

Stadt Schönebeck (Elbe)

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 73
"Wohngebiet Sachsenlandstraße"

Begründung

Vorentwurf

Mai 2022

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landesentwicklungsplan	7
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	9
2.3.1	Landschaftsplan	9
2.3.2	Sonstige Planungen	9
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3	PLANGEBIET	11
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
3.3	Bestand und Nutzungen	11
3.3.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	11
3.3.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	11
3.4	Baugrundverhältnisse	12
3.4.1	Baugrund	12
3.4.2	Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung	12
3.5	Medientechnische Ver- und Entsorgung	13
3.5.1	Ver- und Entsorgung	13
3.6	Abfallentsorgung	14
II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	15
4.1	Städtebauliches Konzept	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3.1	Grundflächenzahl	16
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	16
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	17
4.4.2	Bauweise	17

5	ERSCHLIEßUNG	18
5.1	Verkehrliche Erschließung	18
5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	18
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	18
5.1.3	Ruhender Verkehr	19
5.1.4	Fuß- und Radverkehr	19
5.1.5	Öffentlicher Personennahverkehr	19
5.2	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	19
5.3	Brandschutz	20
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	20
5.3.2	Lösch- und Brauchwasser	20
5.4	Grün- und Freiflächen	21
5.4.1	Grünflächen	21
5.4.2	Gewässer	21
5.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.5.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
5.5.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	22
6.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	22
6.2	Eingriffsregelung	23
6.3	Baumschutzsatzung	24
6.4	Artenschutz	24
7	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
7.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	26
7.2	Immissionsschutz	26
7.2.1	Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung	26
7.2.2	Vorbelastungen im Planungsraum	27
7.2.3	Immissionsrelevante Aspekte der Planung	27
7.2.4	Schalltechnisches Gutachten	27
7.2.5	Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz	28
7.3	Denkmalschutz	28
7.4	Boden und Bodenbelastungen	29
7.4.1	Boden	29
7.4.2	Altlasten	29
7.4.3	Kampfmittel	29
8	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	30
9	FLÄCHENBILANZ	30

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 21.03.2019 auf Antrag der Grundstückseigentümerin den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet zwischen der Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße.

Entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken unterschiedlicher offener Bauweisen sollen im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die Planung soll der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Die Aufstellung des Bauleitplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Wohnhäuser in offener Bauweise
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Schönebeck
- Städtebauliche Steuerung benachbarter Nutzungen im und angrenzend am Geltungsbereich mit unterschiedlichem Schutzanspruch (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Verkehrsanlagen)

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

Das Plangebiet zur Entwicklung von Wohnbauflächen befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 35 BauGB.

Die von der Stadt Schönebeck bzw. vom Investor aktuell angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet sind gemäß den o.g. Festsetzungen derzeit nicht umsetzbar. Daher ist zur Baurechtschaffung ein verbindlicher qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft somit die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) mit Wirkung vom 15.09.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 06 / 2017) sowie der Vermessung, erstellt vom Vermessungsbüro Herrmann GmbH, Breiteweg 58 in 39218 Schönebeck (Stand 06 / 2019), erarbeitet.

Damit weist die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen gemäß § 1 PlanZV aus.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10.

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ eingeleitet.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf, 06 / 2022)

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Stellungnahmen und Hinweise zur Umweltprüfung werden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt. In diesem Zuge erfolgt auch die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie aus den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die übergebenen Informationen sind zu prüfen und in der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend zu berücksichtigen.

Formale Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf, .../.....)

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 20... die Entwurfsunterlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls erneut beteiligt und von der Auslegung unterrichtet.

Wenn die Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen nach sachgerechter Abwägung nicht zu einer Änderung der Planung führen bzw. wenn Änderungen oder Ergänzungen ausschließlich redaktioneller und klarstellender Art sind, kann die endgültige Fassung des Bebauungsplans (Satzung) erstellt und der Gemeindevertretung zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		21.03.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		07.04.2019
Vorentwurf (05 / 2022)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom bis
	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom
Entwurf (xx / xxxx)	Billigung des Entwurfs, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
	Bekanntmachung öffentl. Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. ... am
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	durch öffentliche Auslegung vom bis
	Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzung (04 / 2022)	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. Nr. 160), in Kraft getreten zum 12.03.2011 / Landesentwicklungsplan 2010 vom 14.12.2010
- Regionalplan Planungsregion Magdeburg, in Kraft getreten am 29.05.2006

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Relevante Grundlagen für die vorliegende Planung ergeben sich aus § 4 und 6 LEntwG LSA wie folgt:

- Die Stadt Schönebeck 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 ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden. 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)

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 20.07.2017 (BGBl. S. 2808).

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG 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 Bebauungsplan 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 29.09.2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 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.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den vorliegenden Plan relevant:

- Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (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.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

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

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.04.2017. Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans sind für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 ist in diesem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird demnach mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ überwiegend Rechnung getragen.

Nördlich grenzen Gewerbeflächen an, östlich befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“, südlich Wohnbauflächen und westlich Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck, Stand 2017

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73 wird nicht von den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne überdeckt oder berührt.

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

2.3.1 Landschaftsplan

Die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es liegt für die Stadt Schönebeck ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ wird im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet ausgewiesen und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

2.3.2 Sonstige Planungen

Weitere für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fach- und sonstige Planungen sind nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr; Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienerverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	Nicht bekannt
Grundwasser	Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen
Altlasten	Gemäß wirksamen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	keine Betroffenheit
Sonstige	

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Administrative Lage

Die administrative Lage stellt sich wie folgt dar:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Gemeinde:	Schönebeck (Elbe)
Ortsteil:	Schönebeck (Elbe)

Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Schönebeck.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73 beträgt ca. 4,0 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der nördlichen Fahrbahnkante der Sachsenlandstraße / der nördlichen Grenze des Flurstücks 380/3
- im Osten von östlichen Grenze des Flurstücks 10224
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 10223 und deren Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 650/41
- im Süden weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 10221
- im Westen entlang einer Linie in ca. 60 m Entfernung vom Flurstück 640/41 (noch nicht vermessene Teilfläche aus dem Flurstück 10222) und deren Verlängerung nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 380/3.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Schönebeck in der Flur 4.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Ausgenommen der Flurstücke, die von der Sachsenlandstraße eingenommen werden, sind alle Flurstücke privat (Eigentum des Investors).

3.3 Bestand und Nutzungen

3.3.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist durch landwirtschaftliche Nutzung / Grünlandnutzung geprägt. Zwischen der südlich des Geltungsbereichs befindlichen ausgebauten Kärntener Straße, die in einer Wendeanlage endet, und der Sachsenlandstraße verläuft ein Wirtschaftsweg (verlängerte Kärntener Straße).

3.3.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Im Norden verläuft innerhalb des Geltungsbereichs die Sachsenlandstraße. Nördlich der Sachsenlandstraße befindet sich ein Gewerbegebiet.

An das Plangebiet schließen im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen mit Einfamilienhäusern und Gärten entlang der Fliegerstraße bzw. der Kärntener Straße.

3.4 Baugrundverhältnisse

3.4.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Für das Plangebiet wurde bereits ein Baugrundgutachten² erstellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 12 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4 m unter GOK abgeteuft. Der gesamte erkundete Bereich der geplanten Baugebiete kann als ein einheitlich aufgebautes Schichtenpaket aus grobsandige bis kiesige Mittelsande mit lokal eingestreuten Tonbändern bzw. Feinsand- oder Kieslinsen angesprochen werden. Die Oberbodenschicht bilden sandig-schluffige bis schwach kiesige Tone. Im südlichen Geltungsbereich wurden lokal Auffüllungen aus Beton- und Ziegelrecycling angetroffen.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Diese sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen. Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

3.4.2 Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 befindet sich großräumig im hydrologischen Einzugsbereich der Elbe und unterliegt daher großen Schwankungen. Der flächenhaft ausgebildete Grundwasserleiter steht mit dem Vorfluter in einer hydraulischen Verbindung, sodass sich die Pegel einander angleichen. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand wird sich in der Regel im beginnenden Frühjahr einstellen. Bei einem Hochwasserstand der Elbe und einem gleichzeitig anhaltenden Starkregen kann das Grundwasser auch bis in Flurnähe ansteigen.

Das Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (Dezember 2019) bei ca. 2,80 m unter GOK (Ruhewasserstand bei ca. 3,00 m - ungespanntes Grundwasser) angeschnitten.

Die Leitfähigkeiten (Durchlässigkeitsbeiwert k_f) der anstehenden Sandschichten lassen sich in Anlehnung an die DIN 18130 T 1 den hydrologischen Begriffen „gut durchlässig“ ($k_f \sim 10^{-4}$ m/s) zuordnen. Somit ist eine dezentrale Regenversickerung auf dem gesamten Areal möglich.

Der Gutachter empfiehlt die Rigolen- oder Muldenversickerung mit Anschluss an den sandigen Untergrund (bis zu 0,8 m unter GOK).

² BUG Baugrund und Umwelt GmbH: Baugrundgutachten Erschließung Wohngebiet Kärntener Straße / Sachsenlandstraße Schönebeck, Magdeburg, Februar 2020.

3.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist bereits teilweise ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen befinden sich bereits im Plangebiet oder in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Die Erschließung der Bauflächen mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand möglich. Innerhalb des Plangebiets ist das Trinkwassernetz neu herzustellen. Dabei ist durch zweifache Anbindung an das Netz eine Ringleitung herzustellen. Da sich sowohl in der Sachsenlandstraße als auch in der Kärntener Straße Trinkwasserleitungen befinden, an die angebunden werden kann, ist über die Herstellung einer Verbindungsleitung der geforderte Ringschluss möglich.

Brauchwasser

Die Gewinnung und Nutzung von Brauchwasser ist derzeit nicht vorgesehen.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck (Elbe). Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Die abwasserseitige innere Erschließung des Gebiets ist zwingend im Trennsystem und vorrangig mittels Freigefällekanälen vorzunehmen.

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung ist ein Entwässerungskonzept für die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers für das Plangebiet zu erstellen und mit der Stadt Schönebeck, der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck ist zu beachten.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Schmutzwassernetz ist grundsätzlich technisch möglich. Das vorhandene Leitungsnetz ist dafür bedarfsgerecht zu erweitern.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über Anschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der verlängerten Kärntener Straße erfolgen. In diesem Bereich befindet sich bereits ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, der mit einer durchschnittlichen Sohltiefe von ca. 4,50 m unter GOK ausreichend tief für die Anbindung der geplanten Grundstückeliegt. Im Zuge einer Erschließungsplanung werden die Anschlusspunkte und Übergabeschächte zu den Privatgrundstücken festgelegt.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 WHG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Informationen bezüglich der Versickerungsfähigkeit sind dem Baugrundgutachten (sh. Kap. 3.4) zu entnehmen. Der Gutachter schätzt die Versickerungsfähigkeit im Gebiet als gut ein und schlägt Mulden- / Rigolen vor. Das ist für alle privaten Verkehrsflächen und Baugrundstücke anzuwenden.

Das auf den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ausgehend vom Bestandsschacht SBK-R-003004 ist dieser parallel zum bestehenden Schmutzwasserkanal zu verlegen und im Kreuzungsbereich Sachsenlandstraße / Grundweg an den Bestandsschacht SBK-R-003571 anzuschließen. Die Netzhydraulik dazu muss noch überprüft werden, ggf. ist ein Stauraumkanal bzw. ein gedrosselter Abfluss vorzusehen. Einer Niederschlagswasserentsorgung über ein Mulden-Rigolen-System stimmt die Veolia GmbH / AbS GmbH aufgrund des Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwands nicht zu.³

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass sich in den umgebenden Straßen Elektroversorgungsleitungen befinden. Die möglichen Anschlusspunkte sowie die Art und Weise des Ausbaus einschließlich der Positionierung der Verteiler / Trafo-Stationen ist im Zuge der Planaufstellung abzustimmen.

Info-Kabel / Telekommunikation

Innerhalb der umliegenden Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Somit kann das Plangebiet grundsätzlich an die Telekommunikationslinien angeschlossen werden. Ein Ausbau ist erforderlich und abzustimmen.⁴

Gasversorgung

Inwieweit die Versorgung des Gebiets mit Erdgas möglich ist, wird im laufenden Verfahren abgestimmt.

3.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

³ Auskunft Veolia Wasser Deutschland GmbH vom 18.11.2020 und vom 21.05.2021.

⁴ Auskunft Deutsche Telekom Technik GmbH i.R.d. Leitungsabfrage vom 14.05.2021

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan sollen Wohnbauflächen in offener Bauweise geschaffen werden. Entsprechend der Nachfrage sollen Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt werden. Entlang der Sachsenlandstraße werden Reihenhäuser mit mindestens zwei und höchstens drei Geschossen angeordnet, die gleichzeitig als Sicht- und Schallhindernis zur Sachsenlandstraße und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet fungieren sollen.

Der vorhandene Weg (verlängerte Kärntener Straße) zwischen der Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße wird als Haupteerschließungsstraße ausgebaut. Ein KFZ-geeigneter Anschluss an die Wendeanlage der Kärntener Straße ist nicht vorgesehen, um hier das Entstehen von Durchgangsverkehren als „Abkürzungsstrecke“ zu vermeiden. Der Ausbau soll jedoch so erfolgen, dass die Befahrung mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen im Gefahrenfall möglich ist. Eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger ist vorgesehen.

Die Haupteerschließungsstraße endet vorerst in einer Wendeanlage. Im Hinblick auf die künftige weitere Bebauung der westlich angrenzenden Flächen soll eine Verbindungsstraße nach Westen frei gehalten werden, die vorerst nur der Erschließung der südwestlichen Wohnparzellen dient. Der finale Ausbau erfolgt erst nach Weiterführung und Anschluss an die Verkehrsanlagen des geplanten westlich angrenzenden Gebiets.

Die rückwärtig liegenden Wohngrundstücke werden über private Stichstraßen erschlossen.

Die von der Stadt Schönebeck bzw. vom Investor aktuell angestrebten Nutzungen in diesem Gebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für die Baurechtschaffung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Damit werden die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den aktuellen Nutzungsbestrebungen der Stadt und des Investors und die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen geschaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden allgemeine Wohngebiete (WA) i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit weiterer Nutzungen werden die textlichen Festsetzungen 1.1.1 bis 1.1.6 getroffen.

Im Geltungsbereich sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2).

Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen, da sie nicht den städtebaulichen Zielstellungen entsprechen. (Textfestsetzung 1.1.3).

Der Betrieb eines Beherbergungsgewerbes soll gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein (Textfestsetzung 1.1.4). Für die Erteilung von Ausnahmen sind im Bebauungsplan die Ausnahmevoraussetzungen zu benennen. Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus für Feriengäste zulässig sein. Die Unterbringung in mehreren Wohneinheiten pro Haus und Grundstück oder gar Hotels oder Ferienhauseinrichtungen sollen nicht zulässig sein, da hierdurch die Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet nicht mehr gewahrt werden würde.

Hiermit soll den privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ausnahmsweise einzelne Zimmer in ihrem Wohnhaus zu vermieten (z.B. Monteurszimmer).

Des Weiteren wird die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.5).

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen können. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann. (Textfestsetzung 1.1.6)

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Allgemein zulässig sind danach:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit getroffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

§ 17 BauNVO regelt das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete.
Weitere Regelungen trifft der § 19 BauNVO.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl ist für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, die im vorliegenden Fall auch angewendet wird.

Zusätzlich ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 S. 2 BauNVO möglich. Das ist im Hinblick auf die erforderlichen Zuwegungen und Stellplätze auf den Grundstücken erforderlich.

Damit wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, werden Geschossigkeiten im § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Gemäß dem Charakter der benachbarten Gebäude kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung gesichert werden.

Während im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximal zweigeschossige Bauweise, die typisch für Einzel- bzw. Doppelhäuser ist, festgesetzt wird, sollen die Reihenhäuser im WA 1 mindestens zwei- bis höchstens dreigeschossig sein, damit sie als Sicht- und Schallhindernis fungieren können.

Genauere Höhen für bauliche Anlagen werden nicht festgelegt, da in einem Allgemeinen Wohngebiet dem Charakter der Gebäude nach keine unangemessenen Bauhöhen zu erwarten sind.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebiets öffentliche Parkflächen in Längsaufstellung zur Haupterschließungsstraße vor. Die Ausweisung erfolgte unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs für kurzzeitiges Parken von Nicht-Anwohnern (Pflegedienst, Lieferdienste, Handwerker, Besucher etc.)

Die Anwohner parken ausschließlich auf den Privatgrundstücken.

Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig (Textfestsetzung 2.1). Die großzügig angelegten Baugrenzen geben dafür ausreichend Raum. So sollen Mindestabstände baulicher Anlagen zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken und zu Verkehrsflächen gesichert werden.

Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauGB definiert. Im Bebauungsplan werden sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden Abstände von mindestens 1 m bis 5 m zu den Verkehrsflächen und zu den Außengrenzen der Bauflächen gewahrt.

Da Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen entlang der Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind (Textfestsetzung 2.1), können hier die Zufahrten als zweiter Stellplatznachweis genutzt werden.

Baulinien

In der vorliegenden Planung besteht nicht das Erfordernis zur Festsetzung von Baugrenzen.

4.4.2 Bauweise

Im gesamten Gebiet sollen die Wohngebäude in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen darf höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

Die Zuordnung ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone des jeweiligen allgemeinen Wohngebiets in der Planzeichnung.

Es werden sowohl Wohngebiete mit Hausgruppen (WA 1) als auch mit Doppelhäusern und Einzelhäusern (WA 2) festgesetzt. Damit können unterschiedliche Nutzungsansprüche der potenziellen Bauherren bedient werden.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Sachsenlandstraße für den motorisierten Verkehr an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

In Verbindung mit der perspektivischen Entwicklung weiterer Wohnbauflächen westlich des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan Nr. 73 eine Straßenverbindung vorbereitet, die Weiterführung der Verkehrsanlagen und eine U-förmige Anbindung an die Sachsenlandstraße ermöglichen soll.

Zu Kärntener Straße ist ein Anschluss für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Hauptverkehrsstraße

Die verlängerte Kärntener Straße soll als Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden.

Die verlängerte Kärntener Straße zwischen der Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße wird als Haupterschließungsstraße ausgebaut. Sie endet mit einer Wendeanlage Typ 3, die das Wenden für das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug sichert.

Ein KFZ-geeigneter Anschluss an die südlich gelegene Wendeanlage der Kärntener Straße ist nicht vorgesehen, um hier das Entstehen von Durchgangsverkehren als „Abkürzungsstrecke“ zu vermeiden. Hier wird aber eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger hergestellt, um die Anbindung an die südlich gelegenen Wohngebiete und vor allem an die Bus- und Bahn-Haltestellen am Bahnhof Schönebeck-Felgeleben zu ermöglichen.

Ausgehend von der neu zu bauenden Wendeanlage ist durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche nach Westen der Anschluss an die perspektivisch westlich angrenzenden Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Verkehrsanlagenbreite ist derzeit mit 6,0 m zuzüglich einem 3,0 m breitem Seitenstreifen vorgesehen. Diese Breiten beinhalten sowohl die Fahrbahnen und Bordanlagen, Entwässerungsrinnen, Straßenbeleuchtung und Parkstreifen sowie Sammelstellplätze für die Abfallentsorgung. Die genaue Verkehrsraumaufteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, die noch zu erstellende Erschließungsplanung bildet jedoch die Grundlage für die Bemessung der festzusetzenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Da die Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, können sich die Verkehrsraumbreiten im Entwurf noch ändern.

Grundstückszufahrten und private Stichstraßen

Die Grundstücke im WA 1 werden über jeweils eigene Grundstückszufahrten an die Sachsenlandstraße angeschlossen. Die direkt an die Haupterschließungsstraße angrenzenden Grundstücke im WA 2 erhalten von dieser aus über den Seitenstreifen ebenfalls eine direkte Zufahrt.

Zur Erschließung von jeweils zwei rückwärtigen Grundstücken werden private Stichstraßen angelegt. Damit wird gesichert, dass die Stichstraßen keine seitliche KFZ-Anbindung an Baugrundstücke erhalten, da deren geringe Breite das Aus- und Einfahren auf seitlich angrenzende Grundstücke nicht zulässt.

Die aktuell festgesetzte Breite der Verkehrsfläche beinhaltet eine 3,5 m breite Fahrbahn zuzüglich beidseitig 0,25 m Bordanlage. Am Ende wurde ein Schwalbenschwanz ausgebildet, der jeweils eine 3,5 m breite Zufahrt auf das Grundstück vorsieht. Damit ist auch die Zufahrt für die Feuerwehr gewährleistet.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Haupterschließungsstraße soll ostseitig ein Seitenstreifen angelegt werden, auf dem 10 Längs-Parker für öffentliches Parken (z.B. für Pflege- oder Lieferdienste, Handwerker) eingerichtet werden. Der Bereich ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die Stellplatzflächen sind im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Das Anwohner- Parken findet ausschließlich auf den Privatgrundstücken statt.

5.1.4 Fuß- und Radverkehr

Zwischen der Kärntener Straße südlich des Geltungsbereichs und der Wendeanlage der Hauptverkehrsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll kein KFZ-Verkehr stattfinden.

Um jedoch für Fußgänger und Radfahrer „kurze Wege“, z.B. zu den Haltestellen des ÖPNV, zu ermöglichen, wird ein verbindender Gehweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Damit der Weg im Notfall von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann, ist eine Breite von 4 m vorgesehen.

Um die allgemeine Benutzung durch KFZ zu unterbinden, ist der Weg durch Poller entsprechend abzusperren.

5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV befinden sich:

- Nach Nordwesten in ca. 800 m Entfernung im Grundweg, Bus-Haltestelle „Grundweg“ (Regionalbus 132 von / nach Pömmelte / Barby)
- Nach Norden in ca. 800 m Entfernung in der Industriestraße, Bus-Haltestelle „Christliches Jugenddorf“ (Regionalbus 132 von / nach Pömmelte / Barby)
- Nach Westen in ca. 800 m Entfernung in der Barbarastraße, Bus-Haltestelle „Ostfriedhof“ (Regionalbus 132 von / nach Gnadau / Barby)
- Nach Süden in ca. 550 m Entfernung in der Gnadauer Straße, Bus-Haltestelle „Schulstraße“ (Stadtbus-Linie 130 B, Endhaltestelle)
- Nach Süden in ca. 550 m Entfernung Bahnhof Felgeleben (Bahnstrecke RE 30 Halle / RB 48 Bernburg – Magdeburg)

Die Entfernungsangaben beziehen sich jeweils auf die nächstgelegene Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

Insofern ist der Geltungsbereich ausreichend durch den ÖPNV erschlossen.

5.2 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Aktuell wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der südlichen Grenze des WA 1 festgesetzt. Hier soll vor allem Anwohnern der Reihenhäuser die Möglichkeit gegeben werden, den Hausgarten fußläufig direkt zu erreichen, ohne durch das Haus gehen zu müssen (z.B. mit dem Fahrrad).

Sofern hier eine Verlegung von Leitungen sinnvoll ist, wurde vorsorglich, aber ohne zwingenden Grund, ein Leitungsrecht eingeräumt.

5.3 Brandschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen. Zufahrten, Umfahrungen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind für eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 16 t auszulegen.

Neubauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.3.2 Lösch- und Brauchwasser

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, richtet sich im vorliegenden Fall nach der künftigen Art, Nutzung sowie Größe der Verkaufsstätten. Insbesondere sind die Bauweise der baulichen Anlagen im Bestand und zukünftiger Erweiterungsbauten, das Gefährdungspotenzial durch deren Nutzung sowie eventuell geplante Maßnahmen im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die Vorgaben für allgemeine Wohngebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m³/h für 2 Stunden. Die Verfügbarkeit der Löschwassermenge ist nachzuweisen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie der umliegenden gewerblichen Nutzung wird zunächst davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz abgedeckt werden kann ist und die maximale Entfernung zu den Hydranten eingehalten wird.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Grün- und Freiflächen

5.4.1 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 wird im südlichen Plangebiet begleitend zum Gehweg zur Kärntener Straße eine Grünfläche festgesetzt.
Die weitere Durchgrünung im Gebiet wird durch Baumpflanzungen und die Begrünung der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen gesichert.

5.4.2 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrassen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). (Textfestsetzung 5.1)

5.5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

5.5.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

In der Planzeichnung werden Straßenbäume als Baumreihen / Allee zeichnerisch festgesetzt.
Die Festlegung von Arten und Qualitäten erfolgt im Entwurf.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

6.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ beträgt mit ca. 4,0 ha etwa 3 ha und weniger als 7 ha. Dennoch soll gemäß Entscheidung der Stadt kein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, da nicht alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Es ist ein qualifizierter Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Anwendung auf die vorliegende Planung

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Oberflächenwasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum.

Die Festsetzungen können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Grundwasser, Landschafts- bzw. Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher umfasst der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter auch das angrenzende Umfeld des Bebauungsplans. Weiterreichende Auswirkungen auf die Umwelt sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden bzw. werden zum Bauungsplan folgende Unterlagen und Gutachten erarbeitet, die zum Entwurf der Planung vorliegen werden und deren Ergebnisse ebenda berücksichtigt werden.

- Schalltechnisches Gutachten
- Baugrundgutachten (liegt bereits vor, sh. Kap. 3.4)
- Faunistische Kartierungen

Umweltrelevante Ergebnisse und Hinweise sind in der Erarbeitung des Umweltberichts zu berücksichtigen. Die Erarbeitung schutzgutbezogener Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Ergebnis der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird nach Einbeziehung aller Standortfaktoren und Vorbelastungen festgestellt, ob und inwieweit durch die Umsetzung der Planinhalte des Bauungsplans nach der Umsetzung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise des Bauungsplans keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dem Teil II der Begründung, Umweltbericht zu entnehmen.

6.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin **nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im § 6 Abs. 1 der Änderung des NatSchG LSA vom 15.01.2015 werden die Eingriffstatbestände neu geregelt. Demnach handelt es sich abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG **nicht um einen Eingriff, wenn Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind, erneut genutzt werden.**

Anwendung auf die vorliegende Planung

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nach dem Magdeburger Modell vorgenommen.

Die Ergebnisse der Bilanzierung werden in den Umweltbericht eingestellt und die Maßnahmen entsprechend berücksichtigt. Die Maßnahmen wurden, soweit festsetzbar, auch als Festsetzungen in den Bauungsplan übernommen. Die mit dem Bauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet verursacht gemäß der Bilanzierung keine verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Der zu erwartende Verlust von Einzelgehölzen kann durch die Pflanzung von Ersatzbäumen im Plangebiet vollständig kompensiert werden.

6.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck⁵.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

6.4 Artenschutz

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für genehmigte Eingriffe (z.B. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Uneingeschränkt sind die gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1-4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.

Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Habitats wie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Belästigung, Verletzung, Tötung oder Zerstörung ausüben kann.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich unmittelbar auf die Zulassungsebene und nicht bzw. nur mittelbar auf die Bauleitplanung, denn zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch konkrete, tatsächliche Handlung, d.h. die Verwirklichung eines Bauvorhabens, das die verbotsrelevante Handlung darstellt, kommen, und nicht bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Von Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

⁵ Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung) vom 11.12.2015.

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anwendung auf die Planung

Aufgrund der Gebietsausstattung und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Störwirkungen (Landwirtschaft, angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung) sind im Gebiet vorwiegend verbreitete Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten der Siedlungen und Siedlungsrandbereiche zu erwarten.

Während das Plangebiet keine bzw. keine nachgewiesene Lebensraumeignung für Feldhamster, Amphibien und Reptilien aufweist, sind festgestellte Vorkommen der Brutvögel im Ergebnis der Revierkartierung näher zu betrachten. Da für das Plangebiet keine Daten vorliegen, werden eigene Kartierungen wie folgt durchgeführt:

- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen mit Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten
- Faunistische Erfassung und Bewertung des Vorkommens von Brutvögeln

Diese werden mit dem Entwurf vorgelegt. Auf Grundlage der Erfassungen wird dann ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

7 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen im östlichen Teil der Stadt Schönebeck geschaffen. Damit wird der Nachfrage nach stadtnahen Bauflächen, insbesondere durch junge Familien, entsprochen, was wiederum positive Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt Schönebeck (Elbe) zur Folge hat. In Anbetracht der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck entspricht die Planung den städtebaulichen Zielstellungen.

Südlich und östlich schließen an den Geltungsbereich Wohngebiete an. Westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch auch zu Wohnbauland entwickelt werden sollen. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans fügen sich somit in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Im Hinblick auf das nördlich der Sachsenlandstraße gelegene Gewerbegebiet „Grundweg / Industriestraße“ ist zu beachten, dass die unterschiedlichen Nutzungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Hierzu können nach Vorliegen des Schallgutachtens Maßnahmen zur Konfliktlösung festgelegt werden.

Mit der geplanten Bebauung mit Eigenheimen ist eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die vorliegende Bauleitplanung auf den angrenzenden Straßen nicht zu erwarten. Die medientechnische Erschließung der Baugebiete ist gesichert.

In jedem Fall wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Schutzes der Menschen und der Umweltvorsorge ermöglicht. Hierbei wird dem Vorsorgegebot vollständig Rechnung getragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelastrten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

7.2.2 Vorbelastrungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastrungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastrung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastrung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastrungen:

Straßenverkehr

Direkt nördlich entlang der Geltungsbereichsgrenze grenzt die Sachsenlandstraße an.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht von dem nördlich der Sachsenlandstraße gelegenen Gewerbegebiet Grundweg aus. Im Vorfeld der Erarbeitung des Schallgutachtens ist zu prüfen, ob hier BImSchG-Genehmigungen für bestimmte Betriebe vorliegen. Diese dürfen durch heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.

Freizeitlärm

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind keine Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze) vorhanden.

7.2.3 Immissionsrelevante Aspekte der Planung

Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant.

zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen im Bebauungsplan werden keine eigenen Lärmemissionen, die sich störend auf andere Gebiete auswirken können, vorbereitet.

7.2.4 Schalltechnisches Gutachten

Zwecks Ermittlung der von außen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 einwirkenden Immissionsbelastungen wird ein Schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Geräuschimmissionen (Gewerbe- und Verkehrslärm) auf das Plangebiet erarbeitet.

Diese Gutachten mit Aussagen zu den theoretischen Grundlagen, zur Erhebungsmethodik, zur Berechnung und zu den Ergebnissen wird zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt.

7.2.5 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Ergebnisse des o.g. Schallgutachtens wurden daher wie folgt in den Bebauungsplan übernommen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

In den zu erstellenden Schallgutachten werden die vom Verkehr und von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmbelastungen untersucht und die resultierenden Belastungen im Tag- / Nachtzeitraum sowie die Lärmpegelbereiche ermittelt. Den sich daraus ergebenden Maßnahmeempfehlungen des Schallgutachtens ist in der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu folgen.

Die in dem zu erstellenden Schallgutachten ermittelten Isophonen, die die Lärmpegelbereiche voneinander abgrenzen, werden nachrichtlich in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen. Die geplanten Nutzungen haben sich auf die bestehende Geräuschbelastung entsprechend einzustellen. Bei Neubaumaßnahmen ist passiver Schallschutz (z.B. Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109, schallgedämpfte Lüftung) vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Schallgutachtens und vorsorgender Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ist nicht von unzumutbaren Belastungen i.S.d. § 15 BauNVO auszugehen.

Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans

Unabhängig davon steht das Gebot der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen im Sinne der Lärmvorsorge. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Planteil A:
 - nachrichtliche Übernahme der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zur Kenntlichmachung der Lärmvorbelastung (erfolgt erst nach Vorliegen der Ergebnisse des Schallgutachtens durch nachrichtliche Übernahme in den Entwurf)
- Planteil B – textliche Festsetzungen:
 - Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Wohngebäuden sowie von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn-, Büro- und ähnliche Arbeitsräume) den Anforderungen gemäß der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2019), Kapitel 7.1 „Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten“ entsprechen. [Teil B, 4.1]

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Konkretere Aussagen werden zum Entwurf der Planung mit dem Schallgutachten vorliegen.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

7.3 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt entschieden.

7.4 Boden und Bodenbelastungen

7.4.1 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall⁶ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindestraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

7.4.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gemäß wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (2017) keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Dennoch sind bei allen Erdarbeiten vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

7.4.3 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

Grundsätzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

⁶ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

8 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ übt die Stadt Schönebeck (Elbe) aus.

Die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens obliegt dem Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Schönebeck (Elbe).

Die Herstellung bzw. der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt der Stadt Schönebeck.

Die Herstellung privater Verkehrsflächen und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken erfolgt in Verantwortung und auf Kosten des Investors bzw. der jeweiligen Eigentümer / Bauherren.

9 Flächenbilanz

-	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete	34.620			86,72
WA (H) (GRZ 0,4) *	4.920	2.952	1.968	
WA (ED) (GRZ 0,4) *	29.700	17.820	11.880	
Verkehrsflächen	5.134			12,86
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	2.919	2.919	-	
davon Erschließungsstraßen (privat)	1.471	1.471	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung "Parkstreifen"	615	615	-	
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung "Gehweg"	129	129	-	
Ver- und Entsorgungsflächen	-			0,00
Ver- und Entsorgungsflächen	-	-	-	
Grünflächen	166			0,42
davon öffentlich		-	-	
davon privat	166	-	166	
Plangebiet Gesamt [m²]	39.920	25.906	14.014	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	65	35	

* zuzüglich 50% Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO