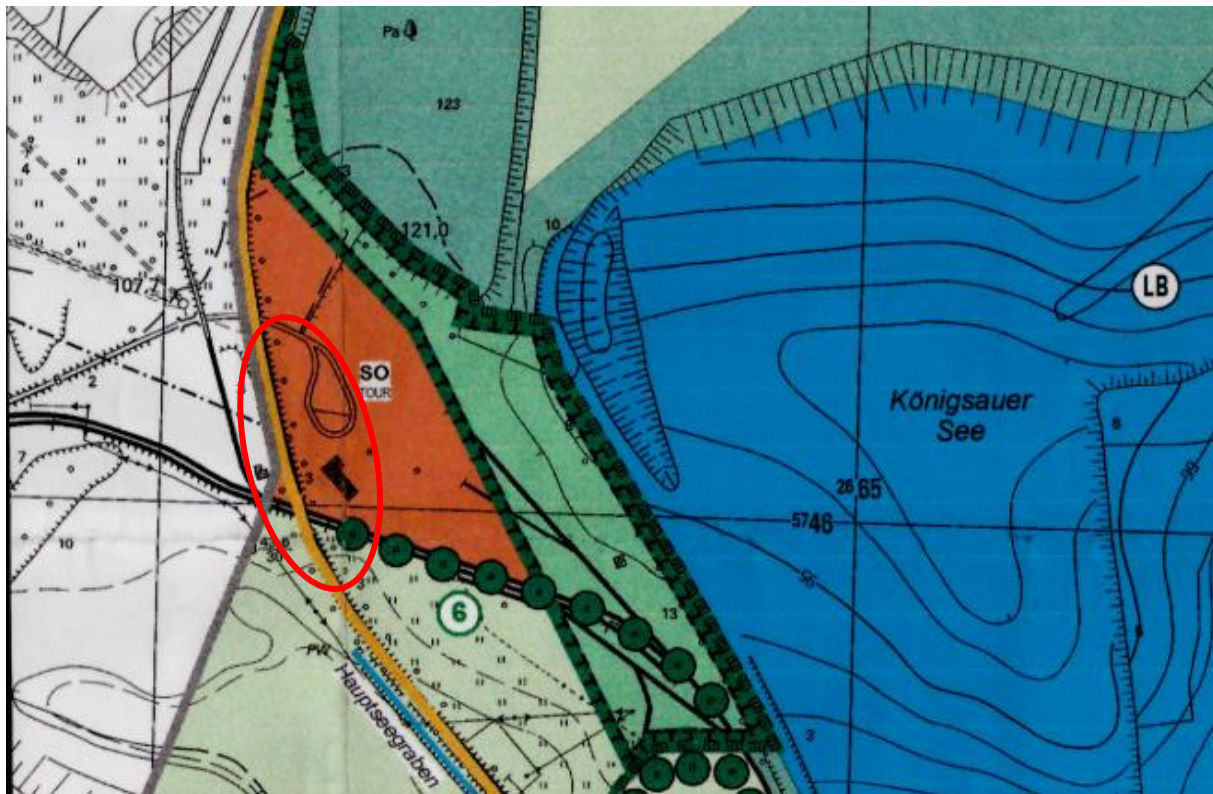


Abb. 12: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Königsau mit dem Plangebiet innerhalb roter Markierung

Auch das innerhalb des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Bauvorhaben „SDW Bildungszentrum Seeland“ dient unmittelbar den Zielen des Tourismus und Erholung. Somit kann er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Mit den geplanten Nutzungen des Vorhabenträgers wie Umweltbildung für Kinder und Erwachsene, ökologische Herberge für Teilnehmer und Besucher mit Tagungsmöglichkeiten, Durchführung von Projekten wie Waldlabor und digitale Waldbibliothek wird das Sondergebiet Tourismus mit Leben erfüllt.

13.2.2.5 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ liegt nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines anderen rechtsgültigen Bebauungsplans der Stadt Aschersleben.

13.3 Schutzbestimmte Teile von Natur und Landschaft gem. § 22 BNatSchG

13.3.1 Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

(1) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

(2) Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

(3) In Naturschutzgebieten ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Der Abstand zum nächstgelegenen Naturschutzgebiet beläuft sich auf ca. 4,5 km in südöstlicher Richtung – NSG0148 „Wilslebener See“.

Das Naturschutzgebiet „Hakel“ – NSG0146 - liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4,9 km.

Eine Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete ist aufgrund der Nutzung und der Lage des Plangebietes zu diesen Gebieten nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

13.3.2 Nationalparke (NP) und Nationale Naturmonumente (NNM) gem. § 24 BNatSchG

(1) Nationalparke sind rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete, die

1. großräumig, weitgehend unzerschnitten und von besonderer Eigenart sind,
2. in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets erfüllen und
3. sich in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets in einem vom Menschen nicht oder wenig beeinflussten Zustand befinden oder geeignet sind, sich in einen Zustand zu entwickeln oder in einen Zustand entwickelt zu werden, der einen möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik gewährleistet.

(2) Nationalparke haben zum Ziel, in einem überwiegenden Teil ihres Gebiets den möglichst ungestörten Ablauf der Naturvorgänge in ihrer natürlichen Dynamik zu gewährleisten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, sollen Nationalparke auch der wissenschaftlichen Umweltbeobachtung, der naturkundlichen Bildung und dem Naturerlebnis der Bevölkerung dienen.

(3) Nationalparke sind unter Berücksichtigung ihres besonderen Schutzzwecks sowie der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen wie Naturschutzgebiete zu schützen. In Nationalparks ist die Errichtung von Anlagen zur Durchführung von Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten.

(4) Nationale Naturmonumente sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und
- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen.

Das Plangebiet liegt in keinem Nationalpark. Die Grenze des nächstgelegenen Nationalparks „Harz“ liegt ca. 48 km in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Das Nationale Naturmonument NNM0001LSA Grünes Band Sachsen-Anhalt – Vom Todesstreifen zur Lebenslinie liegt westlich in einer Entfernung von ca. 52 km. Auswirkungen des Plangebietes sind auszuschließen.

13.3.3 Biosphärenreservate (BR) gem. § 25 BNatSchG

(1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die

1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind,
2. in wesentlichen Teilen ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebietes erfüllen,
3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung eines durch hergebrachte, vielfältige Nutzung geprägte Landschaft und der darin historisch gewachsener Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen und
4. beispielhaft der Entwicklung und Erprobung von, die Naturgüter besonders schonenden, Wirtschaftsweisen dienen.

(2) Biosphärenreservate dienen, soweit es der Schutzzweck erlaubt, auch der Forschung und der Beobachtung von Natur und Landschaft sowie der Bildung für nachhaltige Entwicklung.

(3) Biosphärenreservate sind unter Berücksichtigung der durch die Großräumigkeit und Besiedlung gebotenen Ausnahmen über Kernzonen, Pflegezonen und Entwicklungszonen zu entwickeln und wie Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete zu schützen.

(4) Biosphärenreservate können auch als Biosphärengebiete oder Biosphärenregionen bezeichnet werden.

Das Plangebiet liegt in keinem Biosphärenreservat und auch nicht in der Nähe eines solchen. Das Biosphärenreservat „Mittelbe“ – BR_0004LSA liegt östlich in einer Entfernung von ca. 35 km. Auswirkungen des Plangebietes sind auszuschließen.

13.3.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG) gem. § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete liegen:

im Norden: LSG0033ASL – „Hakel“ in einer Entfernung von ca. 4,9 km

im Osten: LSG0025ASL „Bodeniederung“ in einer Entfernung von ca. 7,6 km

im Westen: LSG0025QLB „Bode-Selke-Aue und angrenzende Hochterrasse“ in einer Entfernung von ca. 8,4 km und

im Südwesten: LSG0099QLB „Seweckenberge“ in einer Entfernung von ca. 11,9 km.

Es sind aufgrund der Nutzung und der Entfernung keine Auswirkungen auf die LSG – Gebiete absehbar.

13.3.5 Naturparke (NUP) gem. § 27 BNatSchG

(1) Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

- großräumig sind,
- überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,
- sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird,
- nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung vorgesehen sind,
- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird und
- besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern.

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

(3) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturpark. Die östliche Grenze des Naturparks NUP0004LSA „Harz/Sachsen-Anhalt“ verläuft in einer Entfernung von ca. 8,6 km. Die westliche Grenze des NUP0006LSA „Unteres Saaletal“ verläuft ca. 16,4 km vom Plangebiet entfernt.

Es sind aufgrund der Nutzung im Plangebiet und der Entfernung keine Auswirkungen auf die LSG – Gebiete absehbar.

13.3.6 Naturdenkmäler (FND, NDF) gem. § 28 BNatSchG

(1) Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechender Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. Aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler bekannt. Das nächstgelegene flächenhafte Naturdenkmal NDF0002ASL „Trockenrasen im Wassertal bei Friedrichsau“ liegt nordwestlich in einer Entfernung von ca. 5 km. Das Flächennaturdenkmal FND0002ASL „Steinkuhlen bei Friedrichsau“ liegt ebenfalls nordwestlich in einer Entfernung von ca. 5,1 km. Es sind aufgrund der Nutzung und der Entfernung keine Auswirkungen auf die LSG – Gebiete absehbar.

13.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) gem. § 29 BNatSchG

(1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen Ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Es sind in oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes keine geschützten Landschaftsbestandteile bekannt.

In einer Entfernung von ca. 10,4 km in südwestlicher Richtung liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Streuobstwiese Anger Badeborn“.

Es sind aufgrund der Nutzung des Plangebietes und der Entfernung und der Lage keine Auswirkungen auf den genannten geschützten Landschaftsbestandteil absehbar.

13.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

- (1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

*Die vorgefundenen Gehölzbestände im Plangebiet bestehen mehrheitlich aus nicht heimischen, Gehölzarten wie Eschenahorn (*Acer negundo*) und gewöhnlicher Robinie (*Robinia pseudoacacia*). Die genannten Arten sind invasive Neophyten, die einheimische Arten verdrängen.*

Vom Vorhabenträger ist ein entnehmen überalterter oder geschädigter Bäume dieser Arten und eine Ersatzpflanzung aus heimischen Baumarten vorgesehen.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Die vorhandenen heimischen Arten wie Eiche und Pappel werden erhalten und integriert.

13.3.9 Geschützte Parke (GP)

Die nächstgelegenen geschützten Parke befinden sich in Hecklingen, Staßfurt und Dittfurt.

Auswirkungen des Plagegeistes auf diese geschützten Parke sind aufgrund der Art der Nutzung und der Entfernung auszuschließen.

13.4 Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden zunächst die mit dem Vorhaben verbundenen möglichen Wirkfaktoren benannt und anschließend der Zustand des Plangebietes und die prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Wirkfaktoren

Baubedingt:

- Bodenbewegung, Bodenabtrag (Kabelverlegung, Planierungsarbeiten)
- Bodenverdichtung (Befahren mit Baufahrzeugen)
- Baulärm
- stoffliche Emissionen (z.B. Staub, Schadstoffe von Baufahrzeugen)
- Immissionen (z.B. Licht der Baustellenbeleuchtung)
- Erschütterung (durch Graben, Rammen)
- Inanspruchnahme von Lebensräumen der Fauna und Flora

Anlagebedingt :

- Punktuelle und flächenhafte Versiegelung
- Veränderung der Vegetationsstruktur
- Überprägung von Lebensräumen
- Sichtbarkeit
- Barrierewirkung durch Einzäunung
- Trennwirkung durch Flächenzerschneidung
- Schallemissionen

- dauerhafte Flächenverluste sowie Beeinträchtigung

Betriebsbedingt:

- lokale Erwärmung
- Emissionen (Lärm, visuelle Unruhe)
- Störungen und Beeinträchtigungen der Fauna durch Pflegemaßnahmen.

Folgend werden der Zustand des Plangebietes und die wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt in verbaler Beschreibung.

Die Beschreibung der wesentlichen prognostizierten Umweltauswirkungen erfolgt ebenfalls verbalargumentativ.

13.4.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“ sind:

- Gefährdung des Biotoptyps
- Seltenheit
- Natürlichkeitsgrad
- Nutzungsintensität
- Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
- Vernetzung der Biotope
- Größe der Biotope
- Artenvielfalt und Gefährdung
- Repräsentanz im Naturraum
- Regenerationsvermögen / Ersetzbarkeit.

Bestandsbeschreibung und –bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Potenzielle natürliche Vegetation

„Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist ein von TÜXEN (1956) geprägter Begriff, der die Vegetation beschreibt, wie sie sich nach Beendigung menschlicher Eingriffe in die Landschaft unter den aktuellen Standortverhältnissen (Wasserhaushalt, Nährstoffverhältnisse, Boden, Grundgestein usw.) einschließlich des Grades der anthropogenen Überformung entwickeln würde.

Dem gegenüber steht die aktuelle bzw. reale Vegetation im Ergebnis der anthropogenen Landnutzung. Aktuelle und potenzielle Vegetation sind sich dementsprechend umso ähnlicher, je geringer der Einfluss des Menschen auf den Naturhaushalt ist bzw. je länger der Einfluss zurückliegt.

Große Teile Mitteleuropas - und somit auch Sachsen-Anhalts - wären natürlicherweise von Wäldern bedeckt. Nur wenige Standorte, wie beispielsweise Binnensalzstellen, sind von Natur aus waldfrei.

Die flächenmäßig größere potentielle natürliche Vegetationsgesellschaft in der Umgebung ist der Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwald mit ca. 22 ha. Diese artenreiche Waldgesellschaft stockt vorwiegend auf nährstoffreichen Gleyen über lehmigem Ausgangsgestein. Die Baumschicht ist vorwiegend von Stieleiche dominiert, wobei die Hainbuche ebenfalls stark am Bestandsaufbau beteiligt ist. Berg-Ahorn und Vogelkirsche spielen hingegen eine untergeordnete Rolle.

In der Strauchschicht treten Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) verstärkt auf.

Die Krautschicht wird vorwiegend von Arten nährstoffreicher Wälder, wie Wald-Ziest (*Stachys sylvatica*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) u.a. aufgebaut.“ (Quelle: Managementplan FFH-Gebiet „Salzstelle bei Hecklingen“)

Bestand

Das Plangebiet besteht im wesentlichen Teil aus einem ehemaligen Verwaltungsgebäude aus dem Jahr 1956, letzte Modernisierung 1996 sowie der vollversiegelten Zufahrt zu diesem einschließlich der befestigten Stellplätze, einem Wendekreis sowie fußläufigen Anbindungen an das Gebäude. Östlich des Gebäudes ist eine Klärgrube vorhanden.

Das Gebäude in Plattenbauweise ist durch den langen Leerstand und Vandalismus deutlich gekennzeichnet. Der Zugang ist offen; im Innenbereich ist einiges zerstört.

Strukturen an Gebäuden wie z.B. Hohlräume unter Dächern, defekte in Fassaden oder Gebäudeverkleidungen werden häufig von verschiedenen europäischen Vogelarten (z.B. Haussperling, Rotschwanz) oder Fledermäusen als (Dauer-)Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besiedelt.

Das Gebäude ist nicht überall problemlos für Vögel und Fledermäuse zugänglich. Eine Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter der UNB ergab dennoch das Vorhandensein von mindestens zwei verlassenen Nestern des Hausrotschwanzes im Gebäude.

Außen sind an der Nordost- und Südwestseite unter dem Dach Mehlschwalbennestfragmente sichtbar. Es ist daher davon auszugehen, dass es in der Vergangenheit eine große Kolonie am Gebäude gegeben hat.

Die weitere Fläche ist mit ruderalem Aufwuchs bestanden. Entlang der Böschung zur angrenzenden Kreisstraße 1370 befindet sich ein Gehölzaufwuchs vornehmlich aus Eschenahorn und Gewöhnlicher Robinie. Beide Arten sind invasive Neophyten, die dazu geeignet sind, heimische Arten zu verdrängen. Weiterhin befinden sich Eichen, Pappeln, Birnen, Strauchrosen, Weißdorn, Schlehe, Gemeiner Bocksdorn und Holunder innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin ist der Bereich nördlich und östlich des Gebäudes durch umliegendes Altholz gefällter Bäume und Äste sowie durch Schutthaufen gekennzeichnet.

Diese Bereiche bieten ein gutes Habitat für Zauneidechsen.

Für das Vorhaben ist als Grundlage der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASB) notwendig. Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des ASB ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, welche sich durch das Vorhaben auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten ergeben können. Der Artenschutzbeitrag ist als Anlage zum Umweltbericht unselbständiger Teil der Genehmigungsunterlagen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren dokumentiert.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse unterliegen dem besonderen oder strengen Artenschutz nach § 7 Abs. 13 oder § 7 Abs. 14 BNatSchG. Eine Besiedlung des leer stehenden Gebäudes durch besonders und streng geschützte Arten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Der besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG ist zu beachten. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;

eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es muss in diesem Frühjahr/ Sommer durch ein spezialisiertes Planungsbüro oder einen Fachexperten (insbesondere auf Schwalben) geprüft und eingeschätzt werden, inwieweit noch Schwalbenaktivitäten erkennbar sind und ob eine Nutzbarkeit für die Mehlschwalben mit der Sanierung des Gebäudes wiederherstellbar ist (z.B. durch Integration von Rauputzstreifen als Bauplatz).

Die anthropogene Nutzung der Fläche ändert sich, auch in der Nutzungsintensität. Durch baubedingte Wirkfaktoren sind Störungen brütender Vögel nicht auszuschließen.

Zum Schutz, der im Gebiet möglicherweise vorkommenden europäischen (Brut-)Vogelarten, darf die Baufeldräumung im Plangebiet grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 31.08. und dem 28.02. erfolgen.

Mit der Räumung des Baufeldes außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern getötet oder Bruten aufgegeben werden. Darüber hinaus wird wirksam verhindert, dass Brutvögel im später durch Bauaktivitäten belasteten Bereich ihr Brutrevier einrichten und gegebenenfalls anschließend eine bereits begonnene Brut aufgrund der Störungen abbrechen.

Sollte eine Beschränkung der Bauzeiten aus planerischen Gründen nicht möglich sein, ist während der Bautätigkeiten innerhalb der Hauptbrutzeit der Bodenbrüter (vom 01.03. bis 14.08.) eine Umweltbaubegleitung zum Schutz vorkommender Bodenbrüter, ggf. mit der Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen zum Vermeiden von Vegetationsaufwuchs im Baubereich und Ansiedeln von Arten, durchzuführen.

Zum Schutz von Zauneidechsen dürfen die vorhandenen Altholz- und Schutthaufen nur ab Mitte März bis Ende Juli (15.03.-31.07.) verlagert werden. Da diese Tätigkeit in die Brutzeit der Vögel fällt, sollte der Abtrag der Stein- und Aufschüttungen möglichst im Vorjahr passieren. Ist dies nicht möglich, sollte vorher durch die Umweltbaubegleitung geprüft werden, ob ein Abtrag zeitgleich zur Brutzeit möglich ist.

Die Entnahme bzw. der Abtrag der vorhandenen Altholz- und Schutthaufen muss schonend und ohne den Einsatz schwerer Maschinen während der Aktivitätszeit der Zauneidechse erfolgen. Anschließend kann die Fläche schonend und ohne den Einsatz schwerer Maschinen gemäht bzw. umgestaltet werden.

Die Altholzablagerungen können durch eine Umsetzung als Habitat erhalten werden.

Unmittelbar vor der Baufeldfreimachung sind alle noch im Plangebiet befindlichen Individuen zu bergen und aus dem Baufeld zu verbringen. Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Individuen während der Bauphase sowie zum Schutz vor einer Wiedereinwanderung in das Baufeld und damit den Gefahrenbereich ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Schutzzaun um die gesamte Habitatfläche (=Plangebiet) zu errichten. Der Zaun ist während der gesamten Bauphase zu belassen und in regelmäßigen Abständen auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Darüber hinaus sind entlang des Zauns auf der Plangebietsseite Fangbehälter zu installieren, um möglicherweise

noch vorhandene Individuen zusätzlich zum Abfang zu bergen und aus dem Gefahrenbereich verbringen zu können.

Die Vegetation wird sich nicht deutlich verändern, da sich an den Ausdehnungen der überbauten Flächen keine großen Abweichungen ergeben werden. Lediglich die Vollversiegelung der Zufahrt sowie der Bereiche in Gebäudenähe wird durch eine Pflasterung mit einem Ökopflaster aufgehoben. Die Laborplätze bleiben unbefestigt.

Die vorgefundenen Gehölzbestände im Plangebiet aus nicht heimischen, Gehölzarten wie Eschenahorn (*Acer negundo*) und gewöhnlicher Robinie (*Robinia pseudoacacia*) werden durch Entnahme überalterter oder geschädigter Bäume dieser Arten durch einheimische standortgerechte Baumarten ersetzt. Die vorhandenen heimischen Arten wie Eiche und Pappel werden erhalten und integriert.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden, auf den Stock setzen oder Beseitigen von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für Pflanzen und Tiere als mittelmäßig erheblich aber ausgleichbar eingeschätzt.

13.4.2 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Fläche“ sind:

- Nutzungsänderungen
- Neuinanspruchnahme
- Dauerhaftigkeit
- Nutzungsbeschränkte Nebenflächen
- Flächenbedarf.

Bestandsbeschreibung und –bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf die Flurstücke 2, 105 und 7 der Flur 10 der Gemarkung Neu Königsau; eine zurzeit, insbesondere bezogen auf Flurstück 7, ungenutzte Fläche eines ehemaligen Verwaltungsgebäudes. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beläuft sich auf 8.785 m² (ca. 0,88 ha).

Die Fläche befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße 1370 von Frose nach Neu Königsau und damit zwischen dem Königsauer See und dem Concordiasee. Die nördlich am nächsten gelegene Bebauung ist das Reitsportzentrum Seeland an der Kreuzung der K 1370 / L 73 in einer Entfernung von ca. 1,6 km Luftlinie. Der Abstand zum nördlichen Ortsrand von Frose beträgt ca. 2 km Luftlinie.

Das Plangebiet wird nördlich von einem Wirtschaftsweg eingefasst, der wenige Meter nach der Zufahrt zum ehemaligen Verwaltungsgebäude mit einem Fahrverbot aufgrund des Bergbaugeländes belegt ist. Westlich verläuft die K 1370. Südlich erfolgt die Abgrenzung durch den o.g. Wirtschaftsweg, welcher am Plangebiet unterhalb der Kreisstraße hindurchgeführt wird. Östlich schließt sich das ehemalige Bergbaugelände an.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Durch das Vorhaben erfolgt eine Nutzungsänderung des Plangebietes; es ist keine Neuinanspruchnahme. Die geplante Nutzung ist dauerhaft. Es werden bereits vorhandene Flächen der verkehrlichen Erschließung sowie des Gebäudes wieder nutzbar gemacht.

Mit der vorliegenden Planung können maximal 60 % des Geltungsbereiches überbaut werden somit ca. 5.271 m² überbaut werden. Das entspricht in etwa der derzeit vollversiegelten Fläche der Zufahrt, Stellplätze, Wendekreis und Zuwegungen sowie des Gebäudes.

Es wird keine landwirtschaftlich genutzte oder bisher ungenutzte Fläche in Anspruch genommen.

Es erfolgt aufgrund der Lage in enger Nachbarschaft zweier Straßenräume keine Zerschneidung von Freiräumen und Wegebeziehungen. Die Fläche war bereits eingezäunt.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Fläche, wie o. a. als wenig erheblich eingeschätzt.

13.4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Boden“ sind:

- Lebensraumfunktion
- Klimatische Ausgleichsfunktion
- Seltenheit / Wiederherstellbarkeit
- Biotische Ertragsfunktion
- Speicher- und Reglerfunktion
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen
- Puffer- / Filtervermögen
- Wasserrückhaltevermögen
- Informationsfunktion (landeskundliches Potential).

Bestandsbeschreibung und –bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Die Bodenbildung hängt von mehreren Faktoren ab: vom geologischen Untergrund, vom Klima und vom vorhandenen Relief. Weiterhin wird sie von Wassereinfluss und von der Vegetationsdecke beeinflusst. Für die Beurteilung von Standorten und Vegetationsformen und die Entwicklung von Planungen ist die Berücksichtigung der Böden von erheblicher Bedeutung. Das Gebiet liegt im nördlichen Bereich in einer Bergbaufolgelandschaft.

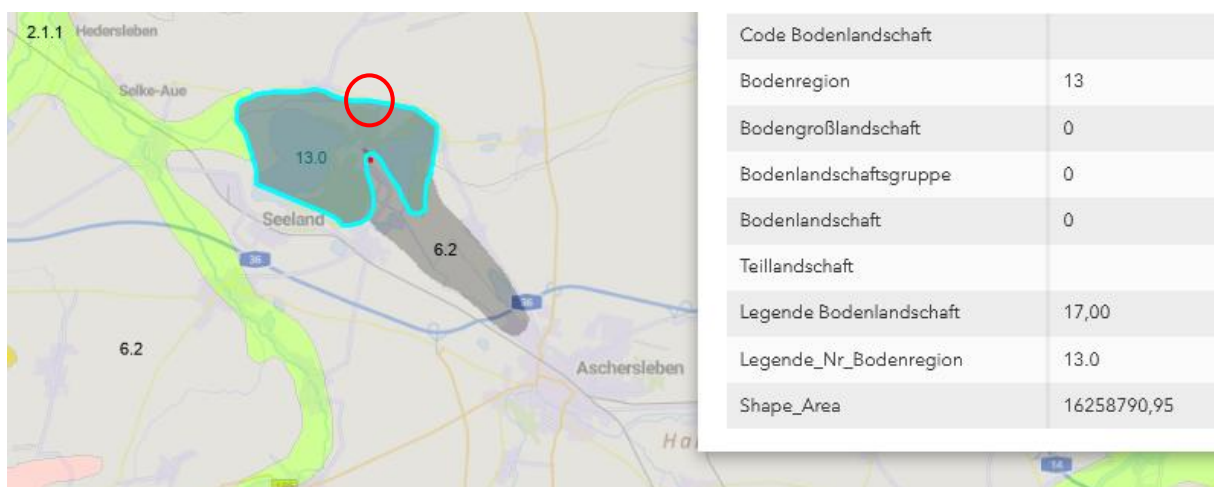


Abb. 13: Bodenlandschaft nördliches Plangebiet, o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Der südliche Bereich befindet sich in der Bodenregion Löss- und Sandlösslandschaften. Er liegt in der Bodenlandschaft der Niederungen und hier in der Ascherslebener Niederung (Nr. 6.2.3.3 der Karte der Bodenlandschaften Sachsen – Anhalts, BODENATLAS Sachsen – Anhalt).

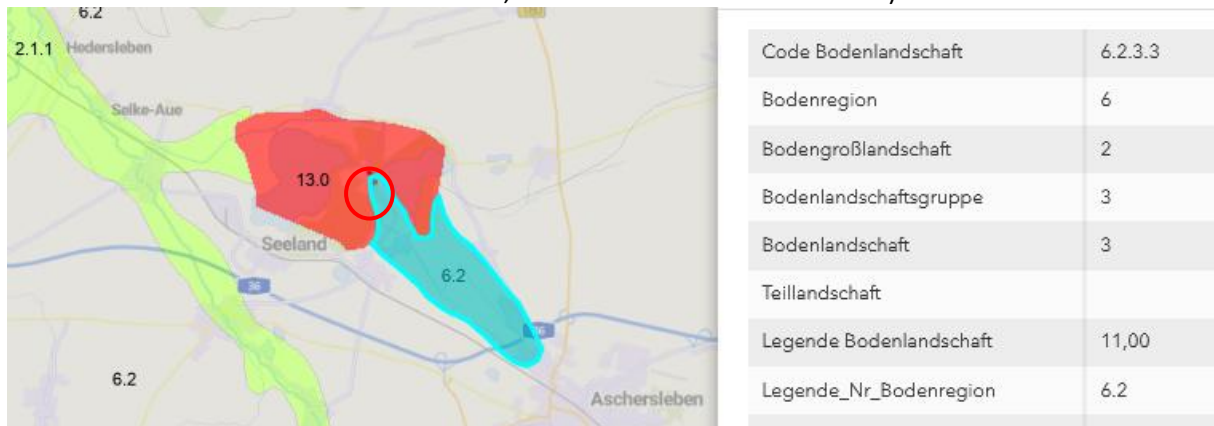


Abb. 14: Bodenlandschaft südliches Plangebiet, o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

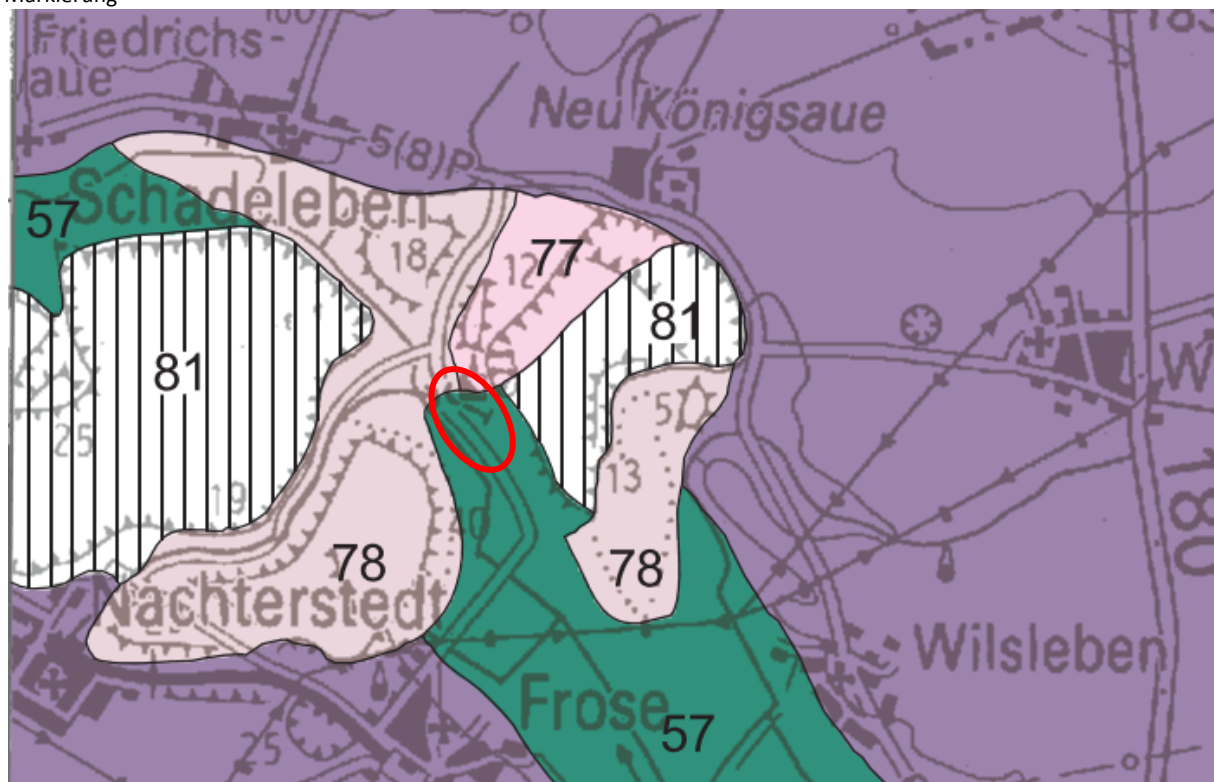


Abb.15: Bodenart, o.M., genordet, Quelle: Bodenübersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 „CC4734 Leipzig“, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Bodenart im nördlichen Gebiet:

78	Überwiegend Pararendzinen und verbreitet Regosole aus Kipp-Lehmsand (als Gemenge mit Lehm-, Mergel-, Ton- und Braunkohlebrocken) RZn, RQn: oj-ls(Lg,Mg,T, ^brk)
----	--

Bodenart im südlichen Gebiet:

57	Vorherrschend Erd-Niedermoore , verbreitet über Mudde, Schwemmlöss oder Sand, gering verbreitet Anmoorgleye aus holozän umgelagertem Löss HNv: og-Hn; og-Hn/og-F; og-Hn/uz-ö; og-Hn/f-s; GM: uk-ö
----	---

Der nördliche Bereich mit der Kartiereinheit 78 (im Bodenatlas Sachsen-Anhalt Kartiereinheit 99 - Kippen, Halden, Siedlungsböden) wurde im Bodenatlas Sachsen-Anhalt nicht mit Eigenschaften gemäß den thematischen Karten Durchlässigkeit, Pufferungsvermögen, Austauschkapazität, Ertragspotential und Bindungsvermögen für Sauerstoff belegt.

Der südliche Bereich mit der Kartiereinheit 57 (im Bodenatlas Sachsen-Anhalt Kartiereinheit 97 – Niedermoore aus Torf) werden folgende Eigenschaften belegt.

Die Hauptbodenformen in dieser Region sind stark grundwasserbestimmte Niedermoore aus Torf.

Die regionale Kulisse der Gemarkung Neu Königsau weist eine Ackerzahl von 80 auf (Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026).

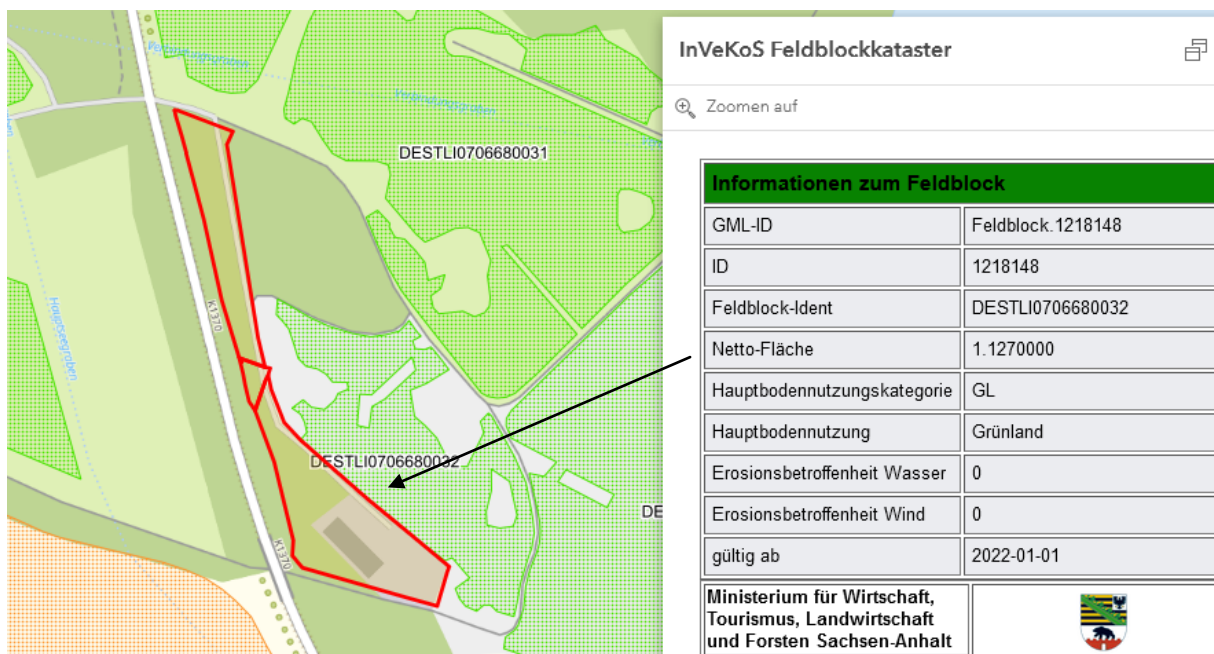


Abb. 16: Angrenzende Feldblöcke, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026), Plangebiet rot markiert

Im Geodatenportal Sachsen-Anhalt werden die umliegenden Flächen in der Gebietskulisse als Feuchtgebiete und Moore – GLÖZ 2 gekennzeichnet (GLÖZ - Grundsätze der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand).

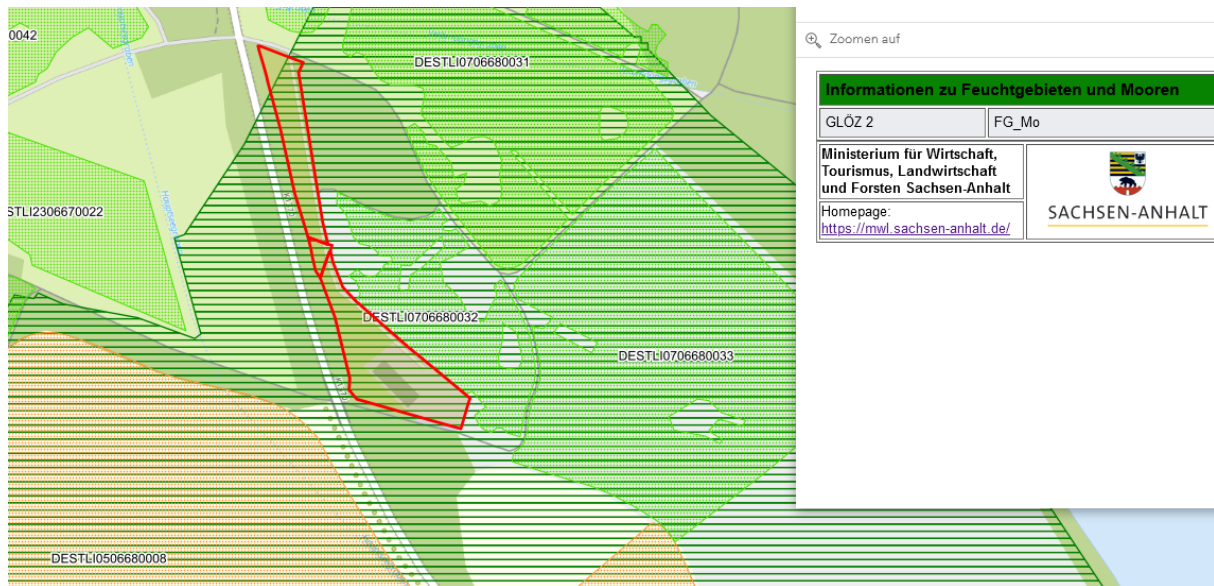


Abb. 17: Gebietskulisse GLÖZ 2,

Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026), Plangebiet rot markiert

Wesentliche Auflagen in Gebieten mit GLÖZ 2:

- Verbot von Entwässerungen durch neue Dränagen oder Vertiefung bestehender Gräben.
- Verbot des Umbruchs von Dauergrünland in diesen Gebieten.
- Einschränkungen bei der Bodenbearbeitung auf Ackerflächen (z. B. Pflügebeschränkungen), um den Torfabbau und die CO₂-Freisetzung zu minimieren.

Die Durchlässigkeit (Permeabilität) eines Bodens ist abhängig von seiner Lagerungsdichte, Porenvolumen und Porenverteilung, Bodengefüge, Substrataufbau, Körnungsart, Wassergehalt, Durchwurzelungsintensität und den Aktivitäten der bodenwühlenden Organismen. Die Durchlässigkeit unterliegt daher einer Vielzahl von Einflüssen und besitzt eine ausgeprägte Flächenvariabilität. Sie kann daher nur in ihrer durchschnittlichen Tendenz eingeschätzt werden. Die Böden im Gebiet haben eine hohe bis extrem hohe Durchlässigkeit (5-6 von 6 Punkten).

Unter dem Pufferungsvermögen wird die Fähigkeit des Bodens verstanden, Änderungen seines chemischen Milieus – insbesondere pH-Änderungen – entgegenzuwirken bzw. diese zu verzögern. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Pufferungsvermögen (5 von 5 Punkten) auf.

Die Austauschkapazität beschreibt die Fähigkeit des Bodens, basisch wirksame, metallische Kationen (Ca⁺⁺, Mg⁺⁺, K⁺, Na⁺ u.a.) sowie H⁺-Ionen (u.a.) zu adsorbieren und auszutauschen. Die Böden im Gebiet haben eine sehr hohe Austauschkapazität (5 von 5 Punkten). Die Austauschkapazität hat für den Nährstoffhaushalt des Bodens große Bedeutung. Ihre Höhe wird im Wesentlichen vom Ton- und Humusgehalt bestimmt. Diese sind die Hauptfaktoren, die das Ertragspotential eines Bodens bestimmen. Daher ergibt sich eine recht gute Übereinstimmung zwischen Ertragspotential und Austauschkapazität von Böden. Somit haben die Böden im Gebiet ein mittleres bis hohes Ertragspotential (3-4 von 5 Punkten).

Das Bindungsvermögen für Schadstoffe beruht im Wesentlichen auf dem Gehalt des Bodens an Ton, Humus, Oxiden und Karbonaten. Es kennzeichnet im Falle des Eintrags von Schadstoffen das Maß ihrer Anreicherung im Boden bzw. die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe an sich zu binden. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe (5 von 5 Punkten)

auf. Mögliche Schadstoffe finden sich somit in den tieferen Bodenschichten. Diese Böden sind u.a. für den Schutz des Grundwassers von außerordentlicher Bedeutung.

Das Plangebiet wurde als Verwaltungssitz verschiedener Gesellschaften genutzt. Daher kann man davon ausgehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen außerhalb der befestigten und überbauten Bereiche vollständig erhalten sind. Durch das menschliche Einwirken ist der Boden in genannten Teilen überprägt. Hier sind die ursprünglichen natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verfestigung gestört.

Es befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine „Altlastverdachtsfläche“ innerhalb des Plangebietes.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Durch die Umnutzung des Plangebietes unter Beibehaltung der verkehrlichen Erschließung und der Umnutzung des Gebäudes bleibt der Boden im Plangebiet ca. zu 60 % versiegelt, jedoch wird die Vollversiegelung der Erschließungsflächen durch eine Teilversiegelung ersetzt, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser erfolgen kann. Weiter Bodenfunktionen gehen nicht verloren. Im Verfahren werden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Auf den unversiegelten Flächen werden alle natürlichen Funktionen des Bodens erhalten. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für die Fläche, wie o. a. als wenig erheblich eingeschätzt.

13.4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Wasser“ sind:

- Wasserqualität
- Grundwasserneubildungsrate
- Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen
- Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkungen.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Schutzgut Wasser ist ein wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensgrundlagen und unsere Lebensqualität entscheidend. Das Schutzgut Wasser ist allgemein als empfindlich einzuschätzen, da es durch Fremdeinträge leicht verunreinigt werden kann. Eine Bodenversiegelung verringert eine Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenoberfläche und somit auch die Filterungsrate und Grundwasserneubildung.

Grundwasser

Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung.

Die flächengewichtete Grundwasserneubildungsrate beträgt im Bereich des Bauvorhabens nach GLD (Datenportal Gewässerkundlicher Landesdienst Sachsen-Anhalt; GW-Neubildung, Stand 2015) 65,85 mm/a.

Die flächenhafte Grundwassergeschüttheit ist sehr hoch. Der Schutzbelang Grundwassergeschüttheit beschreibt das natürliche Vermögen der Landschaft, aufgrund des Aufbaus von Deckschichten (Mächtigkeit der Überdeckung, undurchlässige oder gut filternde bzw. puffernde Deckschichten) sowie Vegetation, Grundwässer vor Eindringen von Schadstoffen zu schützen. Dabei beeinflusst auch der Grundwasserflurabstand die Geschüttheit gegenüber

Schadstoffeinträgen. Die flächenhafte Grundwassergeschüttheit im Bereich des Plangebietes ist sehr hoch, d.h. das Grundwasser ist vor dem Eintrag von Schadstoffen sehr gut geschützt.

Die durch den Geltungsbereich verlaufende Grundwasserisohypse liegt bei 96 NHN. Nach Westen hin werden die Höhen geringer und nach Osten hin steigen sie an.

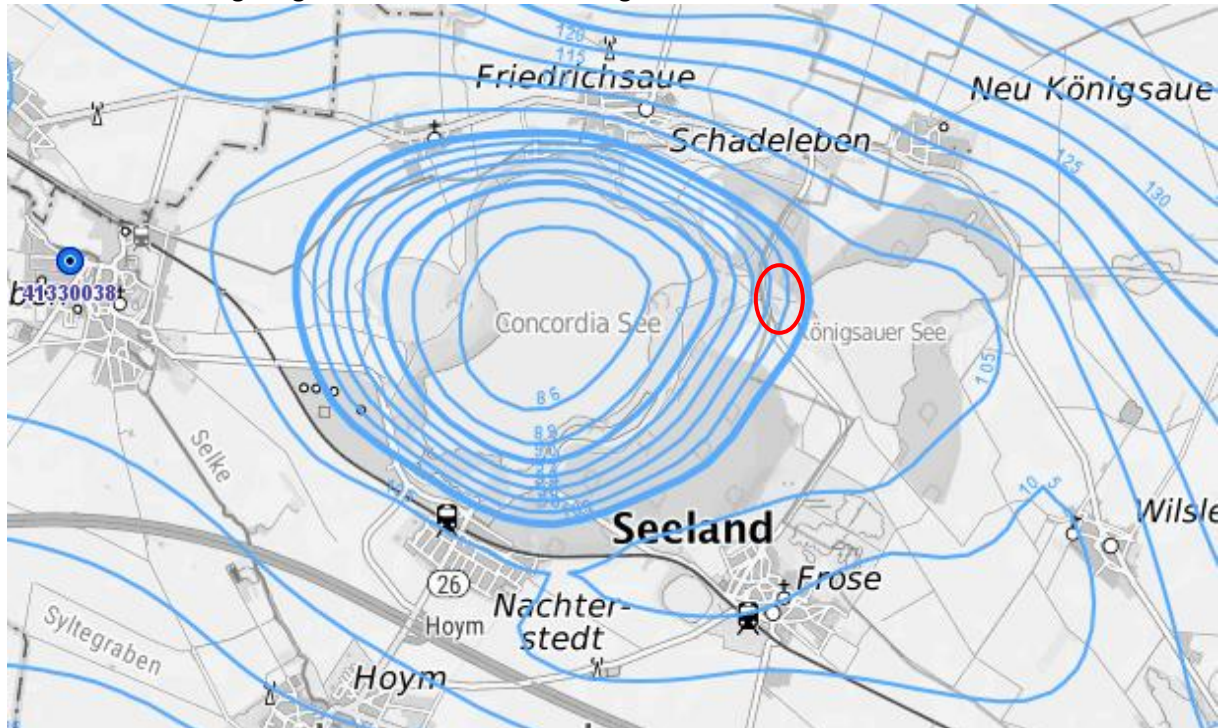


Abb. 18: Grundwasserisohypsen, Quelle: <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, Auszug vom 16.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Oberflächenwasser

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebietes, nördlich der Fläche verläuft der Verbindungsgraben zwischen dem Königsauer See und dem Concordiasee als unterirdische Rohrverbindung. Westlich der K 1370 verläuft in Nord-Süd-Richtung der Hauptseegraben ebenfalls als unterirdische Rohrleitung, welche dann auf den Verbindungsgraben aufschließt.

Auf der Fläche selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

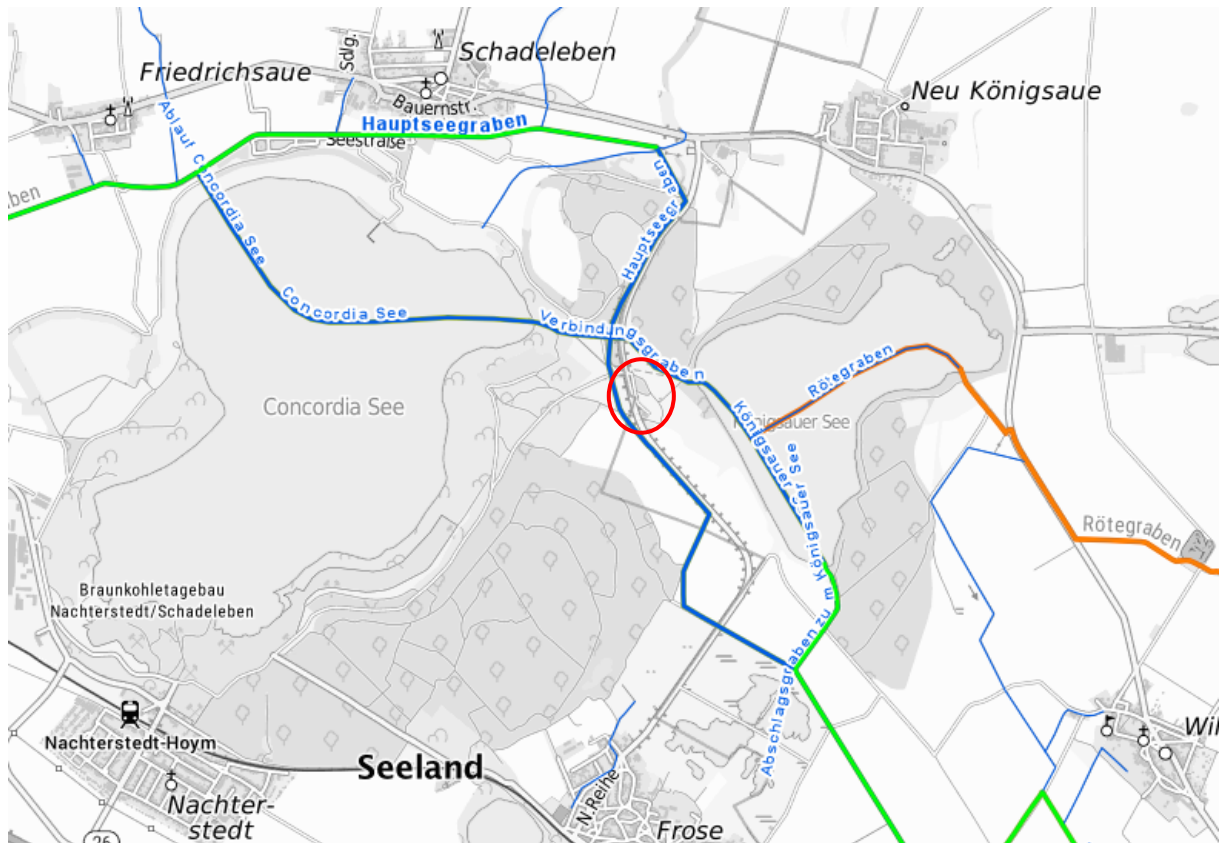


Abb. 19: Fließgewässer im Umfeld des Plangebietes, o.M., genordet, Quelle: <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen soll wie bisher versickern.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung. Wasserrechtlich genehmigte Entnahmen von Grundwasser bestehen im Plangebiet nicht.

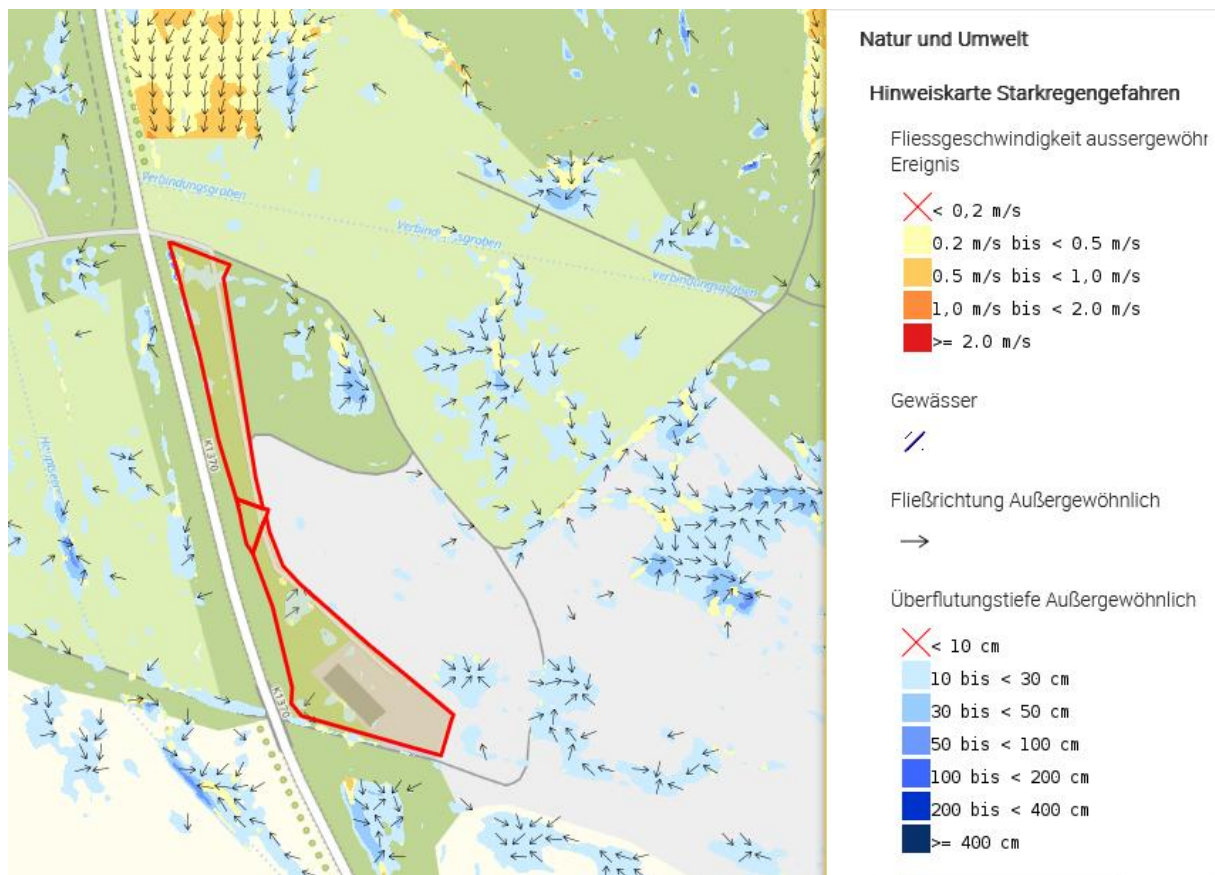


Abb. 20: Hinweiskarte Starkregengefahren, außergewöhnliches Ereignis o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA, 2026 | Es gelten keine Zugriffsbeschränkungen | <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html>, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Lediglich der Zufahrtbereich am nördlichen Plangebietsrand sowie sehr kleinteilige Bereich im südlichen Areal werden von evtl. Starkregenereignissen beeinflusst.

Bei einem außergewöhnlichen Ereignis wird in einem sehr kleinen Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand eine Wassertiefe von bis zu 101 cm erwartet. Aber überwiegend liegt die Wassertiefe und hier auch nur in sehr kleinteiligen Arealen bei ca. 14 – 36 cm im Norden und bei ca. 12 – 33 cm im Süden. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei max. 0,35 m/s.

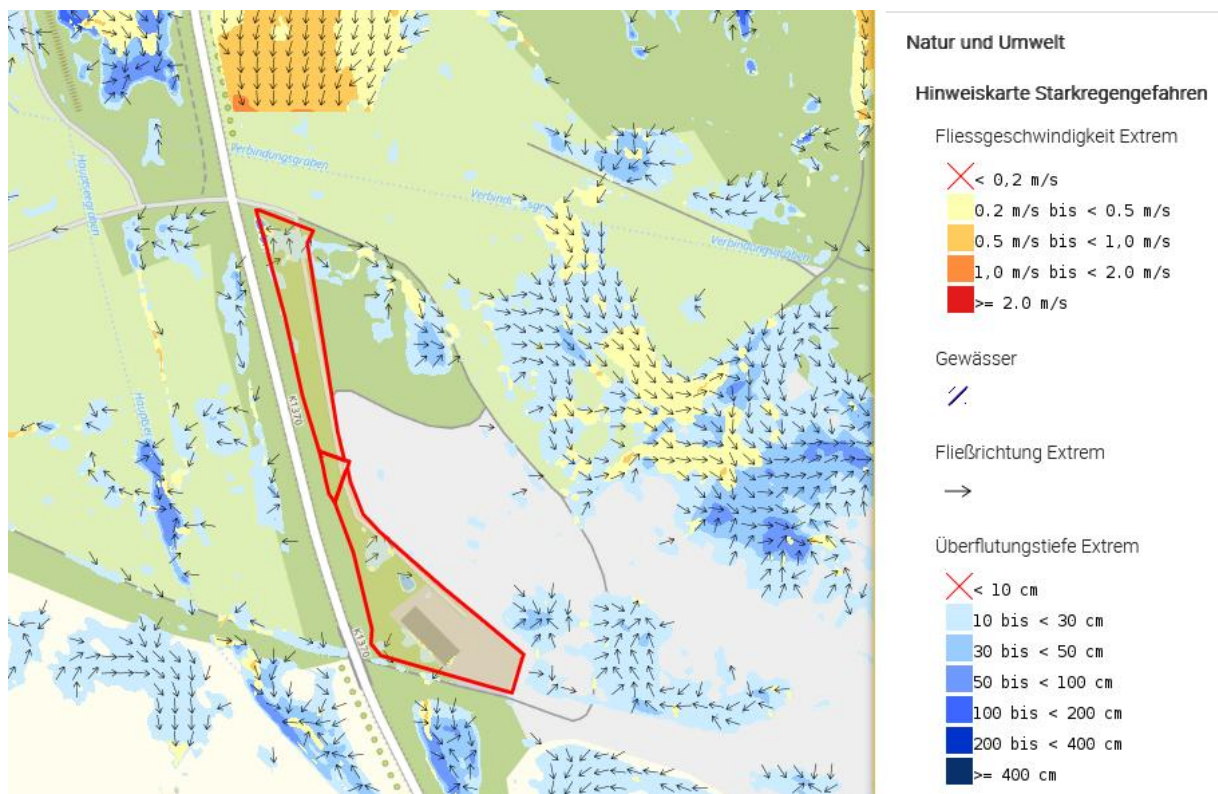


Abb. 21: Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis o.M., genordet, Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2026 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026 | Es gelten keine Zugriffsbeschränkungen | <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/nutzungsbedingungen.html>, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet innerhalb roter Markierung

Bei einem extremen Ereignis wird in einem sehr kleinen Bereich am nordwestlichen Plangebietsrand eine Wassertiefe von bis zu 108 cm erwartet. Aber überwiegend liegt die Wassertiefe und hier auch nur in sehr kleinteiligen Arealen bei ca. 10 – 34 cm im Norden und bei ca. 10– 51 cm im Süden. Die Fließgeschwindigkeit liegt auch hier bei max. 0,35 m/s.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Auswirkungen auf Gewässer oder das Grundwasser durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird wie bisher flächenhaft versickern und kann zur Grundwasserneubildung in diesem Bereich weiterhin beitragen.

Im Vergleich zu den umliegenden Freiflächen nimmt das Plangebiet nur eine verhältnismäßig kleine Fläche in Anspruch.

Bei Umsetzung der Planungen werden keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt (sh. Pkt. Schutzgut Boden), im Gegenteil, die vollversiegelten Erschließungsbereiche werden durch die Verwendung von Ökopflaster wasserdurchlässig. Insgesamt wird der versiegelte Bereich geringer ausfallen als im derzeitigen Bestand. Das anfallende Niederschlagswasser wird auch auf unversiegelten Flächen selbst zur Versickerung gebracht werden.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Wasser als wenig erheblich eingeschätzt.

13.4.5 Schutzgut Luft / Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Luft / Klima“ sind:

- Bedeutung als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet
- Frischluftleitbahn

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Fauna und Flora. Lokalklimatisch bedeutsam sind vor allem versiegelte Flächen wie Gebäude und Verkehrswege. Sie wirken als Wärmeinseln und beeinflussen und belasten das Mikroklima.

Lufthygienisch belastete Gebiete sind in der Regel größere Siedlungsgebiete. Siedlungsbereiche sind nur dann als lufthygienisch belastet anzusehen, wenn diese eine Flächenausdehnung von mindestens 1,0 km² aufweisen. Dies betrifft die im Außenbereich gelegene Fläche aber nicht.

Das Klima im Plangebiet wird wesentlich von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen, von den Wasserflächen der nahe gelegenen Seen und den Brachflächen der Bergbaufolgelandschaft bestimmt. Für Siedlungen relevante Kaltluftbahnen bestehen hier nicht.

Das Klima in Cochstedt ist warm und gemäßigt. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Cochstedt 10 °C. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 19,3 °C im Mittel der Juli. Im Januar beträgt die durchschnittliche Temperatur mit 1,2 °C die niedrigste des ganzen Jahres. Zwischen dem wärmsten Monat Juli und dem kältesten Januar liegt eine Differenz von 18,1 °C.

Im Jahresdurchschnitt fallen 640 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 36 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 74 mm Niederschlag. Die Differenz der Niederschläge zwischen dem niederschlagsärmsten Monat Februar und dem niederschlagsreichsten Monat Juli beträgt 38 mm. (Quelle: <https://de.climate-data.org>) Im Geodatenportal Sachsen-Anhalt werden die umliegenden Feldblöcke mit Grünlandnutzung als Gebiete mit weniger als 550 mm Niederschlag / Jahr gekennzeichnet. (https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de)

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Durch die Nutzung der vorhandenen verkehrlichen und baulichen ist kein Ansteigen der allgemeinen Erwärmung zu erwarten.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Luft / Klima als nicht erheblich eingeschätzt.

13.4.6 Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Pflanzen sind ein Bindeglied zwischen Atmosphäre und Pedosphäre (oberste dünne Schicht der Erdkruste). Sie benötigen Licht, Kohlendioxid und Wasser aus der Atmosphäre sowie Nährstoffe, Sauerstoff und Wasser aus dem Boden. Das Pflanzenwachstum wird durch wesentliche chemische und physikalische Faktoren bestimmt.

Zwischen Pflanzen und den vorhandenen Standortfaktoren bestehen komplexe Beziehungen: Zu den primäre Standortfaktoren gehören Licht, Wärme, Wasser, Chemische Faktoren (wie Kohlendioxid-,

Sauerstoffspannung, pH-Wert, Salzkonzentration, Nährstoffe) und Mechanische Faktoren (Verbiss, Tritt, Wind, Feuer, Schneelast, Lawinen u.a.).

Zu den sekundären Standortfaktoren gehören Klima (Strahlung, Lufttemperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Luftdruck, Wind), Relief (Hangneigung, Hangrichtung, Höhe, Reliefform), Boden (Körnung, Gefüge, Wärme, Bodenfeuchte, Bodengashaushalt, mineralische Zusammensetzung, Humusform) und Biotische Faktoren (Konkurrenten, Partner, Tiere, menschliches Einwirken).

Die Teilsysteme sind auf den einzelnen Organismus – Pflanze nur indirekt wirksam – daher sekundäre Standortfaktoren; sie steuern und beeinflussen die ökophysiologisch direkt wirksamen primären Standortfaktoren.

So steuern Strahlung und Bewölkung die Lichtverhältnisse am Boden als Energiequelle für die Photosynthese der Pflanzen. Die Luftfeuchtigkeit bestimmt das Wasserpotential der Luft als entscheidende Größe für Transpiration. Der Niederschlag ist Voraussetzung für den Wassergehalt im Boden und damit für Wasserversorgung der Pflanze. Eine hohe Temperatur mit Blitzeinschlägen kann Feuer entfachen und die Vernichtung der Vegetationsdecke zur Folge haben. Pflanzen besitzen Rückkopplungseffekte auf die primären Standortfaktoren.

Im vorliegenden Planverfahren erfolgt eine Überplanung einer verkehrlichen und baulichen Infrastruktur ohne eine Erweiterung derselben.

Durch die Planung wird im Grundsatz nur in der Bauphase in das Wirkgefüge der Schutzgüter eingegriffen. Das Plangebiet kann bis zu 60 % überbaut werden. Die offene Bodenflächen werden erhalten.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge, wie o.a. als wenig erheblich eingeschätzt.

13.4.7 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Landschaft“ sind:

- Eigenart – Unverwechselbarkeit und das „Typische“ einer Landschaft
- Schönheit
- Seltenheit
- Strukturvielfalt – kleinräumiger Wechsel gliedernder Elemente und unterschiedlicher Nutzungsstrukturen
- Naturnähe – Urwüchsigkeit und Ungestörtheit
- Visuelle Verletzbarkeit
- Erholungseignung

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Landschaftsbild bezeichnet die landschaftsästhetischen Gesichtspunkte einer Landschaft. Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes muss zwangsläufig subjektiv sein.

Gemäß eines Urteils des BVerwG vom 27.09.1990 (gem. der Stellungnahme des LK Harz) ist das Landschaftsbild die Abbildung einer Landschaft im Bewusstsein bzw. im Empfangen eines Menschen (sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft). Es resultiert aus der Summe von mehr oder weniger bewusst aufgenommenen und verarbeiteten Wahrnehmungen bei der Durchquerung oder dem Befinden in einer Landschaft. Die im Wesentlichen visuellen, aber auch akustischen und olfaktorischen Eindrücke, die teilweise eher als fragmentarisch zu bewerten sind, verdichten sich im Unterbewusstsein des Menschen zu einem meist sehr komplexen Gesamtbild. Das

Landschaftsbild wird beeinträchtigt, wenn Veränderungen der Landschaftsoberfläche von einem für die Schönheiten der natürlich gewachsenen Landschaft aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter als nachteilig empfunden werden (BVerwG, Urt. V. 27.9.1990-4C44.87, BVerwGE 85, 348, NuR 1991, 124).



Abbildung 22: Luftbild Landschaftsausschnitt mit dem Königsauer See rechts im Bild und dem Concordiassee links im Bild, o.M., genordet,

Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet rot markiert

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist geprägt durch die ehemalige Nutzung des Braunkohlebergbaus. Das Restloch des Tagebaus Nachterstedt wurde ab 1998 mit Wasser aus der Selke geflutet. Der so entstehende Concordiassee mit einer Wasserfläche von ca. 300 ha ist der Mittelpunkt der Freizeitlandschaft Harzer Seeland.

Östlich neben dem touristisch genutzten Concordiassee liegt der Königsauer See, der aus Naturschutzgründen nicht zugänglich ist. Dieser See ist ein mit Grundwasser gefülltes Tagebaurestloch. Mit einer Tiefe von max. 13 m nimmt der See eine Fläche von 155 ha ein.

Nördlich der Seen liegen die Ortschaften Neu Königsau und Schadeleben, welche zur Stadt Aschersleben gehören. Südlich befinden sich die Ortschaften Wilsleben (Stadt Aschersleben), Frose und Nachterstedt, welche zur Stadt Seeland gehören.

Ein Großteil der südlichen Bergbaufolgelandschaft ist derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Derzeit dauern die Sanierungsmaßnahmen nach den Erdbeben in den Jahren 2009 und 2016 an den Uferbereichen im Areal des Ortes Nachterstedt an.

Die nördlichen Bereiche am Concordiasee und darüber hinaus werden touristisch erfolgreich genutzt und vermarktet.

Das Plangebiet selbst ist geprägt von dem, durch den langen Leerstand stark in seiner Substanz angegriffenen Gebäude. Es ist von der Kreisstraße 1370 aufgrund des Höhenunterschiedes gut einsehbar. Die vorhandene Vollversiegelung der verkehrlichen Infrastruktur ist nicht mehr in Gänze wahrnehmbar, da sie im Laufe des Bruchfallens der Fläche mit bodendeckender Vegetation überwachsen wurde.

Die vorhandenen Gehölzaufwüchse vor allem entlang und auf der Böschung zur Kreisstraße bestehen überwiegend aus nicht heimischen invasiven Arten. Die Fläche selbst ist mit lockerem Gehölzaufwuchs besetzt, der sich auch auf die östlich und nördlich gelegenen Flächen ausbreitet.

Hinsichtlich der o. g. Bewertungskriterien besitzt das gegenwärtige Landschaftsbild des Plangebietes nur einen mittelmäßigen Wert.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Durch die beabsichtigte Instandsetzung und Umnutzung verbunden mit einer Sanierung der Außenhülle des Gebäudes und der Neuanlage der verkehrlichen Infrastruktur auf behutsame und umweltverträgliche Art unter Nutzung von Materialien, die den Naturhaushalt weniger belasten und die Bodenfunktionen unterstützen, wird das Landschaftsbild in diesem Nahbereich zur K 1370 aufgewertet. Das geplante Gebäude unterstützt in seiner äußeren Gestaltung die Funktionen und trägt zur Integration in die Landschaft bei.

Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut Landschaft als nicht erheblich eingeschätzt.

13.4.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000- Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB)

Vogelschutzgebiete

Die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) trat am 15.02.2010 in Kraft.

Im Artikel 1 Abs. 1 der Richtlinie wird das Schutzziel, nämlich die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind, festgestellt. Die Richtlinie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten. Im Abs. 2 wird die Geltung für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume festgelegt.

Der Artikel 3 Abs. 2 werden die Maßnahmen aufgeführt, die erforderlich sind, um für alle unter Artikel 1 fallenden Vogelarten eine ausreichende Vielfalt und eine ausreichende Flächengröße der Lebensräume zu erhalten oder wieder herzustellen.

Dazu gehören insbesondere folgende Maßnahmen:

- Einrichtung von Schutzgebieten
- Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten
- Wiederherstellung von zerstörten Lebensstätten
- Neuschaffung von Lebensstätten.

Der Artikel 4 Abs. 1 verweist auf die im Anhang I aufgeführten Arten und ihre besondere Schutzwürdigkeit. Es sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden, um ihr Überleben und ihre Vermehrung in ihrem Verbreitungsgebiet sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang sind zu berücksichtigen:

- Vom Aussterben bedrohte Arten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000.



Abb. 23: Lage des Vogelschutzgebietes „Hakel“ – SPA0005LSA, o.M., genordnet,

Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet. Das räumlich nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Hakel“ – DE 4134-401 (SPA0005) liegt ca. 2,9 km in nördlicher Richtung.

Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf das genannte Gebiet absehbar.

Europäische Vogelarten unterliegen dem besonderen oder strengen Artenschutz nach § 7 Abs. 13 oder § 7 Abs. 14 BNatSchG. Eine Besiedlung des leer stehenden Gebäudes durch besonders und streng geschützte Arten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen. Der besondere Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1- 3 BNatSchG ist zu beachten. Danach ist es verboten:

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

Das Gebäude stellt in seinem derzeitigen Zustand eine Lebens- und Fortpflanzungsstätte für nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) BNatSchG besonders geschützte gebäudebrütende Arten dar. Es muss in diesem Frühjahr/ Sommer durch ein spezialisiertes Planungsbüro oder einen Fachexperten (insbesondere auf Schwalben) geprüft und eingeschätzt werden, inwieweit noch Schwalbenaktivitäten erkennbar sind und ob eine Nutzbarkeit für die Mehlschwalben mit der Sanierung des Gebäudes wiederherstellbar ist (z.B. durch Integration von Rauputzstreifen als Bauplatz).

FFH-Gebiete

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union (EU). Sie wird umgangssprachlich auch als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (kurz FFH-Richtlinie) oder Habitatrichtlinie bezeichnet.

Die Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-) Herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. Sie ist damit das zentrale Rechtsinstrument der Europäischen Union, um die von den Mitgliedstaaten ebenfalls 1992 eingegangenen Verpflichtungen zum Schutz der biologischen Vielfalt (Biodiversitätskonvention, CBD, Rio 1992) umzusetzen.

Eine der zentralen Säulen der Richtlinie ist die Schaffung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Dieses besteht aus Gebieten, die einen ausreichenden Anteil der natürlichen Lebensraumtypen sowie der Habitate der Arten von gemeinschaftlichem Interesse umfassen. So soll die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleistet werden.

- Als Lebensraumtypen des Anhangs I wurden zum einen für die biogeographischen Regionen typische, zum anderen nicht nur in Europa vom Verschwinden bedrohte Vegetationsformen ausgewählt.
- Als Anhang-II-Arten wurden vor allem solche festgelegt, die durch ihre Ansprüche an den Lebensraum als Schirmart für viele weitere in diesem Lebensraum vorkommende Arten gelten.

Besondere Bedeutung kommt prioritären Lebensraumtypen und Arten zu. Diese sind vom Verschwinden bedroht und für deren Erhaltung hat die Europäische Gemeinschaft eine besondere Verantwortung, weil der Verbreitungsschwerpunkt in Europa liegt.

Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.



Abb. 24: Lage der FFH-Gebiete „Hakel südlich Kroppenstedt“ – FFH0052LSA und „Bode und Selke im Harzvorland“ - FFH0172LSA, o.M., genordet,

Quelle: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, Auszug vom 24.03.2026, Plangebiet rot markiert

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene ausgewiesene FFH-Gebiet FFH0052LSA „Hakel südlich Kroppenstedt“ erstreckt sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4,9 km.

Das FFH-Gebiet FFH0172LSA „Bode und Selke im Harzvorland“ begleitet die genannten Harzflüsse. Der nahegelegenste Abstand zum Plangebiet beträgt 5,2 km in südwestlicher Richtung.

Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf die genannten Gebiete absehbar.

Natura2000

Natura2000 ist die Bezeichnung für ein kohärentes ökologisches Netz besonderer europäischer Schutzgebiete und setzt sich aus Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten zusammen. Es wurde von der Europäischen Union ins Leben gerufen.

Um die Lebensräume und Arten als Teil des Naturerbes der Gemeinschaft zu erhalten, wurden die Mitgliedstaaten verpflichtet, mit Natura2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu entwickeln. Das Ziel von Natura2000 ist es, innerhalb der europäischen Union einen günstigen Erhaltungszustand von Lebensräumen sowie Tier- und Pflanzenarten zu bewahren oder wiederherzustellen. Ein Weg, dieses Ziel zu erreichen, ist die Ausweisung besonderer Schutzgebiete.

Die Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL 2009/147/EG) und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden die rechtlichen Grundlagen für das Schutzgebietsnetz Natura 2000. In ihren Anhängen sind die natürlichen Lebensräume und die Tier- und Pflanzenarten

aufgeführt, die europaweit geschützt werden sollen. EU-Richtlinien sind für die Mitgliedsstaaten hinsichtlich der zu erreichenden Ziele verbindlich. Nach Überführung der Richtlinien in nationales Recht bilden für Sachsen-Anhalt vornehmlich das Bundesnaturschutzgesetz und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die weiteren rechtlichen Grundlagen.

Das Ziel der Vogelschutz-Richtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten, einschließlich der Zugvogelarten, in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Dazu dienen die Europäischen Vogelschutzgebiete (Special Protection Areas, SPA).

Die FFH-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten und deren Lebensräume zu schützen und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern. Dafür werden Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) eingerichtet.

Sowohl Vogelschutz- als auch FFH-Gebiete werden als Natura2000-Gebiete bezeichnet. Die Vogelschutz- und FFH-Gebiete aller EU-Mitgliedstaaten bilden das europaweite Schutzgebietsnetz Natura2000. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie erhebliche Störungen von Arten zu vermeiden.

Der Artikel 6 Abs. 2 der FFH-Richtlinie bestimmt ein Verschlechterungsverbot für die Lebensraumtypen nach Anhang I und der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelarten nach Anhang I und Art. 4.2 der Vogelschutz-Richtlinie, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind. Unter der Zielstellung, dieser Verpflichtung nachzukommen, werden Managementpläne (MMP) erstellt. (Quelle www.natura2000-lsa.de).

Managementpläne sind flächenkonkrete Planungsinstrumente, die eigens für das jeweilige Natura 2000-Gebiet erstellt werden. Als Grundlage der Managementplanung dient die Erfassung und Bewertung der spezifischen Schutzgüter, ihres Erhaltungszustandes sowie bestehender Beeinträchtigungen und Gefährdungen im jeweiligen Schutzgebiet. Daraus abgeleitet erfolgt die Entwicklung von fachlich begründeten Maßnahmevorschlägen zur Sicherung und Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Arten und/oder Lebensraumtypen, die für die Gebiete gemeldet wurden. (Quelle: lau.sachsen-anhalt.de).

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Natura2000- Gebiet. Das nächstgelegene ausgewiesene Natura2000 – Gebiet ist das FFH-Gebiet FFH0005LSA „Hakel südlich Kroppenstedt“. Es liegt ca. 4,9 km in nördlicher Richtung. Das FFH – Gebiet ist Bestandteil des EU SPA0005LSA „Hakel“ sowie flächengleich mit dem NSG0146_ „Hakel“. Für dieses FFH-Gebiet sowie das EU SPA0005LSA „Hakel“ gibt es einen Managementplan aus dem Jahr 2015; erstellt von einer Arbeitsgemeinschaft: TRIOPS – Ökologie & Landschaftsplanung GmbH, Leipziger Straße 27, 06108 Halle (Saale), ÖKOTOP GbR Willy-Brandt-Straße 44/1, 06110 Halle (Saale) und Wald & Landschaftsplanung (Wald), Ingenieurbüro Bolle & Katthöver GbR Pepersberg 18, 06543 Braunschwerde.

13.4.9 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Mensch“ sind:

- Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung
- Schadstoffimmissionen
- Gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Eignung bzw. Grad der Erholungsnutzung.

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Das Plangebiet wird zurzeit nicht genutzt. Vormalig wurde das 1965 erbaute und 1996 modernisierte Gebäude als Verwaltungsgebäude und Archiv verschiedener Gesellschaften genutzt. Für die Öffentlichkeit war es nicht nutzbar. Das Gelände war eingezäunt.

Die Fläche eignet sich nicht für die Naherholung in Natur und Landschaft, da es nicht zu betreten ist.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Mit dem Vorhaben „Die Zukunft Seen – Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus“ entsteht im Plangebiet die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Bildungszentrum Seeland.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Ziel: Zentraler und außerschulischer Bildungsort, touristisch überregionale Anlaufstelle

Inhalt: Waldentstehung & Umweltbildung

Das „SDW Bildungszentrum Seeland“ (Gebäude, Stadt Aschersleben) bietet kostenlose Bildung mit Übernachtungsmöglichkeiten. Neben Waldthemen können hier Kompetenzen im Bereich Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) vermittelt werden.

Das Projekt stellt eine Gemeinwohlorientierung sicher. Das Gelände ist der Öffentlichkeit kostenlos zugänglich. Es wartet den Radweg R1 auf. Es trägt zur regionalen Klimaverbesserung durch Bewaldung und durch den Umbau der Bergbaufolgelandschaft am Concordiasee bei. Das Projekt ist die Verankerung von Umweltbildung im Schulalltag vieler Schulen (z.B. Nachhaltigkeitswoche in Aschersleben). Es spricht viele Bevölkerungs-, Alters- und Berufsgruppen an. Es erhöht die Aufenthaltsqualität und -dauer vor Ort. Es gibt den Menschen landesweit wieder einen Grund, sich am Concordiasee aufzuhalten.

Das Projekt Die Zukunft Seen – Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus – wird ein einzigartiges und vielseitiges Zentrum in Sachsen-Anhalt sein. Die Umsetzung des Vorhabens führt zur Weiterentwicklung des ländlichen Raums. Es schafft und verbessert die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sowie touristischer Infrastruktur. Es wartet die vorhandenen Einrichtungen auf und ergänzt diese sinnvoll. Das Projekt ist zwingend mit einer Stärkung des sozialen Miteinanders verbunden und basiert auf einem starken Ehrenamt und bürgerschaftlichen Engagements. Für unsere fast 400 Mitglieder und viele tausenden Teilnehmer unserer Veranstaltungen, für unsere Unterstützer aus der Wirtschaft und viele andere Menschen aus dem ganzen Land wird das Projekt im Seeland eine Vorreiterrolle spielen. Das Projekt ist für Jahrzehnte geplant und hat schon jetzt mehrjährige Verträge mit Sponsoren. Landesfördermittel können aufgrund der Gemeinnützigkeit ebenfalls einfließen und wurden generiert.

Ein praxisnahes Outdoor-Forschungslabor richtet sich an Schulen, Fachbesucher und naturinteressierte Gruppen mit dem Ziel, Biodiversität erlebbar zu machen. Es schafft eine Schnittstelle zwischen Forschung, Bildung und bürgerschaftlichem Engagement und trägt damit zur Umsetzung der GAP-Ziele, nachhaltige Ressourcennutzung und Erhalt der Biodiversität sowie zur Umsetzung des BNE-Bildungsauftrags des Landes Sachsen-Anhalt bei.

Eine kombinierte Informations-, Koordinations- und Bildungsstätte wird die neue Landesgeschäftsstelle der SDW Sachsen-Anhalt beherbergen und ist zugleich ein öffentlich zugänglicher Anlaufpunkt für Besucher des Arboretums, ehrenamtlich Engagierte, Fachakteure, die lokale Bevölkerung, Lehrer und Touristen.

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Seminarraum mit großflächiger Fensterfront, dient sowohl als Besucherempfang als auch als Veranstaltungsort für überregionale Bildungs- und

Naturschutzveranstaltungen und kann flexibel für Workshops, Vorträge, Projekttag, Netzwerktreffen und Fortbildungen genutzt werden. Der Seminarraum bietet Platz für 40 bis 60 Personen und dient damit auch als Zentrum für landesweite Fachveranstaltungen und Multiplikatoren Schulungen. Die SDW arbeitet mit vielen Tausend Kindern landesweit zusammen. Die Arbeit entspricht rund 25.000 Unterrichtsstunden im Jahr nur allein für das Vorschulangebot – das Projekt Waldfuchs.

Eine digitale Umweltbibliothek mit einer digitalen Medienstation bietet Zugriff auf eine kuratierte Sammlung von E-Books, wissenschaftlichen Artikeln, Podcasts und interaktiven Lernmodulen zu Themen wie Klimawandel, Biodiversität und nachhaltige Forst- und Landwirtschaft.

Die Bewirtschaftung der im Westen befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in keiner Weise beeinträchtigt. Eine Zerschneidung des Wegenetzes ist durch die Planung nicht zu erwarten, da das Gelände keine Wegeverbindungen enthält.

Durch die interaktive Ausstellung mit großem digitalem Geländemodell, Touch-Terminals zur Tier- und Pflanzenwelt der Region sowie aktuellen Monitoring Daten (z. B. aus dem Biotoplabor) werden Besucher aller Altersgruppen in die naturschutzbezogenen Themen des Harzer Seelands eingeführt.

Die geplanten Naturbeobachtungsräume sind als integraler Bestandteil der umwelt- und naturschutzbezogenen Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit konzipiert. Sie bieten Besuchern aller Altersgruppen rund um die Uhr einen Zugang zur Naturbeobachtung aus der Vogelperspektive und ermöglichen naturnahe Übernachtungen mit direkter Sicht auf geschützte Arten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen als **erheblich positiv** eingeschätzt.

13.4.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB)

Die Bewertungskriterien für das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sind:

- Repräsentanz
- Seltenheit
- Eigenart

Bestandsbeschreibung und -bewertung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.a)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Kulturgüter darstellen und deren Nutzbarkeit durch eine Veränderung der Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Umweltprognose gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.b)

Nach den bisherigen Kenntnissen sind hier keine Schutzgüter der Kultur- sowie sonstige Sachgüter betroffen.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter als nicht erheblich eingeschätzt.

13.4.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB)

Die Entstehung und Möglichkeiten zur Verringerung von Emissionen, das Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind in den weiteren Verfahren zu prüfen.

Belastungen der Luft sind im Plangebiet vor allem durch Schadstoffe vom Kfz-Verkehr der angrenzend verlaufenden Kreisstraße 1370 vorhanden.

Im Plangebiet werden sich die Lärmemission sowie der Eintrag von Feinstaub und Abgasen im Zuge der Bauphasen durch den Anliefer- und Bauverkehr erhöhen. In der Betriebsphase ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Lärmemission auszugehen. Im Umfeld gibt es keine empfindlichen Strukturen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Niederschlagswasser wird weiterhin auf der Fläche (GRZ 0,6) versickern.

Die öffentliche Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt ab dem für die Abfallbehälter vorgesehenen Platz an der Kreisstraße. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

13.4.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB)

Es besteht die Möglichkeit, den Umbau des Gebäudes mit Photovoltaik zu bestücken um alle aktuellen EnEV Vorgaben einzuhalten. Dies wird im Rahmen der weiterführenden Baugenehmigungsplanung geklärt. Auch der Einsatz weiterer erneuerbarer Energiequellen wird geprüft.

13.4.13 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB)

Es liegt ein Landschaftsplan für die Stadt Aschersleben von 1996 vom Büro für Umweltplanung Dr. F. Michael vor. Zu diesem Zeitpunkt war die Gemeinde Neu Königsau jedoch noch nicht Bestandteil der Stadt Aschersleben. Demzufolge sind dort keine Aussagen zum Plangebiet zu finden.

Die Stadt Aschersleben hat eine seit 23.06.2016 gültige Baumschutzsatzung. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Aschersleben einschließlich der Ortsteile Winningen, Wilsleben, Neu Königsau, Mehringen, Drohdorf, Freckleben, Groß Schierstedt, Klein Schierstedt, Westdorf, Schackenthal und Schackstedt.

13.4.14 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB):

Diese Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

13.4.15 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB)

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maßen. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren

unterschiedlich geprägt. Die Intensität und die Art und Weise der Wechselbeziehungen hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen o. g. Schutzgüter an sich ab. Die durch die geplanten Vorhaben für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Boden verbundenen Auswirkungen sind auf ca. 0,88 ha als nicht erheblich bis mittelmäßig erheblich, aber ausgleichbar einzustufen. Durch die Art der Vornutzung ist die Fläche bereits in einem gewissen Maße vorbelastet.

Das gilt insbesondere für die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“ sowie „Pflanzen“ und „Tiere“, welche wenig bis mittelmäßig erheblichen Auswirkungen ausgesetzt sind.

Durch die Inanspruchnahme des Bodens durch die baulichen und verkehrlichen Anlagen beruhend auf den bereits vorhandenen Gegebenheiten verbleibt die bisher nahezu uneingeschränkt mögliche Versickerung des Oberflächenwassers weiterhin. Dadurch wird sich die Wasserrückhaltefunktion des Bodens nicht vermindert ebenso wenig wie die Puffer – und Stoffumwandlungsfunktion.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche mit sukzessivem Boden- und Gehölzaufwuchs dar. Es gibt Aufwüchse von Sträuchern und Bäumen. Deren Standortbedingungen, für die zu erhaltenen Gehölze ändern sich nicht.

Durch die Überplanung und Nutzung ergeben sich geringfügige zusätzlichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft durch die gering ansteigende Erwärmung im lokalen Bereich. Dies wird sich aber nicht auf die Standortbedingungen für das Schutzgut Pflanzen auswirken.

Die Plangebietsfläche hat für den Menschen hinsichtlich einer Erholungsnutzung keine Bedeutung, da das Gelände nicht frei zu betreten ist. Das Landschaftsbild wird zum Positiven verändert, da aus einer ungenutzten brachgefallenen Fläche mit einem bislang schon stark in Mitleidenschaft gezogenen Gebäude ein für viele Bevölkerungsgruppen nutzbares SDW Bildungszentrum entsteht.

Bewertung

Die Planfläche hat keine Berührungspunkte mit den nach den FFH- und Vogelschutzrichtlinien geschützten Gebieten des europäischen ökologischen Netzes (Natura 2000). Sie beeinträchtigt die Ziele des Landesentwicklungsplans nicht.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturschutzgebiet.

Hinsichtlich des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 und des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

Das Plangebiet wird gegenwärtig im Norden und Süden von einem Wirtschaftsweg begrenzt; im Westen von der Kreisstraße 1370 und im Osten von landwirtschaftlich genutztem Grünlandflächen. Bebauung befindet sich im Nahbereich nicht

Über die oben beschriebenen Auswirkungen hinausgehende erheblich negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen Tiere Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Vegetation Veränderung der Vegetationsstrukturen und Standortbedingungen Veränderung von Lebensraumstrukturen Baubedingte Störungen 	mittelmäßig erheblich
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsänderungen Neuinanspruchnahme Dauerhaftigkeit Flächenbedarf 	wenig erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bodenbewegung, -abtrag, -verdichtung Versiegelung 	wenig erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verringerte Versickerung 	wenig erheblich
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> Lokale Erwärmung 	nicht erheblich
Wirkungsgefüge	<ul style="list-style-type: none"> Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima 	wenig erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Landschaftsbildes 	nicht erheblich
Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura-2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> Auswirkungen auf EU SPA0028LSA Auswirkungen auf FFH0047LSA 	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Störung der Erholungsfunktion Nutzung der Fläche Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung Schadstoffimmissionen 	erheblich positiv
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung eines archäologischen Kulturdenkmals 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern 	nicht erheblich

Tab. 4: Übersicht über die zu erwartenden Umweltauswirkungen

13.4.16 Erfordernisse des Klimaschutzes gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 b) gg)

Gem. § 1a BauGB-Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz- soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die andauernde anthropogene Anreicherung der Erdatmosphäre mit Treibhausgasen, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂), Methan und Distickstoffmonoxid, die vor allem durch die Nutzung fossiler Energie (Brennstoffe), durch Entwaldung sowie weitere Faktoren freigesetzt werden, ist die Ursache für die Erderwärmung. Die gegenwärtige globale Erwärmung oder Erderwärmung ist der Anstieg der Durchschnittstemperatur der erdnahen Atmosphäre und der Meere seit Beginn der Industrialisierung. Es handelt sich um einen Klimawandel durch anthropogene Einflüsse. „Um die menschengemachte globale Erwärmung aufhalten zu können, müssen einerseits weitere energiebedingte Treibhausgasemissionen vollständig vermieden werden und andererseits die seit dem Beginn der Industrialisierung in der Atmosphäre eingebrachten Emissionen sowie fortan nicht vermeidbare Emissionen durch negative Treibhausgasemissionen mittels geeigneter Technologien wie z. B. BECCS, DACCS oder pyrogener CO₂-Abscheidung und -Speicherung wieder vollständig rückgängig gemacht werden.“ (www.wikipedia.org)

Im Bereich der Energieerzeugung kann der Klimaschutz vor allem durch den Ausbau und die Nutzung der erneuerbaren Energien ohne Treibhausgasemissionen, die allein als gefahrloses Klimaschutzinstrument gelten vorangetrieben werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Windenergie, Photovoltaik oder Wasserkraft mindert den Ausstoß von CO₂ und die Anreicherung in der Atmosphäre. Der Bau von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zur Wärmeengewinnung auf Hausdächern, der Bau von (Onshore)-Windparks in Verbrauchernähe sowie der Großteil der Biomasseanlagen zur Strom- und Wärmeengewinnung gehört zu den dezentralen Nutzungen.

Weltweit werden die Flächen, die für die längerfristige Akkumulation von CO₂ in Biomasse geeignet sind, immer kleiner. Wälder sind für den Klimaschutz, neben den Ozeanen, die wichtigsten Kohlenstoffsenken. So ist die Erhaltung von Wäldern sowie auch die großflächige Wiederaufforstung eine geeignete Maßnahme, um Kohlendioxid zu binden und damit den Klimaschutz zu unterstützen.

„Da durch die Umstellung von fossilen Energieträgern auf kohlenstoffarme Technologien der Ausstoß von Luftschadstoffen und weiteren gesundheits- und umweltschädlichen Partikeln verringert wird, haben Maßnahmen zum Klimaschutz eine Reihe positiver Nebeneffekte. Hierzu zählen z. B. die Verbesserung des Zustandes von Ökosystemen und der menschlichen Gesundheit, der Schutz der Artenvielfalt der Erde, eine größere Verfügbarkeit von Wasserressourcen, höhere Ernährungssicherheit und eine bessere Energiesicherheit mit höherer Widerstandsfähigkeit des Energiesystems.“ (www.wikipedia.org)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine konkreten Maßnahmen zum Klimaschutz festzulegen, jedoch sind allgemeine Aussagen möglich.

So ist darauf zu achten, dass mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, und eine weitergehende Versiegelung zur Vermeidung einer intensiven Lufterwärmung vermieden wird. Weiterhin ist durch eine geringe Bodenneuversiegelung gewährleistet, dass das Oberflächenwasser nicht oberirdisch abläuft sondern in die Bodenschichten versickern kann, so dass eine Grundwasserneubildung möglich ist und Lebensräume für Fauna und Flora erhalten werden.

Der Boden im Plangebiet ist weitgehend unberührt. Nur im geringen Maße – im Bereich der verkehrlichen und baulichen Erschließung sind sie überformt, verdichtet und aufgrund der bestandenen Nutzung geprägt.

Im Bereich der vorhandenen Flächenversiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen i.S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG größtenteils nicht mehr vorhanden oder stark eingeschränkt. D.h., dass ein Teil der vorhandenen Böden bereits derzeit keine große Bedeutung hinsichtlich der Schutzziele Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Luft / Klima aufweist.

Wasser versickert derzeit ungehindert auf den nicht befestigten Flächen. Der Abfluss wird daher als gering einzuschätzen sein.

Das hier geplante „SDW Bildungszentrum Seeland“ hat zum Ziel, einen zentralen und außerschulischen Bildungsstandort und eine touristisch überregionale Anlaufstelle zu etablieren. Hier sollen neben Waldthemen auch Kompetenzen im Bereich Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) vermittelt werden. Im dazugehörigen geplanten Arboretum in der angrenzenden Gemarkung der Stadt Seeland kann Waldentwicklung digital & analog beobachtet werden. Der Besucher lernt verschiedenste Waldtypen für einen ganzheitlichen Eindruck von Wald kennen. Er wird durch jährlich wiederkehrende Baumpflanzaktionen an die Themen der Waldentwicklung herangeführt. Das Arboretum demonstriert, wie ein nachhaltiger Produktionszyklus in der Forstwirtschaft funktioniert.

Es zeigt Möglichkeiten, die Waldentstehung voranzubringen. Die Forstwirtschaft gilt als der „Erfinder der Nachhaltigkeit“. Gleichzeitig wird die Fläche durch die BNE-Schule genutzt, um die Kompetenzentwicklung der Besucher zu fördern.

Das alte Verwaltungsgebäude wird einer neuen Nutzung zugeführt (nachhaltig saniert). Es ist das Herz des Bildungszentrums.

Das Projekte Die Zukunft Seen – Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus – wird ein einzigartiges und vielseitiges Zentrum in Sachsen-Anhalt sein.

13.5 Eingriffsbilanzierung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG und §§ 6 bis 10 NatSchG LSA in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Eine Beschreibung und Bewertung der qualitativen Auswirkungen erfolgte im Kapitel 13.5 unter Punkt 13.5.1 bis 13.5.9.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Anhand der erfassten und bewerteten Biotoptypen werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bilanziert.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 8.785 m².

Die Biotoptypenbestimmung beruht auf einer Begehung im März 2026. Die Begehung war notwendig, um das Pflanzeninventar und die Biotoptypen zu erfassen.

13.5.1 Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Folgend wird der Zustand des Plangebietes hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen verbalargumentativ beschrieben. Neben den Aufnahme in der Begehung im März 2026 sowie unter zu Hilfenahme der Luftbilder von Google aus den Jahren 2018, 2015, 2010 und 2000.

- **Gebäude:** Auf dem Gelände steht das Verwaltungsgebäude. Mit den beiden Treppenanlagen im Norden und Osten nimmt es eine Grundfläche von **520 m²**. Das Gebäude wird in der Tabelle mit dem Code **B** und dem Biotoptyp **Bebaute Fläche** aufgenommen. Der Biotopwert beträgt **0**.
- **Einbauten:** Im südöstlichen Bereich besteht eine Klärgrube aus Beton. Sie nimmt eine Grundfläche von 26 m² ein. Im zentralen Gelände ist ein Messpunkt der LMBV mit einer Betonabdeckung mit einer Grundfläche von 2 m². Die überbaute Fläche beträgt insgesamt **28 m²**. Sie wird in der Tabelle mit dem Code **B** und dem Biotoptyp **Bebaute Fläche** aufgenommen. Der Biotopwert beträgt **0**.
- Die asphaltierte Zufahrt ausgehend von dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg bis zum Parkplatz vor dem Gebäude nimmt mit einer Länge von 250 m und einer Breite von 4 m eine Fläche von **1.000 m²** ein. Sie wird mit dem Biotoptyp **Straße (versiegelt)**, dem Code **VSB** und dem Biotopwert von **0** Punkten aufgeführt.
- Die asphaltierte Zufahrt zu den Stellplätzen hat eine Breite von 5 m und eine Länge von 22,50 m. Die Fläche von **207 m²** wird mit dem Biotoptyp **Straße (versiegelt)**, dem Code **VSB** und dem Biotopwert von **0** Punkten aufgeführt.

- Der asphaltierte Wendekreis nimmt eine Fläche von **676 m²** ein. Er wird mit dem Biotoptyp **Straße (versiegelt)**, dem Code **VSB** und dem Biotopwert von **0** Punkten aufgeführt.
- Die Stellplätze vor dem Gebäude sind ebenfalls vollversiegelt und nehmen eine Fläche von **113 m²** ein. Sie wird mit dem Biotoptyp **Straße (versiegelt)**, dem Code **VSB** und dem Biotopwert von **0** Punkten aufgeführt.
- Die Zuwegungen zum Gebäude im Norden, Osten sowie eine Querverbindung bestehen aus Beton und sind damit ebenfalls vollversiegelt. Sie werden mit dem Biotoptyp **Weg (versiegelt)**, dem Code **VWC** und einem Biotopwert von **0** Punkten übernommen. Die Fläche beläuft sich insgesamt auf **91 m²**.
- Nördlich des Gebäudes sowie innerhalb des Wendekreises stehen zwei einheimische **Einzelbäume** (Laubbäume) mittleren Alters. Die Einzelbäume, die in ihrer Gesamtheit mit einer Grundfläche von **44 m² einnehmen**, werden mit dem Code **HEX** und dem Biotoptyp **Sonstiger Einzelbaum** sowie dem Biotopwert von **12** Punkten in die Tabelle aufgenommen.
- Innerhalb des Plangebietes stehen 8 Stück Einzelsträucher, davon 5 größere. Es sind mehrheitlich heimische Arten aber auch ein Neophyt (Gemeiner Bocksdom – Lycium barbarum). Sie werden mit einer gesamten Grundfläche von **28 m²**, dem Code **HEY** und dem Biotoptyp **Sonstiger Einzelstrauch** aufgeführt. Der Biotopwert beträgt **9** Punkte.
- Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich ein Baumbestand annähernd gleichen Alters, unstrukturiert ohne Strauchschicht aus überwiegend nicht heimischen Arten. Es finden sich hier überwiegend Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*). Die genannten Arten sind invasive Neophyten, die einheimische Arten verdrängen. Der Baumbestand wird mit dem Code **HED**, dem Biotoptyp **Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten** und dem Biotopwert von **13** Punkten übernommen. Die Fläche beträgt **3.836 m²**.
- Die außerhalb der Gehölze vorhandene Freifläche ist aufgrund der vorgefundenen Bedingungen hinsichtlich Boden und Wasser als **mesophiles Grünland** einzuschätzen. Die Fläche mit einer Größe von **2.242 m²** wird mit dem Code **GMA** und dem Biotopwert von **18** Punkten aufgeführt.

Code	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Biotopwert/m ²	Biotopwert gesamt
B	Bebaute Fläche (Gebäude mit Anbauten)	520	0	0
B	Bebaute Fläche (Einbauten)	28	0	0
VSB	Straße (versiegelt), Zufahrt	1.000	0	0
VSB	Straße (versiegelt), Zufahrt Stellplätze	207	0	0
VSB	Straße (versiegelt), Wendekreis	676	0	0
VSB	Straße (versiegelt), Stellplätze	113	0	0
VWC	Weg (versiegelt), Fußwege	91	0	0
HEX	Sonstiger Einzelbaum	44	12	528
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	28	9	252
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	3.836	13	49.868
GMA	Mesophiles Grünland	2.242	18	40.356
		8.785	-	91.004

Tab. 5: Bewertung des Ausgangszustandes vor dem Eingriff

Der Biotopwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 91.004 Wertpunkte.

13.5.2 Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. Punkt 3. -Begründung der Art und Maß der baulichen Nutzung):

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, d.h. 40 % der Fläche des Plangebietes sind überbaubar.

Fläche des Geltungsbereiches: 8.785 m²

Überbaubare Fläche: 3.514 m²

Die festgesetzte überbaubare Fläche entspricht annähernd der, die derzeit ebenfalls überbaut ist (sh. vorangegangenen Tabelle).

- Das bestehende Gebäude wird mit einem teilweisen umlaufenden Weg, Treppenanlagen und einem Aufenthaltsplatz auf der Südseite ergänzt. Die Fläche des Gebäudes sowie der Treppenanlagen sind vollständig überbaut. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von **520 m²**. Der Biototyp **Bebaute Fläche**, Code **B** hat einen Planwert von **0** Punkten.
- Die Wege und die Aufenthaltsfläche am Gebäude werden mit einem Ökopflaster hergestellt. Die Fläche beläuft sich auf gesamt **175 m²**. Der Biototyp wird mit **Befestigter Weg**, Code **VWB**, Planwert **3** Punkte übernommen.
- Die gepflasterte Zufahrt ausgehend von dem nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg einschließlich des Wendekreises nimmt mit einer Länge von 250 m und einer Breite von 4 m eine Fläche von 1.000 m² ein. Der Wendekreis beläuft sich auf 670 m². Die Summe beträgt **1.670 m²**. Sie wird mit dem Biototyp **Teilversiegelte Straße**, dem Code **VSA** und dem Biotopwert von **2** Punkten aufgeführt.
- Die 4 Stellplätze mit einem Ökopflaster hergestellt, nehmen eine Grundfläche von **75 m²** ein. Der Biototyp **Teilversiegelte Straße** wird dem Code **VSA** und dem Biotopwert von **2** Punkten übernommen.
- Nördlich des Gebäudes sowie innerhalb des Wendekreises stehen zwei einheimische **Einzelbäume** (Laubbäume) mittleren Alters. Die Einzelbäume, die in ihrer Gesamtheit mit einer Grundfläche von **44 m² einnehmen**, werden mit dem Code **HEX** und dem Biototyp **Sonstiger Einzelbaum** sowie dem Biotopwert von **12** Punkten in die Tabelle aufgenommen.
- Innerhalb des Plangebietes stehen 8 Stück Einzelsträucher, davon 5 größere. Es sind mehrheitlich heimische Arten aber auch ein Neophyt (Gemeiner Bocksdorn – *Lycium barbarum*). Sie werden mit einer gesamten Grundfläche von **28 m²**, dem Code **HEY** und dem Biototyp **Sonstiger Einzelstrauch** aufgeführt. Der Biotopwert beträgt **9** Punkte.
- Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zieht sich ein Baumbestand annähernd gleichen Alters, unstrukturiert ohne Strauchschicht aus überwiegend nicht heimischen Arten. Es finden sich hier überwiegend Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschenahorn (*Acer negundo*). Die genannten Arten sind invasive Neophyten, die einheimische Arten verdrängen. Der Baumbestand wird mit dem Code **HED**, dem Biototyp **Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten** und dem Biotopwert von **13** Punkten übernommen. Die Fläche beträgt **3.836 m²**.
- Die außerhalb der Gehölze vorhandene Freifläche ist aufgrund der vorgefundenen Bedingungen hinsichtlich Boden und Wasser als **mesophiles Grünland** einzuschätzen. Die Fläche mit einer Größe von **2.242 m²** wird mit dem Code **GMA** und dem Biotopwert von **18** Punkten aufgeführt.

Code	Biototyp	Flächengröße in m ²	Planwert/m ² Biotopwert/m ² *	Biotopwert gesamt
B	Bebaute Fläche (Gebäude mit Treppenanlagen)	520	0	0
VWB	Befestigter Weg am Gebäude (Pflaster)	175	3	525
VSA	Teilversiegelte Straße (Pflaster), Zufahrt mit Wendekreis	1.865	2	3.730
VSB	Stellplätze, teilversiegelt (Pflaster)	75	2	150
Flächen aus dem Bestand				
HEX	Sonstiger Einzelbaum	44	12*	528
HEY	Sonstiger Einzelstrauch	28	9*	252
HED	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	3.836	13*	49.868
GMA	Mesophiles Grünland	2.242	18*	40.356
		8.785	-	95.409

Tab. 6: Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff

Der Planwert der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 95.409 Wertpunkte.

Kompensationsbedarf

Die Differenz aus dem Flächenwert des Ausgangszustands und dem Flächenwert des zu erwartenden Zustands nach dem Eingriff:

$$K = 91.004 - 95.409 = - 4.405 \text{ Punkte}$$

Das Ergebnis ist ein negativer Betrag, d.h. der Wert der Fläche nach dem Eingriff ist höher, als der Wert des Ausgangszustandes.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sind innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren. Es besteht eine Überkompensation im Wert von 4.405 Punkten.

13.6. Entwicklungsprognosen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2

13.6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2 a)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Plangebiet mit dem bestehenden ehemaligen Verwaltungsgebäude vermutlich weiterhin verfallen und durch Vandalismus zusätzlich zerstört werden. Es wird eine weitere spontane Entwicklung der Vegetation stattfinden. Die vollversiegelten Flächen der verkehrlichen Erschließung werden weiterhin die Wasserdurchlässigkeit verhindern. Die beschriebenen prognostizierten Wirkungen würden ausbleiben.

13.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2b)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „SDW Bildungszentrum Seeland“ Stadt Aschersleben im OT Neu Königsau wird die Entwicklung des Gebietes innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbindung „Tourismus“ gemäß § 10 BauNVO im festgelegten Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund des Umbaus eines bereits bestehenden Gebäudes mit vorhandener verkehrlicher Erschließung und der geplanten Nutzung des Plangebietes wird sich der Umweltzustand voraussichtlich verbessern. Statt der vollversiegelten Verkehrsflächen wird ein umweltfreundliches Ökopflaster verwendet, welches eine Versickerung zulässt und damit für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auch für die Landschaft einen deutlichen Mehrwert erzeugt.

Die Entwicklung des Gebietes ist verbunden mit den beschriebenen Auswirkungen vor allem für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

Die geplante Nutzung des Gebietes hat keinen Verlust der Gehölzvegetation zur Folge. Die Grünlandfluren bleiben erhalten, da eine Überbauung nur im Bereich bestehender Erschließungen und des vorhandenen Gebäudes vorgesehen ist. Es wird aufgrund der Nutzung der überwiegend bereits überprägten Flächen kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Durch die Einzäunung entsteht eine Barrierewirkung für größere Tiere.

Im Verfahren wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es werden z. Zt. planbezogene Datenerhebungen im Wirkgebiet durchgeführt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Verfahren dokumentiert.

Die Berechnung der Eingriffsfolgen erfolgt hier über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf den in Natur und Landschaft erfolgten Eingriff notwendig. Durch die Entsiegelung der vollversiegelten Flächen entsteht ein, gegenüber dem Ausgangswert der Fläche, gesteigener Wert. Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind ggf. konkrete Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

13.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.c)

13.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Jedes neue Vorhaben verändert die Umwelt. In Vorsorge für unsere Umwelt muss daher die Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt abgeschätzt und bei der Realisierung versucht werden, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zumindest zu mindern.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehend, Hecken, Gebüsche, lebende Zäune und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- oder Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Folgende allgemeine Maßnahmen tragen zur Minimierung bei:

- die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren,
- die Art der Befestigungen ist den Erfordernissen der Nutzung anzupassen,
- weitestgehende Reduzierung von Erdmassenbewegungen während der Bauphase,
- Auflagen zur Beschränkung von Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. Begrenzung des Baufeldes)
- Einsatz von lärmindernden Baumaschinen und –fahrzeugen, Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) entsprechen, Staubbindung auf Straßen und –flächen,
- Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser im Plangebiet,
- die vorhandenen Altbäume sind zu erhalten,
- Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauarbeiten; Aufnahme der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter der Beachtung der R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) als Vertragsbestandteil für das bauausführende Unternehmen festlegen,
- sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen,
- weitgehende Minimierung der Abwassermenge,
- Verzicht auf für bestimmte Tiergruppen risikoreiche Anlagen und Bauteile (z.B. Lichtquellen mit Lockwirkung),
- Ausgestaltung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Naturraums und des Standortes.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird durch die Nutzung der bereits befestigten Verkehrsflächen erreicht. Diese derzeit mit Asphalt und Beton vollversiegelten Flächen werden durch eine Pflasterung mit einem Ökopflaster ersetzt, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich wird.

Auf den 7 Standorten für die Outdoor-Labore, Picknick-oder Zeltstationen wird auf eine Befestigung verzichtet, da sie nur temporär genutzt werden. Hier bleiben die Bodenfunktionen erhalten.

Die aufgelisteten Maßnahmen wirken mindernd auf die, durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbundenen Veränderungen.

13.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im § 7 NatSchG LSA – Kompensationsmaßnahmen (zu § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes) werden Aussagen über die Auswahl und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Zu den vorrangigen Maßnahmen zählen u.a. Maßnahmen, die keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen oder auch ortsnah andere Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln.

Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt über die Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009).

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig, da durch die Nutzung der bereits vorhandenen Flächen der baulichen und verkehrlichen Erschließung und durch die Umwandlung von vollversiegelten Flächen in teilversiegelte Flächen eine Wertsteigerung der Fläche entsteht. Der Wert nach dem Eingriff ist höher, als der des Ausgangszustandes.

13.8 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 2.d)

Das Vorhaben nutzt eine Fläche, auf welcher seit 1965 eine Nutzung durch das erbaute Verwaltungsgebäude besteht. Eine Erschließung wird auch zum Entstehungszeitpunkt vorhanden gewesen sein. Die Fläche wurden nachfolgend von verschiedenen Institutionen genutzt. Seit ca. 2023 steht das Gebäude jedoch leer und verfällt zusehends.

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) liegt es innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr. 5: „Seeland“region Nachterstedt (Harzer Seenland).

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2025 liegt es ebenfalls im Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung Nr. 1. „Seeland“ Region Nachterstedt (Harzer Seenland).

Das vorgesehene Plangebiet ergänzt in vorteilhafter Weise diese Festsetzung. Das Vorhaben der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. verbessert die touristische Attraktivität in der Region und fördert eine ressourcenschonende und nachhaltige Tourismusentwicklung am Concordiasee. Das Vorhaben setzt einen Impuls für den Umweltschutz, die Umweltbildung und den Naturtourismus.

Die geplante Nutzung widerspricht daher nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt oder des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg.

Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. ist Eigentümer der Flurstücke des Plangebietes.

Das Modellprojekt „Die Zukunft Seen - Ein Impuls für Umweltschutz, Umweltbildung und Tourismus der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Sachsen-Anhalt e.V.“ ist von großer Bedeutung für die Region sowie für das Land Sachsen-Anhalt. Der Oberbürgermeister der Stadt Aschersleben Hr. St. Amme sowie der Bürgermeister der Stadt Seeland Hr. R. Käsebier unterstützen das Modellprojekt ausdrücklich. Dies wird u.a. deutlich in dem Schreiben an das Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten, Herrn Staatssekretär Zender vom 19. März 2026.

In diesem Schreiben wird die Bedeutung des Vorhabens explizit hervorgehoben:

- Das Projekt ist wegweisend für die nachhaltige Entwicklung der gesamten Region rund um den Concordiasee und dient der Umsetzung von Bildung für nachhaltige Entwicklung (BNE) sowie der Entwicklung des ländlichen Raums.

- Es verbindet Sanierung und nachhaltige Umnutzung mit funktionaler Erweiterung durch Revitalisierung eines ruinösen Gebäudes zu einem innovativen SDW-Umweltbildungszentrum, das Umweltbildung, Naturbeobachtung und Besucherlenkung am R1-Radweg am Concordiasee konsolidiert.
- In der entstehenden Waldakademie werden Bildungsangebote unterbreitet, die für alle Altersgruppen geeignet sind und darüber hinaus die Aufgaben eines außerschulischen Lernorts erfüllen.
- Langfristig stärkt das Vorhaben Biodiversitätsschutz, Naturschutzbewusstsein und Umweltbildung regional sowie landesweit und schafft ein einzigartiges Angebot für naturnahe Tourismus-Erlebnisse.
- Das Projekt hat Vorbildcharakter für andere Regionen mit Transformationsräumen oder postindustriellen Landschaften und bindet bestehende regionale Netzwerke (SDW-Waldakademie, Jugendwaldheime, LZW, Haus des Waldes) ein, um Synergien zu erkennen und zu nutzen.
- Es ist eine klare Chance, die Ziele der GAP-Strategie Deutschlands (Schutz der Biodiversität, nachhaltige Ressourcennutzung) sowie die BNE-Aufträge des Landes in der Praxis zu verankern.
- Die Kooperationen mit Falkenstein (Harz), Arnstein, Aschersleben und der Stadt Seeland haben bereits zahlreiche kommunale Projekte initiiert. Das Modellprojekt ergänzt diese Kooperationswege und stärkt die regionale Entwicklung.

Das Vorhaben stärkt zentrale Aufgabenfelder und erfüllt kommunale Aufgaben wie Umweltbildung, Naturschutz und nachhaltiger Tourismus in Sachsen-Anhalt und dient als Modell für andere Regionen. Die Integration in bestehende Netzwerke erhöht die Wirksamkeit von Bildungs- und Naturschutzmaßnahmen landesweit.

Die Vision passt zu strategischen Landeszielen und bietet messbare Beiträge zu Biodiversitätsschutz, Bildung und regionaler Wirtschaftsentwicklung.

Die Städte Aschersleben und Seeland begrüßen und unterstützen dieses zukunftsweisende und ambitionierte Modellprojekt ausdrücklich.

Die einzelnen Pfeiler des Modellprojektes fußen auf Flächen in der Stadt Aschersleben – mittlerer dunkelgrün gezeichneter Bereich der Grafik (dazu hier vorliegender vorhabenbezogener Bebauungsplan) und in der Stadt Seeland – recht befindlicher hellgrüner Bereich der Grafik.



Abb. 25: Besuchergruppen Concordiasee – Soll Zustand, Quelle: Vorhabenbeschreibung des Trägers SDW vom 24.03.2026

Aus den angeführten Gründen sind geeignete Alternativstandorte in der Umgebung nicht vorhanden.

13.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.a)

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen wurden die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG beachtet.

Zur Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden Berechnungen entsprechend der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell)“ (Fassung vom 12.3.2009) durchgeführt.

Im Verfahren wird z. Zt. ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es werden planbezogene Datenerhebungen im Wirkgebiet durchgeführt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren dokumentiert.

13.10 Beschreibung der Maßnahmen des Monitoring (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.b)

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, besteht die Verpflichtung der Umweltüberwachung (Monitoring).

Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im Ermessen der Stadt Aschersleben. Für die Umsetzung der Vorhaben aus dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Punkte entsprechend der Umsetzung des konkreten Vorhabens durch die Stadt Aschersleben zu überwachen:

- Die Einhaltung des Geltungsbereiches.
- Sicherung der vorhandenen und gleichzeitig verbleibenden Gehölze.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Für die Kontrolle der Maßnahmenumsetzung sind die Baubehörden der Stadt Aschersleben und des Salzlandkreises zuständig.

13.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.c)

Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Aschersleben ist das konkrete Bauvorhaben des Vorhabenträgers – Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Sachsen-Anhalt e.V. in der Gemarkung Neu Königsau Flur 10, Flurstücke 2, 7 und 105 das „SDW Bildungszentrum Seeland“ zu errichten und zu betreiben.

Das „SDW Bildungszentrum Seeland“ ist, neben dem 6,8 ha großen Arboretum, ein Bestandteil des SDW-Umwelt-Campus. Die SDW-Bildungsangebote und –projekte werden im Seeland zukünftig eine landesweite Anlaufstelle haben. Neben Waldthemen können hier Kompetenzen im Bereich Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) vermittelt werden.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Die Durchführung des geplanten Vorhabens stellt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch dar.

Durch die Vorhaben kommt es nicht zu einem Verlust an unversiegelten Freiräumen, da hier vorhandene bauliche und verkehrliche Infrastruktur genutzt und umgebaut werden. Dennoch kommt es zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter, die jedoch mittelmäßig bis nicht erheblich sind.

Weiterhin wird im Verfahren z. Zt. ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es werden planbezogene Datenerhebungen im Wirkgebiet durchgeführt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Verfahren dokumentiert. Die Ergebnisse des Artenschutzberichtes sind umzusetzen.

Die Bewertung der Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs auf der Grundlage der „Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, Fassung vom 12.3.2009). Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass keine weiteren Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig sind, da der Wert des erwarteten Zustandes nach dem Eingriff den Wert der Ausgangsfläche übersteigt. Das hängt mit der Umwandlung von derzeit großflächig vollversiegelten Flächen in teilversiegelte Flächen geringerer Größe zusammen. Der Eingriff ist überkompensiert.

14. FLÄCHENBILANZ

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Prozentanteil
1.	Gebäude und Treppenanlagen	520	5,92
2.	Fußläufige Wege	175	1,99
3.	Erschließung	1.940	22,08
4.	Grünflächen	6.150	70,01
	Insgesamt	8.785	100,00

Tab. 7: Flächenbilanz

15. FACHPLANERISCHE ABSTIMMUNGEN

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird z.Zt. erstellt.

16. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Der Vorhabenträgers – Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Sachsen-Anhalt e.V. plant in der Gemarkung Neu Königsau Flur 10, Flurstücke 2, 7 und 105 das „SDW Bildungszentrum Seeland“ zu auf einer Fläche von 8.785 m² zu errichten und zu betreiben.

Das „SDW Bildungszentrum Seeland“ ist, neben dem 6,8 ha großen Arboretum, ein Bestandteil des SDW-Umwelt-Campus.

Ziel des Gesamtprojektes ist es, allen Altersgruppen von früher Kindheit bis ins Seniorenalter Naturerfahrungen zu ermöglichen, über historische und zukünftige Waldbewirtschaftung und Entwicklung zu informieren und sie mit Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE) zu stärken.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die dafür erforderlichen baurechtlichen Voraussetzungen schaffen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind gem. der Berechnung nach dem im Land Sachsen-Anhalt geltenden Modell nicht notwendig.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird z.Zt. erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind umzusetzen.

17. QUELLENACHWEIS gem. Anlage 1 zum BauGB Pkt. 3.d)

- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), in Kraft getreten am 15.02.2010
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Amtsblatt EG Nr. L 206 vom 22.07.1992) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (Amtsblatt, L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Verordnung zum Schutz wild lebender Tier – und Pflanzenarten, letzte Neufassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013, (BGBl. I S. 95).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)
- (Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der amtlichen Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, Nr. 51, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA), vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG, Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196)
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 2. April 2002; (GVBl. LSA S. 214), § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt), (Fassung vom 12.3.2009), Rd.Erl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2, MBl. LSA 2009, S. 250
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlanG LSA) vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA Nr. 01/2026, wirksam seit dem 01. Februar 2026)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBL. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12. März 2011
- Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt mit Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025 zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit freigegeben, öffentliche Auslegung im Zeitraum 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), beschlossen durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19.02.2025 (RV 04/2025), genehmigt durch die obersten Landesentwicklungsbehörde am 26.05.2025, wirksam geworden am 15.07.2025 (Amtsblatt LVwA Nr. 07/2025)
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO Magdeburg), wirksam vom 16.04.2024
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt 1994, Landesamt für Umweltschutz Sachsen - Anhalt
- BODENATLAS Sachsen – Anhalt, Geologisches Landesamt Sachsen – Anhalt, Halle, 1999
- Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt, Internetseiten des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de, letzter Zugriff 25.03.2026
- Gemeinde Neu Königsau, vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 24.10.2025 genehmigter Flächennutzungsplan, AZ: 204-21101/ASL/026
- <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/>, letzter Zugriff 25.03.2026
- www.natura2000-lsa.de, letzter Zugriff 26.03.2026
- www.wikipedia.org, letzter Zugriff 26.03.2026
- www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, letzter Zugriff 26.03.2026
- <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, letzter Zugriff 24.03.2026