

Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck 5. Änderung
im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“

Begründung zum Entwurf

25. März 2026

Aufstellende Behörde

Stadt Schönebeck (Elbe)

Markt 1 39218 Schönebeck (Elbe)
Fon +49 3928 710-0 Fax +49 3928 710-199
stadt.sbk@schoenebeck-elbe.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht

Dipl.-Ing (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30. 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Fon +49 33872 70854
rossmann@wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs	5
1.2	Plangrundlage	5
1.3	Planungsanlass	5
1.4	Planungsalternativen	5
2	Verfahren	6
2.1	Einleitungsbeschluss	6
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
2.5	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	6
2.6	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3	Bestandssituation	8
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.3	Bodenverunreinigungen	9
3.4	Immissionen	9
3.5	Kulturdenkmale	10
3.6	Hochwasserschutz	11
3.7	Erschließung	12
3.8	Technische Infrastruktur	12
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.2	Bauleitplanung	14
4.3	Landschaftsplan	15
4.4	Konzepte	15
5	Inhalte der Planänderung	16
5.1	Bisherige Darstellung des FNP	16
5.2	Geplante Darstellung des FNP	17
6	Flächenbilanz	17
7	Umweltbericht	17
7.1	Einleitung	17
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	18
7.3	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	18
7.4	Lage des Plangebiets	18
7.5	Bebauung und Nutzung	18
7.6	Geltungsbereich und Abgrenzung	19
7.7	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	19
7.8	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	20
7.9	Szenarienaufstellung	20
7.10	Derzeitiger Umweltzustand	21
7.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	30
7.12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35
7.13	Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen	36
7.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB	38

8	Rechtliche Grundlagen, Quellen	39
8.1	Rechtliche Grundlagen	39
8.2	Quellen	40
9	Anlagen	40

1 Einführung

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) liegt im Stadtteil Schönebeck der Stadt Schönebeck (Elbe) südlich der Sachsenlandstraße zwischen dem Straßenzug Fliederweg/ Grundweg und der Barbarastraße. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 13,4 ha.



Lage des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)¹

1.2 Plangrundlage

Plangrundlage ist die Planzeichnung des rechtswirksamen FNP Stand 2017. Der Änderungsbereich wurde auf der Planzeichnung des FNP überzeichnet.

1.3 Planungsanlass

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB besteht das Ziel von FNPs darin, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung grundsätzlich nach der Art der Bodennutzung darzustellen. Damit hat die Flächennutzungsplanung die zentrale Rolle als koordinierendes Element der Bauleitplanung.

Der FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde im Jahr 2017 rechtswirksam. Seitdem hat er mehrere Änderungsverfahren für einzelne Teilbereiche durchlaufen.

Ziel der 5. Änderung des FNP ist die Anpassung des FNP an den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“, dessen Ziel die Schaffung von Baurecht für ein familienfreundliches Wohnquartier i. V. m. einer optimalen Erschließung ist. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Flächen anteilig als Wohnbau- und Grünflächen sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern soll die Änderung des FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans für das begehrte Vorhaben durchgeführt werden.

1.4 Planungsalternativen

Vor dem Hintergrund des mit der Planung verbundenen Zuwachses an Wohnbauflächen erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnungsmarktes sowie des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend nachweisen zu können

Aufgrund einer qualitativen Nachfrage nach Wohnungen, die es so derzeit zu wenig oder nicht auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Schönebeck (Elbe) gibt, besteht bis 2040 ein Neubaubedarf.

¹ Sachsen-Anhalt-Viewer, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 19.12.2024, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA

Zudem besteht in der Region durch die Ansiedlung von großen Gewerbebetrieben ein Zuzugspotenzial. Den größten Zuzug wird dabei die Landeshauptstadt Magdeburg erhalten.

Die Größe des Zuzugspotenzials im Umland richtet sich einerseits nach Lagekriterien und der Priorisierung der Kommunen nach der zentralen Örtlichkeit entsprechend des Landesentwicklungsplans. Darüber hinaus ist jedoch wesentlich, welche Kommunen bestimmte Wohnungsangebote für die potenziellen Zuzügler schaffen. Die betreffenden Kommunen im Magdeburger Umland stehen dabei in Konkurrenz zueinander.

Der zukünftige Wohnraumbedarf in Schönebeck (Elbe) von insgesamt 250 bis 300 Einfamilienhäusern und 240 bis 280 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kann mit einem realistischen Baulückenpotenzial nicht rein durch Innenentwicklung gedeckt werden. Zusätzliche Entwicklungen auf Wohnbauflächen sind notwendig wobei mehrere der gut bis sehr gut geeigneten Wohnstandorte derzeit nicht mobilisierbar sind oder keine kurzfristige Entwicklung auf diesen zu erwarten ist.

Das Areal an der Sachsenlandstraße hat aufgrund seiner Größe das Potenzial zur Entwicklung eines „grünen Wohnquartiers“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und bestimmten Wohnqualitäten, die es so derzeit in Schönebeck (Elbe) nicht gibt. Aufgrund der Nähe zur Umgehungsstraße und damit zur Autobahn und zum Bahnhof Schönebeck-Felgeleben ist auch eine kurze Pendeldistanz nach Magdeburg gegeben. Die Wohnbaufläche ist sowohl für die Entwicklung von Wohnungen entsprechend der qualitativen Wohnraumnachfrage als auch als strategische Fläche für eine Angebotsstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe) gut geeignet.²

2 Verfahren

2.1 Einleitungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 16.5.2024 den Beschluss (Beschluss Nr. 0642/2024) zur Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 39 der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 15.11.2024 bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des FNP vom 5.5.2025 bis einschließlich 6.6.2025 statt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2.5.2025 beteiligt.

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des FNP vom ... bis einschließlich ... statt.

2.5 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

² Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 23.1.2025

2.6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.6.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 35 Stellungnahmen eingegangen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt hat Hinweise zum Wohnraumbedarf gegeben.

Das Landesverwaltungsamt hat Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, zum Naturschutz und zum Immissionsschutz gegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Archäologie hat Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen gegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hat Hinweise zum angrenzenden Kulturdenkmal gegeben.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat Hinweise zum Hochwasserschutz gegeben.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Außenstelle Wanzleben hat Hinweise zu möglichen Konflikten mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben.

Der Salzlandkreis Fachdienst 41 Hinweise zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, zur Entwicklung aus dem FNP, zur Lesbarkeit der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, zur Begründung, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Immissionsschutz und zu Kampfmitteln.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises hat Hinweise zur Dimensionierung von Straßen gegeben.

Die Landesstraßenbaubehörde LSA Regionalbereich West hat mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg hat mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe hat mitgeteilt, dass ihre Belange derzeit nicht berührt werden und verweist auf die noch ausstehende Kompensationsermittlung.

Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt Betriebsleitung verweist auf einen Waldbestand im Plangebiet.

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Einwände gegen die Planung.

Die Veolia Wasser Deutschland GmbH verweist auf zu sichernde Leitungen im Plangebiet.

Die Stadtwerke Schönebeck hat Hinweise zur Versorgung des Gebiets mit den Medien Wasser, Strom, und Gas gegeben.

Der Landschaftspflegeverband „Grüne Umwelt“ hat Hinweise zum noch ausstehenden Umweltbericht inkl. Bilanzierung gegeben.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat Hinweise zum Wohnraumbedarf gegeben.

Die Stadtverwaltung Gommern und die Einheitsgemeinde Bördeland haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, das Landesamt für Geologie und Bergwesen, Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt, die 50Hertz Transmission GmbH, die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, die GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, die DB AG haben keine Einwände gegen die Planung geäußert.

Auswirkungen auf die Planung

Die Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen haben nicht zu Änderungen der Planung geführt.

2.6.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets steht ein ehemaliges, heute leer stehendes, dreigeschossiges Gewerbegebäude, welches über eine befestigte Verkehrsfläche an die Sachsenlandstraße angebunden ist.



Bestand (Ohne Maßstab)³

Im südwestlichen Bereich stehen am Rand des Plangebiets auf gärtnerisch genutzten Flächen einzelne eingeschossige Gartenlauben. Die kleingärtnerische Nutzung wird aufgegeben.

Im südöstlichen Bereich steht innerhalb des Plangebiets am nördlichen Ende der Kärntener Straße ein eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Kärntener Straße verläuft als teilbefestigter Weg durch das Plangebiets bis zur Sachsenlandstraße.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen umgeben und wird dementsprechend durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Im Norden grenzen nördlich der

³ Sachsen-Anhalt-Viewer, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 19.12.2024, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024

Sachsenlandstraße großformatige gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete Grundweg und Barbyer Straße) an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets grenzen kleinteilige Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern, südlich Kleingärten und Wohnnutzungen an. Westlich des Plangebiets liegt der Ostfriedhof als öffentlich zugängliche Grünfläche.

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Magdeburger Börde (Ackerebenen) zuzuordnen.

3.2.1 Topographie und Geologie

Das Plangebiet ist mit Höhen um 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben.

Das Plangebiet liegt aus regionalgeologischer Sicht im Urstromtal der Elbe. Oberflächennah steht Mutterboden mit Auffüllungen an. Nachfolgend wurden im Geotechnischen Bericht⁴ Sande sowie der Verwitterungshorizont der Buntsandsteine erkundet.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser wurde während der Baugrunderkundung innerhalb der Sande nachgewiesen. Mögliche Bemessungswasserstände wurden abgeleitet; diese können in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen Geländeoberkante (GOK) und 1,10 m u. GOK liegen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.2.3 Arten und Biotope

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von intensiv genutztem Ackerland geprägt. In den Randbereichen und flächig im westlichen Teil des Plangebiets stehen Feldgehölze aus Bäumen und Sträuchern.

3.2.4 Klima und Luft

Regionalklimatisch wird das Plangebiet dem mitteldeutschen Binnentieflandklima zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem subatlantischen Klima Westeuropas und dem osteuropäischen Kontinentalklima. Charakteristisch sind die geringen Niederschlagsmengen, die jährlich etwa zwischen 480 und 550 mm schwanken, wovon fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen. Dabei ist der Februar der niederschlagsärmste Monat, die niederschlagsreichsten sind Juni und Juli.

Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 17,5 °C, der gleichzeitig die höchsten Niederschlagsmengen (Sommerstarkregen) aufweist. Im Mittel ist mit 85 Frosttagen und 24 Eistagen zu rechnen.

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets wird durch den Offenlandcharakter innerhalb eines Siedlungsbereichs geprägt. Von Bedeutung für das Landschaftsbild ist der das Plangebiet begrenzende Baumbestand.

3.3 Bodenverunreinigungen

Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten, Kampfmittel) liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

3.4 Immissionen

Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist im Gebiet des B-Plans Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“ ist im Gebiet des B-Plans Nr. 73.1 mit Schallimmissionen zu rechnen.

Aufgrund einer vorhandenen Produktionsanlage zur Herstellung von Gummiformteilen ist zudem im nordwestlichen Bereich des Änderungsbereich des FNP in bis zu 4 % der Jahresstunden mit Geruchsmissionen zu rechnen. Die immissionsschutzrechtliche Grenze der Erheblichkeit liegt

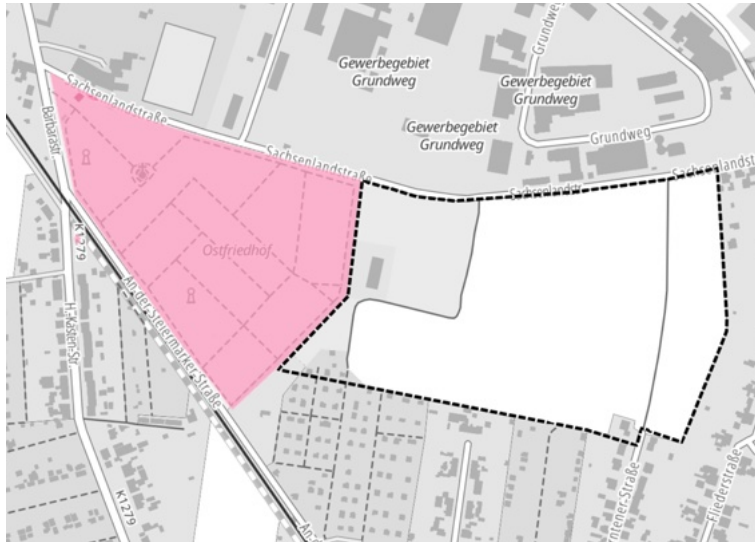
⁴ Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

bei 10 % der Jahresstunden d. h. schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind nicht zu erwarten, wohl aber Geruchsbelästigungen unterhalb dieser Schwelle.⁵

3.5 Kulturdenkmale

3.5.1 Baudenkmale

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert. Auf den Umgebungsschutz gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST wird hingewiesen. Nebengebäude und Anlagen, die potentiell zu nah an den Friedhof rücken, sind zu vermeiden.



Baudenkmal Ostfriedhof (Ohne Maßstab)⁶

Denkmale i. S. d. Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde wer durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises.

3.5.2 Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale

Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt.

In jüngster Zeit sind jedoch bei Lidarauswertungen (Bodenabtastungen mittels Lasertechnologie) im Plangebiet Grabhügel entdeckt worden. Sehr wahrscheinlich datieren die Anlagen in die späte Bronzezeit (ca. 1.300/1.100 v. Chr.). Aus früheren Maßnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) wie z. B. bei Ausgrabungen zum Bau der BAB 38 liegen neben und um Hügelgräber oft Flachgräber. Die betroffene Region liegt im östlichen Bereich des geplanten Stadtteils. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist bei Erdarbeiten mit dem Aufdecken weiterer, noch unbekannter Kulturdenkmale zu rechnen.

Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DSchG ST sind archäologische Kulturdenkmale i. S. d. DSchG ST zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Gemäß § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DSchG ST entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen

⁵ Stellungnahme des Landesentwicklungsamtes Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf des FNP vom 27.5.2025

⁶ Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 17.3.2026

Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und § 14 Abs. 2 DSchG ST Gleichbehandlung.

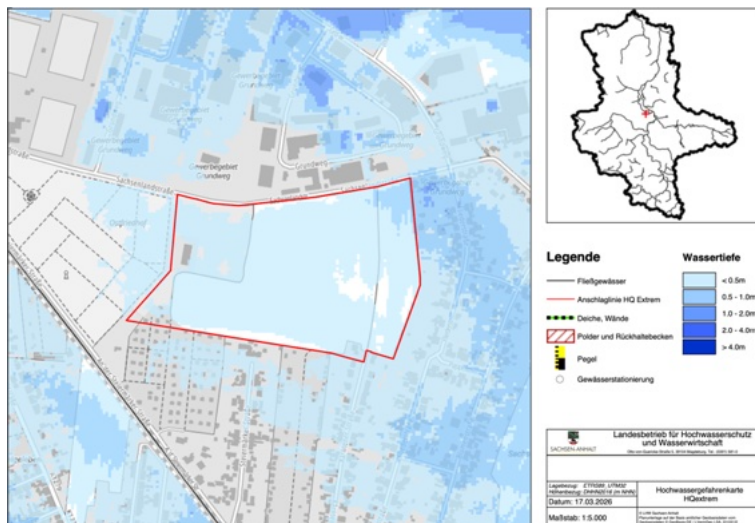
Baubegleitend oder vorgeschaltet zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DSchG ST eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt werden (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation wird gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 6.3.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt.

Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DSchG ST das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 14.5.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.⁷

3.6 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet besteht eine Hochwassergefahr mit geringer Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – HQextrem / HQ200 ohne Hochwasserschutzanlagen) mit einer Wassertiefe von 0,0 m – 0,5 m bzw. 0,5 m – 1,0 m im nordöstlichen Bereich an der Sachsenlandstraße. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.



Hochwassergefahrenkarte HQextrem mit Darstellung des Änderungsbereichs (Ohne Maßstab)⁸

Demnach ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Außerhalb dieser Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage

⁷ Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Archäologie, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans, 20.5.2025

⁸ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, <https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html>, Zugriff am 17.3.2026

technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Sachsenlandstraße. Eine untergeordnete Erschließungsmöglichkeit besteht von Südosten über die Kärntener Straße.

3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebiets am Haltepunkt Schönebeck-Felgeleben und westlich des Plangebiets an der Barbarastraße. Die Bahnlinie Magdeburg-Leipzig, Streckenabschnitt 6403 verläuft in ca. 100 m südwestlich des Plangebiets.

3.8 Technische Infrastruktur

Die vollständige Erschließung des Baugebiets mit **Trinkwasser** ist nach Information der Stadtwerke Schönebeck GmbH möglich. Die Dimensionierung der geplanten Leitungen ist von der geforderten Löschwassermenge abhängig.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Kärntener Straße von einem öffentlichen **Schmutzwasserkanal** (DN 200) gequert.

Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 200) der gesichert werden muss.

In der Sachsenlandstraße liegen zudem ein öffentlicher Schmutzwasserkanal sowie eine öffentliche Schmutzwasserdruckleitung.

Die **Stromversorgung** kann nur über eine neu zu errichtende Ortsnetztransformatorenstation erfolgen. Hierfür ist eine 10-kV-Kabel-Zu- und Ableitung aus Richtung Sachsenlandstraße erforderlich.

Die Versorgung mit **Gas** ist nur über eine neu zu verlegende Mitteldruckleitung DN 150 realisierbar. Anbindepunkt ist die Sachsenlandstraße Ecke Grundweg.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010). Relevante Grundlagen für die vorliegende Planung ergeben sich aus § 4 und 6 LEntwG LSA:

- Die Stadt Schönebeck (Elbe) gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- u. Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 9; Z 10).
- Im zentralörtlichen System wurde die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 37)
- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).

- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuauflistung des Landesentwicklungsplans soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 8.3.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuauflistung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.4.2024 abgelaufen. Am 2.9.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 LPlG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Änderungsbereich des FNP gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 29. September 2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (Elbe) (REP MD Pkt. 5.2.16 Z Nr. 4. bzw. 2. Entwurf (2020), Kap. 4.1; Z 22) die o. g. Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 umgesetzt worden.

Die Neuauflistung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung vom 19.2.2025 wurde am 26.5.2025 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde

genehmigt und wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Bis dahin enthält die Neuaufstellung in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

4.1.3 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) trat am 16.4.2024 in Kraft.

Demnach sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden (G 4-1). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (G 4-2). Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen (G 4-3). Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (G 4-4).

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar.



FNP in der Fassung 2017 (Ausschnitt ohne Maßstab)⁹

Am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Wohnbaufläche, ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten, Grabeland“, am südwestlichen Rand eine Grünfläche mit

⁹ Plangrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)

Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt die im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.

4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2007 vor. Der Änderungsbereich des FNP wird im LP als Siedlungsgebiet dargestellt und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

4.4 Konzepte

4.4.1 Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) (INSEK 2030) benennt die zentralen Leitlinien der Stadtentwicklung und nimmt Themen, Stadträume und Maßnahmen in den Fokus, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Stadt und ein funktionierendes Zusammenleben sind. Als interdisziplinär erarbeitetes und vielseitig abgestimmtes Planungsinstrument bildet das INSEK 2030 sowohl die Grundlage für ein abgestimmtes Handeln bei der Planung und Realisierung von Maßnahmen als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln.

Im INSEK 2030 ist die Fläche entsprechend der Darstellungen im FNP teilweise als Wohnbaustandort (Kärntener Straße) ohne Planungsrecht benannt und als potenzielle Wohnbaufläche festgelegt.

4.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung vom 7.12.2023 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe)¹⁰ als städtebauliches Entwicklungskonzept bestätigt. Aufgrund von neuen Einzelhandelsentwicklungen in Schönebeck (Elbe) und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten wurde eine Fortschreibung des Konzeptes notwendig. Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) zu überprüfen und ggf. neu zu formulieren. Das fortgeschriebene Konzept dient als Handlungsgrundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie zur Beurteilung von Ansiedlungsverfahren im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus schafft es Planungssicherheit für die Stadt und Unternehmen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes die Innenstadt von Schönebeck (Elbe) besonders zu schützen und wird als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck“ ausgewiesen. Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)Versorgung im Stadtgebiet werden ein Nebenzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden fünf Nahversorgungsstandorte anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Standorte.

Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde die „Schönebecker Sortimentsliste“ beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m² grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m² Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m² Verkaufsfläche auch im Nebenzentrum möglich. Betriebe mit

¹⁰ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 4.10.2023

nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis max. 400 m² Verkaufsfläche möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu 100 m² je Randsortiment, in der Summe max. 800 m² VK zulässig.

4.4.3 Wohnbauflächenstrategie

Vor dem Hintergrund des mit der Planung verbundenen Zuwachses an Wohnbauflächen erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnungsmarktes sowie des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials der Stadt Schönebeck (Elbe), um den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend nachweisen zu können.¹¹

Insgesamt wird eingeschätzt, dass in Schönebeck (Elbe) trotz zu erwartender rückläufiger Bevölkerungszahlen, dennoch zukünftig ein quantitativer aber vor allem auch qualitativer Wohnraumbedarf besteht und dieser nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse auf einem Teil der bestehenden Wohnbauflächen erweist sich das Projektareal Sachsenlandstraße, unter der Sicherstellung entsprechender Qualitäten als gut geeignete Wohnbaufläche mit geringen Umsetzungs- und Vermarktungsrisiken.

Das Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung in Schönebeck (Elbe) kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) durch geeignete Angebotsstrategien zusätzliches Zugangspotenzial generieren kann. Dieses Potenzial ergibt sich insbesondere aus der Funktion von Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan sowie aus geplanten Gewerbeentwicklungen in der Stadt Schönebeck (Elbe) selbst und auf Teilflächen des High Tech Parks. Im Hinblick auf den Zuzug von Beschäftigten aus neuen Gewerbeansiedlungen im High Tech Park ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Beschäftigten in die Landeshauptstadt Magdeburg ziehen wird. Abhängig von den Angebotsstrategien der umliegenden Gemeinden besteht für Schönebeck (Elbe) jedoch die Möglichkeit, einen kleineren Teil des potenziellen Zuzugs zu binden.

Zur Generierung von Zuzügen und zur Deckung der qualitativen Nachfrage des Eigenbedarfs sind Wohnbauflächen mit entsprechenden Wohnlagequalitäten erforderlich. Im Gutachten wurden sämtliche potenzielle Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) identifiziert und anhand eines einheitlichen Bewertungsschemas geprüft. Die darauf aufbauende Wohnbauflächenstrategie für Schönebeck (Elbe) kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Sachsenlandstraße zu den wenigen Standorten gehört, die sich hinsichtlich der qualitativen Nachfrage eignen und mit denen die Stadt das vorhandene Zugangspotenzial tatsächlich nutzen kann.

5 Inhalte der Planänderung

5.1 Bisherige Darstellung des FNP

Der rechtswirksame FNP der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Wohnbaufläche, ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten, Grabeland“, am südwestlichen Rand eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt die im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.

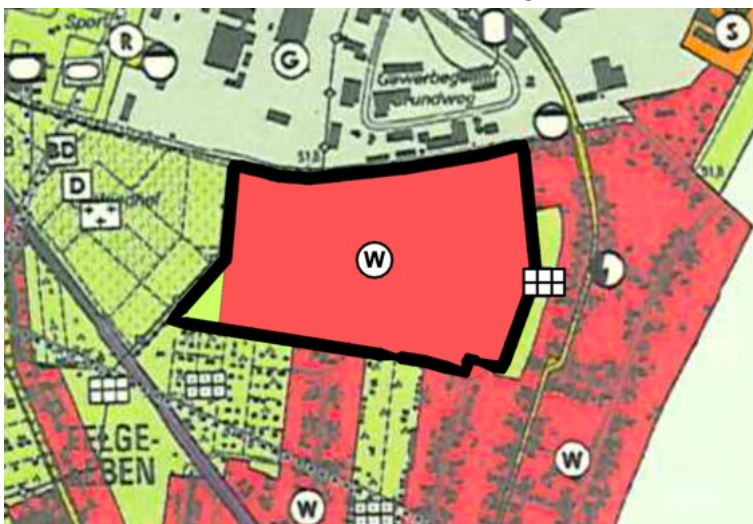
¹¹ Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, Entwurf Stand 10.3.2026



FNP in der Fassung 2017 (Ausschnitt ohne Maßstab)¹²

5.2 Geplante Darstellung des FNP

Mit der 5. Änderung des FNP werden die Flächen im Änderungsbereich gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.



FNP in der Fassung 2017 mit Darstellung der Änderungen im Änderungsbereich (Ausschnitt ohne Maßstab)¹³

6 Flächenbilanz

Fläche	Rechtswirksamer FNP 2017	Geänderter FNP
Wohnbaufläche	3,7 m ²	13,0 ha
Grünfläche	0,8 m ²	0,4 ha
Fläche für die Landwirtschaft	8,9 m ²	0,0 ha
Summe	13,4 ha	13,4 ha

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gem. Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage

¹² Plangrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)

¹³ Plangrundlage: Stadt Schönebeck (Elbe)

4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie erste Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Der B-Plan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers die Fläche südlich der Sachsenlandstraße als Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein familienfreundliches Wohnquartier. Angedacht ist dafür eine differenzierte Siedlungsentwicklung mit Angebotsformen des ein- bis mehrgeschossigen Wohnungsbaus i. V. m. einer optimalen Erschließung.

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Neben der Aufstellung des B-Planes ist auch die Änderung des FNP erforderlich.

7.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z. B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

7.4 Lage des Plangebiets

s. 1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

7.5 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in der Saison 2025 ackerbauliche bewirtschaftet waren. In den Ackerflächen befinden sich teilbefestigte landwirtschaftliche Wege. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches prägt ein aufgelassenes Gebäude mit umgebenden vollversiegelten Flächen eine Teilfläche. Durch die Nutzungsauflockerung ist hier in der Umgebung dieses Geländeteils ein Gehölzbestand in Verzahnung mit Gras- und Staudenfluren entstanden. Die Flächen weisen neben der Versiegelung mit Betonflächen

auch einen hohen Anteil an Vermüllungen mit Haus- und Siedlungsabfall auf. Im südwestlichen Teil befindet sich eine größere Gehölzfläche an deren Rand drei Bungalow- und Gartengrundstücke anschließen.

Das Gelände grenzt unmittelbar an die Sachsenlandstraße an. Die Umgebung ist im Osten und Süden durch Siedlungsflächen mit Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Sachseelandstraße befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Im Westen grenzt unmittelbar das parkartige Friedhofsgelände an.

7.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 650/4, 650/5, 650/39, 1364/650, 2044, 2045, 10002, 10003, 10009, 10010, 10011, 10012, 10221, 10222 (tlw.), 10224 und 10285 der Flur 5 der Gemarkung Schönebeck.



Geltungsbereich des B-Plans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ (Ohne Maßstab)¹⁴

7.7 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturparke

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Naturparks.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich gehört nicht zu Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Schutzgebiete befinden sich auch nicht in der Nähe des Geltungsbereiches.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Baumschutz

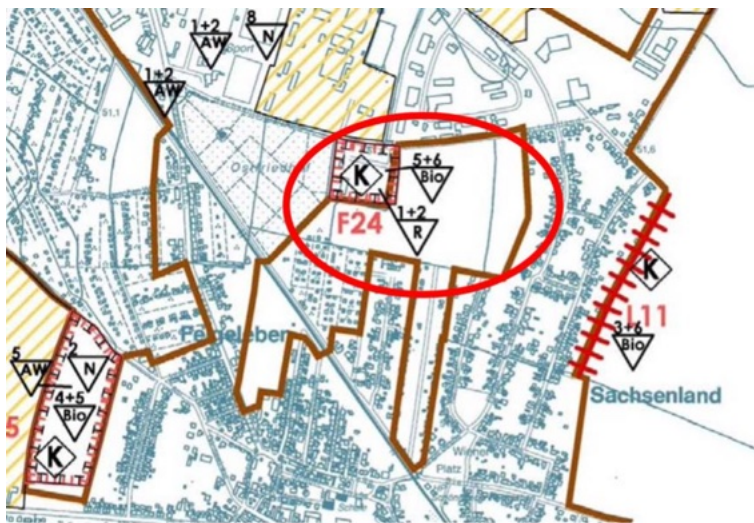
¹⁴ Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 19.12.2024

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Diese Bestände sind vom Vorhaben in Teilen betroffen und müssen teilweise auch beseitigt werden. Die Gehölzflächen haben zwar insbesondere im Übergang zum Friedhof einen waldartigen Charakter besitzen aber nach Überprüfung durch die Forstbehörde keine Waldeigenschaft im forstrechtlichen Sinne.

Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck wird das mit einer Vorprägung ausgestattete Teilgebiet im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Eignung als Kompensationsfläche dargestellt (grafische Darstellung mit Bezeichnung K). Hier könnte durch Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungen Aufwertungen der Schutzgüter insbesondere von Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften realisiert werden.

Die braune Linie umfasst die Kennzeichnung der Abgrenzung der Innenbereichssatzung.



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Entwicklungsziele (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁵

7.8 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

s. 7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

7.9 Szenarienaufstellung

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Wohnbaustandort inklusive der Änderung des FNP.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

7.9.1 Szenario I - Nullvariante

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine bauliche Entwicklung stattfindet. Die alte ruinöse Bebauung und die Flächenbefestigungen blieben voraussichtlich langfristig bestehen. Es würde weiterhin teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

¹⁵ Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

7.9.2 Szenario II –Aufstellung Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines B-Planes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen B-Plan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Wohnbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

7.10 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

Schutzgut	Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums
Boden	Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor
Wasser	Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor
Biotoptypen	Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs
Fauna	Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor
Klima / Luft	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet
Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet

7.10.1 Schutzgut Boden

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht¹⁶ dargelegt:

Der Untersuchungsbereich liegt aus regionalgeologischer Sicht im Urstromtal der Elbe. Die geologische Karte weist hier Sande und Kiese aus. Außerdem ist humoser kalkiger Sand dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des westseitigen Elburstromtales. Die Bodenverhältnisse werden durch pleistozäne Talsandbildungen der Weichseleiszeit geprägt. Als Bodendecke treten in der Regel im Holozän umgelagerte geringmächtige humose Lößböden auf, die oftmals sandig sind.

Bodenschichtung

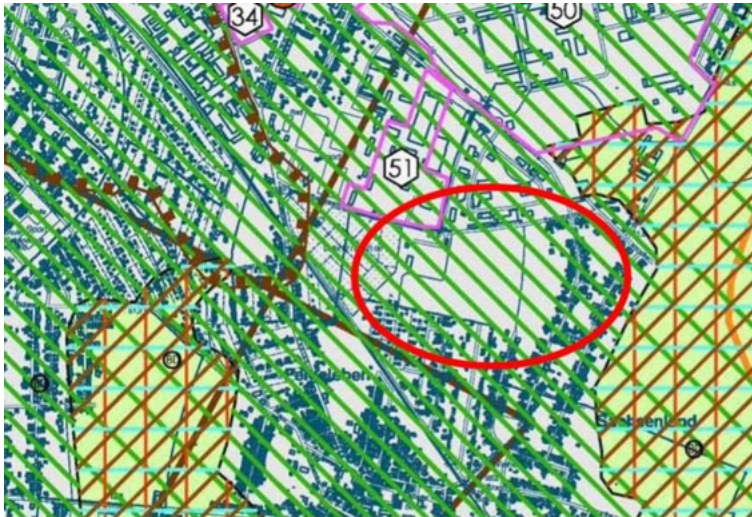
Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 16.07.2024 und am 17.7.2024 insgesamt neun Kleinrammbohrungen (BS 50 nach DIN EN ISO 22475-1) mit Endteufen von jeweils 6,00 m u. GOK hergestellt. Diese direkten Aufschlüsse wurden durch vier Rammsondierungen (DPL gemäß DIN EN ISO 22476-2) ergänzt, welche ebenfalls mit einer maximalen Endteufe von 6,00 m u. GOK im Nahbereich von vier ausgewählten Kleinrammbohrungen hergestellt wurden.

In den neun durchgeführten Kleinrammbohrungen BS 1 bis BS 9 steht, mit Ausnahme der Kleinrammbohrung BS 2, oberflächennah zunächst eine Deckschicht aus Mutterboden (Schicht 1a) als stark schluffiger Feinsand mit schwach organischen Bestandteilen an. Der Mutterboden ist dunkelbraun gefärbt. Die Mächtigkeit wurde in den genannten Bohrungen zwischen 0,10 (BS 1) und 1,00 m (BS 3 und 4) festgestellt. In den Kleinrammbohrungen BS 3, BS 5 sowie BS 9 wurden im Mutterboden anthropogene Beimengungen in Form von Ziegelresten festgestellt, deren Anteil jedoch zu < 10 Vol.-% abgeschätzt wurde.

¹⁶ Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

In der Kleinrammbohrung BS 2 steht abweichend oberflächennah eine Auffüllung (Schicht 1b) aus Schotter mit organischen Beimengungen an, welche bis 0,45 m u. GOK nachgewiesen wurde. Hierbei handelt es sich um eine ungebundene Tragschicht der hier vorhandenen Wege. Nachfolgend stehen vollflächig Sande (Schicht 2) als Mittel- bis Grobsande mit feinsandigen sowie kiesigen Bestandteilen in mitteldichter bis dichter Lagerung, lokal auch in lockerer Lagerung an, welche verschieden gefärbt sind.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck ist der Geltungsbereich inklusive Umgebung als Bereich eingestuft, bei dem die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt bereits stark eingeschränkt ist. In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich und dessen Umgebung mit einer grünen Schraffur dargestellt, die die Einschränkungen der Funktionsfähigkeit symbolisiert.



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Boden (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁷

7.10.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Geotechnischen Bericht¹⁸ wird zum Grundwasser ausgeführt:

Grundwasser wurde während der Erkundung innerhalb der Sande nachgewiesen. Mögliche Bemessungswasserstände wurden abgeleitet; diese können in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen GOK und 1,10 m uGOK liegen.

Der Grundwasserstand unterliegt zudem Elbwasserstands abhängigen Schwankungen.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck ist der Geltungsbereich inklusive Umgebung als Bereich eingestuft, bei dem der oberste Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5 bis 10 m. In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich und dessen Umgebung mit einer grünen Schraffur dargestellt, die den Grundwasserflurabstand 5 bis 10 m darstellt. Die orange Flächenfärbung steht für die Nichtgeschützteheit des obersten Grundwasserleiters gegenüber eindringenden Schadstoffen.

¹⁷ Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

¹⁸ Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Wasser (Ausschnitt ohne Maßstab)¹⁹

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

7.10.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Bereiche, die durch landwirtschaftliche Ackernutzung und ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt wurden.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff 'Biotop' wird dabei nicht auf so genannte 'schutzwürdige Lebensräume' beschränkt, sondern bezeichnet – i. S. § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozöosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).
- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).
- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).
- Gefährdungsgrad / Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).

¹⁹ Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

- Biotopverbundfunktion (Isolation).

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung/ Ausprägung	Schutzstatus
sehr hoch	sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	Biotoptypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vor.			
hoch	strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad	HGB	Feldgehölze	Laubgehölze überwiegend im Bereich des alten Gewerbestandortes im Nordwesten des Geltungsbereiches, teilweise mit Vermüllung und in Verzahnung zu Einzelbäumen	---
		HEX	Sonstiger Einzelbaum (außerhalb von Feldgehölzflächen mit Einzelbaumcharakter)	Bäume im westlichen Randbereich im Übergang zum Friedhof	---
mittel	Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial	URA	Ruderalfluren, gebildet von ausdauernden Arten; Säume am Ackerrand und Gehölzrändern	Aufgelassene Flächen als Säume außerhalb der bewirtschafteten Flächen und großflächiger mit Halboffenlandcharakter im Bereich des aufgelassenen Gewerbestandortes	---
gering	stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes	AI	Intensivacker	Größter Flächenanteil im Geltungsbereich, ackerbauliche genutzte Flächen mit unterschiedlichen Kulturen	---
		VWC	Feldwege mit Teilbefestigung	Nur teilweise befestigte Wegeflächen	---
		AKC	Ziergärten zur Wohnbebauung	Vorhandenes Wohngrundstück im südöstlichen Geltungsbereich	---

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Code*	Bezeichnung	Lokalisierung/ Ausprägung	Schutzstatus
		AKE	Kleingärten mit Bebauung	Kleine Teilflächen im Geltungsbereich, Umgebung ist durch Gehölzbestand und Ruderalfluren geprägt	---
sehr gering / ohne Belang	sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes	VSB	Vollversiegelte Flächen (Beton)	Betonfläche im Bereich des alten Gewerbestandortes im Nordwesten des Geltungsbereiches, teilweise stark eingewachsen und mit Vermüllung	---
		---	Gebäude	Aufgelassenes und ruinöses Zweckgebäude mit verwahrlostem Umfeld	---

***) gemäß SCHUBOTH, J. (2004) Kartiereinheiten zur Kartierung nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope und sonstigen Biotope**

Auf das Schutzgut „Biotope/ Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung insbesondere durch Verkehr, Geräusche und teilweise auch Beleuchtung gegeben.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck ist Ackerland, Mischgebiet mit geringem Grünanteil und Ruderalflur dargestellt.



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Biotoptypen/ Lebensräume (Ausschnitt ohne Maßstab)²⁰

Auf Grundlage der Bestandsvermessung wurde insbesondere auch für die Eingriffsbewertung eine aktuelle Biotoptypenkartierung mit Stand 2025 vorgenommen. Hier sind vor allem im Bereich des Mischgebietes und im Übergang zum Friedhof größere Gehölzflächen und auch Ruderalfluren erfasst worden. Die Ruderalfluren im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen hingegen waren in 2025 bewirtschaftet. Hier wurden insbesondere die Saumstrukturen an den Bewirtschaftungsgrenzen herausgearbeitet. Eine Biotoptypenkarte befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.

²⁰ Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007



Biotoptypen und Flächennutzung im Geltungsbereich (Ohne Maßstab)²¹

Fauna

Im Geltungsbereich konnten einige Brutvögel mit Reviermittelpunkten und Brutstätten nachgewiesen werden. Die Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter und des Halboffenlandes haben mit Sicherheit in den Gehölzbeständen im westlichen und nordwestlichen Geltungsbereich Habitats- und Revierstrukturen. Weiterhin haben gebäudebewohnende Vogelarten ihre Reviere im Bereich des aufgelassenen Gebäudes. Es handelt sich bei den nachgewiesenen Vogelarten um typische Arten der Siedlungen und des Siedlungsrandes. Bestandsbedrohte Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Das aufgelassene Gebäude besitzt ein Potenzial als Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse. Zauneidechsen konnten im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht nachgewiesen werden. Für andere Tierarten hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Kartierergebnisse werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan dargelegt.

7.10.4 Schutzgut Klima/ Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen an der Elbe findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebelhäufigkeit aus. Die Laubgehölze im Geltungsbereich und dessen Umgebung haben eine besondere kleinklimatische Funktion innerhalb des Siedlungskörpers.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck sind die Freiflächen des Geltungsbereiches als Flächen mit Bedeutung als klimatische Ausgleichsbereiche dargestellt. Entlang der Bahnlinie erstreckt sich ein so genannter Belastungskorridor, der den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches minimal berührt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich größere Flächen, die durch ihre Nutzung ein größeres Belastungspotential in sich tragen.

²¹ Grundlage Bestandsvermessung 7/2025



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Klima (Ausschnitt ohne Maßstab)²²

7.10.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Schönebeck. Der Geltungsbereich umfasst neben Ackerflächen auch Ruderalfluren, Gehölze und einen aufgelassenen Gewerbestandort mit einer ruinösen Bebauung. Die Flächen im Umfeld des Gebäudes weisen zudem eine starke Vermüllung mit Siedlungsabfall auf.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck sind die unbebauten Freiflächen des Geltungsbereiches nur mit einer mittleren Bedeutung für die Landschaftsbildbewertung inkl. der Bewertung von Eigenart und Erholungsfunktion dargestellt. Der nordwestliche Teil mit der ruinösen Bebauung wird im Landschaftsplan als Flächen mit einer visuell überprägenden Bebauung dargestellt.



Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Orts- und Landschaftsbild (Ausschnitt ohne Maßstab)²³

Erholung

Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

²² Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

²³ Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Die vorhandene Durchwegung wird allerdings von den Bewohnern der umgebenden Siedlungsflächen zumindest als Hundeauslauf und Spazierweg genutzt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches hat für die dortigen Gartenbesitzer eine lokal begrenzte Erholungsfunktion.



Ausprägung des verwahrlosten Zweckgebäudes im westlichen Teil des Geltungsbereiches²⁴



Starke Vermüllung und Verwahrlosung im Umfeld des Gebäudes²⁵

7.10.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Gebäude als Baudenkmäler.

Der Friedhof westlich des Plangebiets ist als Baudenkmal eingetragen, hier ist der Umgebungsschutz beachten.

Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

7.10.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend

²⁴ H. Roßmann 7/2025

²⁵ H. Roßmann 7/2025

Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u. a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

7.10.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der Geltungsbereich ist durch die alte Bebauung mit befestigten Flächen, Feldgehölzen, Laubbaumbestand, Ruderalfluren, Ackerflächen und Gartenland mit Bungalows gekennzeichnet. Gehölz- und freiflächenbewohnende Tierarten finden am Rand des Geltungsbereiches Potenziale.

7.10.9 Schutzgut „Fläche“ (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB)

Im § 1a Abs 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits teilweise verkehrstechnisch erschlossene und vorgeprägte Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Naturschutzfachlich besonders wertvollere Flächen werden nicht überplant. Durch die Nutzung vorgeprägte und teilweise schon bebauter bzw. versiegelter Flächen findet zumindest teilweise ein Flächenrecycling statt. Es geht landwirtschaftliche Nutzfläche mit nur geringer Ertragsfähigkeit innerhalb des Siedlungskörpers verloren.

7.10.10 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits teilweise verkehrstechnisch erschlossene Fläche innerhalb der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die benachbarten Siedlungsflächen und den Straßenraum sind die siedlungs- und verkehrstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

7.10.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch die alte Bebauung, Feldgehölze, Ruderalflur und Ackerflächen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen mit Straßen und auch Gewerbeflächen im Norden. Aufgrund der allgemeinen Lage und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. In Teilflächen des Geltungsbereiches gibt es mit der Blockbebauung und deren Erschließung eine erhebliche bauliche Vorprägung.

7.10.12 Natura 2000 – Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung ob FFH-Gebiet und/ oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,
- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),
- Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,

- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt.

Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt und können aufgrund des Vorhabentyps nicht abgeleitet werden.

7.10.13 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

7.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwasige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von Louis, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i. d. R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.

- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.

- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen
- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)
- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)
- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien im Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Flora / Fauna	Flächeninanspruchnahme Entfernen und Überprägen von Vegetation randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen Immissionen sowie Störungspotenzial	Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch das Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Feldgehölze, Bäume, Ruderalfluren und Ackerflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits um stark überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Bebauung, Versiegelung und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt. a) <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen sind: Feldgehölze, Bäume, Ruderalflur und Acker <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung teilweise als Lebensraum zur Verfügung. Die ruinöse Bebauung inkl. Der befestigten Flächen bleiben bestehen. Weitere Müllablagerungen sind zu befürchten.
Boden	Erdarbeiten Versiegelung Schadstoffeintrag	Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen.

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
		<p>a) <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Leitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt. <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.</p> <p>b) Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
Oberflächen-gewässer	Überbauung Schadstoffeintrag	<p>Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> keine <i>Anlagenbedingt:</i> keine <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Grundwasser	Versiegelung Schadstoffeintrag	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken gemäß Baugrundbeurteilung der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation eingeleitet.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen <i>Anlagenbedingt:</i> vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
Klima/ Luft	Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst neben krautiger Vegetation auch Baum- und Strauchbestand. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	Verlust der Ausgleichsfunktionen Beeinträchtigung des Luftaustausches Beeinträchtigung der Luftqualität Schadstoffeintrag	ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. Mit Neubegrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich können die Verluste von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. a) <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der Rückstrahlungswerte <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert	Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung	Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Die alte überprägende, gewerbliche Bebauung und Vermüllung verschwinden und werden durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen ersetzt. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert. a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> Erhöhung der baulichen Dominanz <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Veränderungen b) Es kommt zu keinen Veränderungen
Biologische Vielfalt	Flächeninanspruchnahme Entfernen und Überprägen von Vegetation randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen Immissionen sowie Störungspotenzial Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, mit Feldgehölzen und krautiger Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> keine b) Es kommt zu keinen Veränderungen. Bebauungen und Versiegelungen bleiben voraussichtlich bestehen, weitere Vermüllungen von Teilflächen bleiben zu befürchten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<i>Im gesamten Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Friedhof ist als Baudenkmal eingestuft. Es ist keine Betroffenheit abzuleiten.</i>	
Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und	Flächeninanspruchnahme Entfernen und Überprägen von Vegetation	a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)	Immissionen sowie Störungspotenzial Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, Beeinträchtigung des Luftaustausches Beeinträchtigung der Luftqualität Schadstoffeintrag Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz Visuelle und akustische Störung	<i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Wirkungsgefüge	Flächeninanspruchnahme Immissionen sowie Störungspotenzial Beeinträchtigung des Luftaustausches Schadstoffeintrag	a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt. b) Es kommt zu keinen Veränderungen.
Natura 2000 – Gebiete	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt.</i>	
Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Flächeninanspruchnahme Entfernen und Überprägen von Vegetation Immissionen sowie Störungspotenzial Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen Beeinträchtigung des Luftaustausches Beeinträchtigung der Luftqualität Schadstoffeintrag Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz	a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht. b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
	Visuelle und akustische Störung	

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes.

Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

7.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i. d. R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. In der Begründung zum B-Plan werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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 Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Bemessung der Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht auch ein Teilverlust des Lebensraumes und eine Überprägung.

Eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Es müssen deshalb planexterne Flächen außerhalb des Geltungsbereiches aktiviert und naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Da im direkten Umfeld des Vorhabens aktuell keine aufwertbaren Flächen aktiviert werden können, soll für den Kompensationsbedarf ein geeignetes Ökokonto im entsprechenden Landschaftsraum genutzt werden.

Bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Große Diesdorfer Str. 56/57, 39110 Magdeburg, Tel: +49 (0) 391 7361-6, info@lgsa.de, Registergericht: Stendal, Registernummer: HRB Nr. 104364, UST ID Nr. DE 139308166 wurde für die Reservierung und die Inanspruchnahme eines Ökokontos angefragt.

Die Anfrage wurde positiv beschieden.

Eine Reservierung der benötigten Kompensationsflächenäquivalente für die Stadt Schönebeck liegt im Rahmen der Aufstellung des B-Planes vor.

Die Vertragsgestaltung wird vorbereitet und ist Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

Die Eingriffsfolgen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensierbar.

7.13 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

Wirkungs- ursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura 2000-Gebiete
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
	Hoch- und Tiefbau	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
	Landschaftsbau	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
	Transport/ Verkehr	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	○
Anlage	Baukörper	■	○	○	■	●	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	■	○	○	■	●	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○	+	+	○
Be- trie- b	Transport- und Ver- kehrsaktivitäten	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○

Wirkungs- ursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche										
		Boden	Grundwasser	Klima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter	Biologische Vielfalt	Wirkungsgefüge	Natura 2000-Gebiete
	Nutzung der baulichen Anlagen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + Positive Auswirkungen zu erwarten
- Keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- Vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- Mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten
- Erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

7.13.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Mit den vorliegenden Gutachten und den örtlichen Überprüfungen liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Auswirkungen der Planungen sachgerecht zu beurteilen.

7.13.2 Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2 d BauGB

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise bereits vorgeprägten Standortes für die gewünschte Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat bereits eine umfassende Alternativenprüfung für Standorte zur Verwirklichung eines gleichgearteten Wohnungsbauvorhabens vorgenommen.

7.13.3 Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3 b BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Gem. § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

Überwachungszeit- raum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
Satzungsbeschluss	Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/	Stadt / Gemeinde, (Erschließungsträger	Gewährleistung der vollständigen Kompensation

Überwachungszeitraum	Schutzgut	Verantwortlichkeit	Maßnahme zur Überwachung
	Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	durch städtebaulichen Vertrag)	
Vor der Baumaßnahmen	Biotop/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baukontrolle durch einen Artenschutzgutachter. Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes.
Während der Baumaßnahme	Biotop/ Pflanzen/ Tiere	Gemeinde	Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes.
	Boden/ Fläche/ Wasser	Gemeinde	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen.
	Kultur- und Sachgüter	Gemeinde	Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit ggf. Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen.
Bauabnahme	Biotop/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Genehmigungsbehörde, Gemeinde	Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen
Dauerhaft nach Fertigstellung	Biotop/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild	Genehmigungsbehörde, Gemeinde	Überprüfen der Funktionsfähigkeit und Sicherung der Maßnahmenflächen

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und deren Umsetzung vertraglich zu regeln. Dazu gehört auch die langfristige Sicherung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen.

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für eine Wohnbebauung zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes mit stellenweise auch erkennbaren Vorbelastungen durch alte Bebauung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur am Siedlungsrand.

Durch die Vorprägung sind im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld keine wertvolleren Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden im westlichen und nordwestlichen Gehölzflächen im Geltungsbereich Reviere. Auf den Freiflächen des Geltungsbereiches wurden keine Reviere nachgewiesen.

Gehölz- und Baumbestand ist im Geltungsbereich auch von Fällung und Verlust betroffen.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Wohnbaustandort gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur Ruderalfluren, Feldgehölze und Ackerflächen genutzt. Wertvollere Flächen außerhalb des betroffenen Baumbestandes werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der günstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge möglich. Es findet deshalb trotz erheblichen Neuversiegelungsumfangs keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Lebensraumverlust werden außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Es finden Feldgehölz- und Baumpflanzungen sowie dauerhafte Extensivierung von Ackerflächen im Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungskörpers statt.

Weiterhin werden Maßnahmen innerhalb eines Kompensationsflächenpools vorgenommen und vertraglich geregelt.

Mit den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen findet auch teilweise eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Entwicklung einer Wohnbebauung inkl. der verkehrlichen Infrastruktur statt.

8 Rechtliche Grundlagen, Quellen

8.1 Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 2017

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist"

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO) vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.5.1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 2.3.2020

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen (Kompensationserlass Windenergie) vom 31.1.2018

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe), 2017

Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Juni 2007

8.2 Quellen

AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

9 Anlagen

Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für das Bauvorhaben „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ in 39218 Schönebeck (Elbe), öko-control GmbH, Schönebeck (Elbe), 25.3.2025

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zum B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ Stadt Schönebeck (Elbe), Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, Januar 2026

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“, Bestand und Flächennutzung, Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, Februar 2025

Verkehrstechnische Untersuchung, Neubau des Wohngebiets „Sachsenland Quartier“ in der Stadt Schönebeck (Elbe), W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Potsdam, 24.4.2025