Begründung zum Bebauungsplan Nr.42 "Im Eichengrund" Stadt Schönebeck(Elbe) - Grünewalde

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Veranlassung	3
2.1.	Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1.	Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse	4
3.2.	Bodenbeschaffenheit	4
3.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.4.	Freiflächen und Landschaftsbild	5
3.5.	Nutzungen und bebaute Fläche	5
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3.	Öffentliche und private Verkehrsanlagen	7
4.4.	Private Grünflächen	7
4.5.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.6.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
4.8.	Geländeverhältnisse (Anlage 2 – Höhenplan)	8
5.	Durchführung des Bebauungsplanes	8
5.1.	Maßnahmen – Kosten – Finanzierungen	8
5.2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.2.	Wirtschaftliche Belange	10
6.3.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	10
6.4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	10
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9.	Flächenbilanz	13
10.	Umweltbericht	14
10.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	14
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
10.3.	Ergänzende Angaben	21
	Anlage 1 Bilanzierung	23 – 24
	Anlage 2 Höhenplan	

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.09.2004 (BGBL.I.S.2414) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das nordelbisch gegenüber der Altstadt von Schönebeck (Elbe) gelegene Plangebiet des Bebauungsplanes wurde bis Anfang der 90er Jahre als Betriebsbildungsstätte der Deutschen Reichsbahn genutzt. Nach Aufgabe des Betriebes wurden die Gebäude bis auf die Fundamente abgebrochen und das Gelände eingeebnet. Die STEG Stadtentwicklungsgesellschaft Schönebeck (Elbe) mbH beabsichtigte das Plangebiet baureif zu machen und Wohnbauten zu errichten. Im Zuge der Erschließung und der Bebauung des Plangebietes sollten 22 Wohneinheiten (Eigenheime / Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser) errichtet werden. Zu einer Erschließung und Bebauung des Plangebietes kam es jedoch infolge der Insolvenz der STEG nicht. Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Die Planungsziele wurden bezüglich des beabsichtigten Bebauungsumfangs auf 10 bis 12 Einfamilienhäuser reduziert.
Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums die Aufgabe unter Beachtung unausgelasteter Standorte, Flächen für den Wohnungsbau bereit zu stellen, um die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Bildung und Versorgung wohnungsnah nutzen zu können.
Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Stadtteil, in dem bisher relativ wenig Wohnbauland in entsprechender Wohnlage geboten wurde. Hierbei sollen die Lagepotentiale der Fläche angrenzend an den Elberaum genutzt werden.
Die Fläche wurde bisher bereits baulich genutzt. Die Nachnutzung brachgefallener Flächen ist im Sinne des §1a BauGB einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 Kilometer zum Zentrum von Schönebeck im Stadtteil Grünewalde am nördlichen Stadtrand, am Nordufer der Elbe.
Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Das Plangebiet soll durch einen Vorhabenträger, die Projektentwicklung Karbus GmbH erschlossen werden. Die Übernahme von Planungskosten als Grundlage der Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (Teil I, 3.Änderung des am 22.01.1997 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes) der Stadt Schönebeck (Elbe) als Wohnbaufläche dargestellt.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch eine Kleingartenanlage und das Grundstück einer ehemaligen Verkaufseinrichtung
- im Westen durch eine Kleingartenanlage mit Erschließungsweg
- im Osten durch die Elbenauer Straße (Kreisstraße K1296) und östlich Wohnbebauung
- im Süden durch einen Weg am Elbdeich, dem Elbdeich, hinter dem Elbdeich beginnt das Überschwemmungsgebiet der Elbe

Südlich des Plangebietes befindet sich die Auffahrt zur Elbbrücke Schönebeck der Bundesstraße B246a.Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzung im Plangebiet sind durch die Kreisstraße K1246 Elbenauer Straße und die Schleife der Bundesstraße B246a (Elbbrücke) zu erwarten. Sie wurden durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert untersucht.

2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt das Plangebiet ursprünglich als ein Sondergebiet mit der Kennzeichnung Bildungsstätte dar. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen geändert (3.Änderung des Flächennutzungsplanes). In Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes wurde die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit beachtet.
Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan (LP 1999) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP 2006) definiert. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz. Die Flächen befinden sich außerhalb der Flächen zwischen den Uferlinien der Elbe und des Elbdeiches und sind auch nicht für eine Deichrückverlegung vorgesehen. Sie sind besiedelt und gemäß dem Ziel REP 5.3.3.3. nicht Bestandteil der Vorranggebiete für den Hochwasserschutz. Die Belange des Hochwasserschutzes werden beachtet. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Schönebeck (Elbe), die als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im LEP 1999 festgelegt ist. Ziele der Raumordnung stehen damit dem Bebauungsplan nicht erkennbar entgegen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Schönebeck (Elbe) im Ortsteil Grünewalde am Nordufer der Elbe. Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Elbenauer Straße und nördlich des Elbdeiches. Das Plangebiet ist umgeben von Gärten und Elbauen. Den Anschluss an das Hauptverkehrsnetz stellt die Elbenauer Straße dar. Das Stadtzentrum ist fußläufig über die Elbbrücke zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Baugelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

3.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Da das Plangebiet bereits bebaut war, kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.
Die Bodenoberflächen sind durch die antropogene Überformung als Siedlungsfläche und durch die Abbrüche und Erschließungsarbeiten der jüngeren Zeit gestört und naturfern. Bis 2,50 Meter unter der Oberfläche sind schluffige Böden und Auffüllungen (Bauschutt, Schlacke) vorzufinden. Darunter lagern mitteldichte kiesige, nicht bindige Böden holozänen Ursprungs.

Der Grundwasserstand wurde in Tiefen zwischen 3,8 und 4,0 Meter unter Geländeoberkante ermittelt. Das Plangebiet liegt im Nahbereich zur Elbe. Der maßgebende Grundwasserstand ist vom jeweiligen Wasserstand der Elbe abhängig. Bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser etwa bis in Höhe Geländeoberkante ansteigen. Es liegen somit ungünstige Wasserverhältnisse entsprechend der RStO 86/Erg. 89 vor.
Das Gelände im Plangebiet soll im Bereich der geplanten Bebauung auf 48,8 - 49,5m üHN erhöht werden. Hierbei sind sowohl die Belange des Schutzes der vorhandenen Bäume als auch die Belange der angrenzenden Gärten durch eine Geländeabböschung zu berücksichtigen. (vergleiche Begründung Punkt 4.5.und Höhenplan Anlage 2)
Bei den Bodenaufschlüssen / der Entnahme von Bodenproben wurde gleichzeitig eine Prüfung auf Kontamination vorgenommen. Organoleptische Überprüfungen der Böden/ Auffüllungen ergaben keinen Verdacht auf Kontamination.

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,75 Hektar. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 4/5, 4/8 und 4/9 der Flur 12, Gemarkung Schönebeck. Die Grundstücke wurden vom Vorhabenträger erworben.

3.4. Freiflächen und Landschaftsbild

Geländeoberfläche:	eben, kaum geneigt
Wasser:	Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Elbe. Die Grundwasserverhältnisse sind durch die Flussnähe geprägt. Der Grundwasserstand korrespondiert mit entsprechender Verzögerung mit den Wasserständen der Elbe.
Vegetation:	Im Plangebiet befinden sich 4 großkronige Laubbäume. (vergleiche Umweltbericht)
Landschaftsbild:	Das Plangebiet grenzt an vorhandene bebaute Bereiche. Es nur kleinräumig landschaftsbildwirksam. Die Elbenauer Straße liegt als Anrampung zur Elbbrücke höher, als das Plangebiet. Im Südwesten begrenzt der Elbdeich das Plangebiet. Für das Landschaftsbild hat lediglich die parallel zur Elbenauer Straße und dann südwestlich auslaufende Lärmschutzwand und die vorhandenen Großbäume eine Bedeutung.

3.5. Nutzungen und bebaute Fläche

Das Plangebiet wurde als Schulungsgebäude sowie Heizhaus mit Kohlenlager von der Deutschen Reichsbahn genutzt. Von den aus den Jahren 1930 bis 1970 stammenden Gebäuden, war ein Gebäudeteil zweigeschossig, die anderen waren eingeschossig.
Ein Teilbereich der Hoffläche war mit Beton befestigt. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet. Aus diesem Ziel ergibt sich die Notwendigkeit im Plangebiet vorrangig reine oder allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Reine Wohngebiete sind mit ihrer starken Einschränkung der Nutzung für ein urbanes Wohnen wenig geeignet. Es wurden daher Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Eine Einschränkung der gemäß §4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist städtebaulich nicht erforderlich.
Die Wohnnutzung im Plangebiet kann durch den Lärm der Elbenauer Straße und der Bundesstraße B246a beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des schallschutztechnischen Untersuchungsberichtes des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg vom 15.07.2005 können die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen sowie die Bauweise festgesetzt.

Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird allgemein mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Die Ausnutzung des zulässigen Wertes ist aufgrund der innerörtlichen Lage sinnvoll. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird jedoch geringer sein.
Die Zahl der Vollgeschosse im Planbereich wird mit zwei (II) als Höchstgrenze festgesetzt. Damit fügt sich die geplante Bebauung in den Stadtteil Grünewalde ein.

Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Anordnung der Gebäude im Plangebiet entsprechend den Absichten der Bauherrn weitgehend offen gehalten wird.

Das Plangebiet stellt einen abgeschlossenen Bereich ohne ausgeprägte Straßenräume dar. Die Anordnung und Lage der Gebäude bedarf daher keiner gesonderten bauleitplanerischen Steuerung. Die Festsetzung von Baulinien ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Baugrenze zum Elbdeich wurde auf 17 Meter Abstand vom Deichfuß festgesetzt. Für die Vorhaben liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor.
Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise (BauNVO §22 Abs.2) fest. Das heißt, alle Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen (Gesamtgrundstücksgrenzen) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Häusergruppen zu errichten. Dies entspricht der angestrebten Nutzung des Plangebietes.

4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.
Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Elbenauer Straße, die sich außerhalb des Plangebietes befindet. Die Elbenauer Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der vorhandenen Zufahrt von der Elbenauer Straße aus über eine 4,75 Meter breite Mischverkehrsfläche als Privatstraße. Da die Planstraße länger als 50 Meter ist, wird eine Wendeanlage als Ring angeordnet, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist und den Anforderungen der Feuerwehr §5 BauO LSA entspricht.
Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Bei der Gestaltung der Straßen sind die Belange des Schutzes der Gehölze (vergleiche Begründung Punkt 4.5.) zu beachten.

4.4. Private Grünflächen

Nordöstlich der Zufahrt zum Plangebiet wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Auf ihr befindet sich eine Stieleiche, die erhalten werden soll. Die Fläche ist daher trotz ihrer Lage an der Erschließungsstraße von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Dies wird durch die Festsetzung als private Grünfläche gewährleistet.

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

Wie einführend dargelegt, befinden sich im Plangebiet vier großkronige Laubbäume, dies sind drei Stieleichen und eine Salweide. Diese landschaftsbildprägenden Bäume sollen erhalten werden. Sie wurden daher zur Erhaltung festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Bäume durch die Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen ist auszuschließen.
Weiterhin sind die Umgebung der vorhandenen Bäume und die geplanten Gehölzbereiche von den vorgesehenen Aufschüttungen und Geländeerhöhungen freizuhalten. Gehölze jeglicher Art reagieren auf Überschüttung und Bodenverdichtung, da der natürliche Kreislauf gestört wird. Eine Durchlüftung des Bodens erfolgt erfahrungsgemäß nur bis zu einer Tiefe von 0,8 Metern. In diesem Bereich entwickelt sich das nährstoffnehmende Feinwurzelwerk. Im Umkreis von 2 Metern um den Stamm sind keine Aufschüttungen vorzunehmen. Des weiteren sind im übrigen Wurzelbereich nur luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Im Umfeld der Eichen sind Aufschüttungen im gesamten Kronenbereich und einem Schutzzuschlag von 4 Metern zum Kronenbereich nur bis zu 0,3 Meter Höhe zulässig. Es wird auf die Richtlinien zum Schutz des Baumbestandes (DIN18920, RASLP4, ZTV Baumpflege) verwiesen.
Entlang des Weges nördlich des Elbdeiches befindet sich eine Hecke, die ebenfalls erhalten werden soll, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Da die Hecke teilweise lückig ist, soll sie durch standortgerechte Laubgehölzpflanzungen ergänzt werden.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

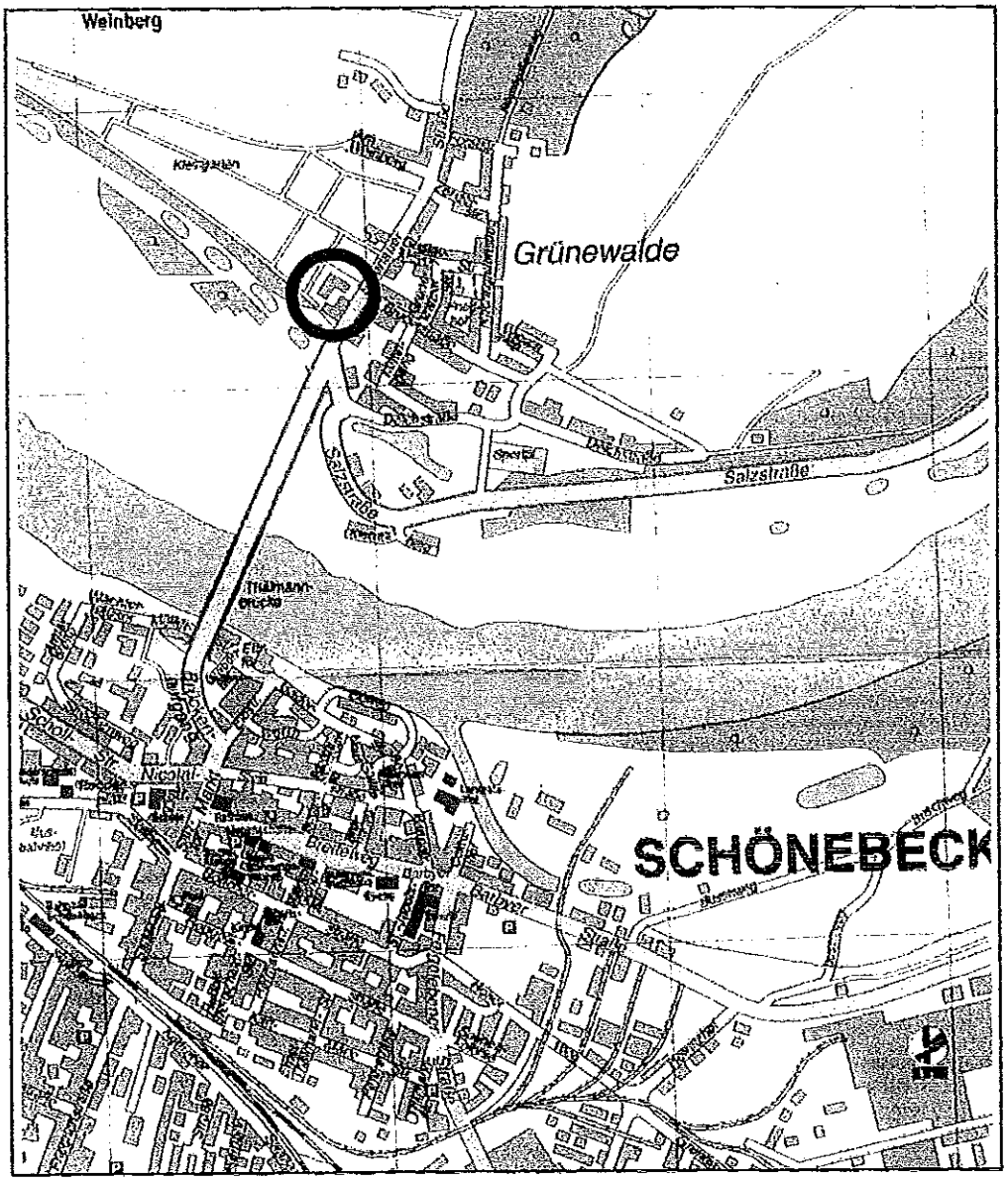
Soweit nicht bereits durch die vorhandene Gehölzhecke eine Eingrünung des Plangebietes gewährleistet ist, wurden randlich 3 Meter breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Die Flächen sind Bestandteil der privaten Baugrundstücke und grenzen diese optisch gegenüber den benachbarten Kleingartenanlagen ab. Sie dienen der Eingrünung und Abschirmung des Gebietes. Die entstandenen Gehölzstrukturen haben weiterhin Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Bauleitplanung der Stadt Schönebeck (Elbe)

Begründung zum Bebauungsplan Nr.42

"Im Eichengrund" Schönebeck(Elbe) - Grünewalde

Satzung - Stand: Juli 2007



Lage des Plangebietes in der Stadt (ohne Maßstab)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

Ebenfalls als Fläche für Anpflanzungen wurden Flächen entlang der geplanten Lärmschutzmaßnahme an der Elbenauer Straße festgesetzt. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand sind die verbleibenden Flächen zu begrünen. Hierfür wird die Artenliste auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes empfohlen.
Weiterhin wurde textlich festgesetzt, dass je angefangener 300 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen ist. Dies dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt.

4.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Durch ein schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro für Schallschutz) wurden im Plangebiet Maßnahmen des aktiven und des passiven Schallschutzes empfohlen, die in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen wurden.

4.8. festgesetzte Höhen baulicher Anlagen und vorgesehene Geländehöhen

Textlich wurde festgesetzt, dass die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude 48,80 m ü. NN zu betragen hat. Dies dient dem Schutz der Nutzungen vor Drängwasser bei Elbhochwasser. Die Höhe resultiert aus der hydrologischen Stellungnahme zum Baugebiet.
Im Straßenbereich ist eine Erhöhung des Geländes um ca. 50cm (=Differenz vorhandenen und geplanten Höhen) vorgesehen. Das Straßengefälle wird mit 2,5% vom höchsten Punkt 49,5 NN ausgehend angelegt. Zum einen wird das Gelände in Richtung mittig stehender Eiche und zum anderen in Richtung der Grenzen des B-Plangebietes abfallend angelegt. Beim Abriss der alten Gebäude und der Verkehrsflächen wurden die vorhandene Betonflächen und die unterliegenden Schotterflächen (ca. 35 cm) entfernt. Durch diese Abrissmaßnahmen wurde das Höhenniveau insgesamt um die vorhandenen und zu erhaltende Bäume um ca. 35 cm gesenkt. Zur Wiederherstellung des natürlichen Zustandes wird der Wurzelbereich des vorhandenen Baumbestandes mit luftdurchlässigem organischen Material auf die ursprüngliche Höhe aufgeschüttet. Dadurch wird der ehemalige Höhenwert wieder hergestellt. Die Auffüllung auf 49,5 NN betrifft nur den höchsten Punkt der Straßenfläche. Die nicht bebauten Flächen der einzelnen Grundstücke werden begradigt und so den vorhandenen Geländehöhen von ca. 48,8 NN (48,74 HN) angepasst.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der privaten Erschließungsstraße einschließlich der Wendeanlage
- den Bau des notwendigen Entwässerungsnetzes der Erschließungsstraße
- die Herstellung des Versorgungsnetzes für Wasser, Gas, Elektroenergie und Telekommunikation
- der Schutz von 4 Laubbäumen und einer Hecke
- die Errichtung einer Lärmschutzwand
- die Herstellung der Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen

Für die Übernahme der Planungskosten durch den Erschließungsträger wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 Abs.1 Nr.1 BauGB mit der Stadt Schönebeck (Elbe) geschlossen.

5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 4.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für die Wendeanlage als Ring ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH (SWS). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH (SWS). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Gasversorgung sind die EMS Erdgas Mittelsachsen GmbH, mit Sitz in Schönebeck. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Versorgungssystems mit Erdgas versorgt werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schönebeck. Die Verkehrsflächen sind so festgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die OEWA GmbH (OEWA), mit Sitz in Schönebeck. Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz im Plangebiet angelegt.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt im Baugebiet durch Versickerung. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen wird in den straßenbegleitenden Grundstücksflächen

(Grünflächen) und im Bereich des Baumbestandes zur Versickerung gebracht. Die straßenbegleitenden Grünflächen werden entsprechend der Parzellierung den privaten Grundstückseigentümern zugeordnet und sind von diesen zu pflegen und zu erhalten.

Das Leitungsrecht der Ver- und Entsorgungsträger in den Privatstraßen wird durch jeweilige Grunddienstbarkeiten in den Flurstücken der Privatstraßen abgesichert.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

6.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan durch die Schaffung von Wohnbauland bei kostengünstiger Erschließung besonders Rechnung.

6.4. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit –

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Belange des Hochwasserschutzes
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Bodenschutz
- den Naturschutz und die Landschaftspflege

Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.
Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Eine Gefährdung des Grundwassers besteht jedoch aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet nicht.
Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Elbdeich an. Es befindet sich außerhalb des Hochwasserschutzgebietes. Angrenzend an den Elbdeich besteht ein Anlagenverbotsstreifen gemäß

§134 Abs.2 WG LSA in einer Breite von 50 Metern. Innerhalb dieses Streifens dürfen bauliche Anlagen nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Oberen Wasserbehörde errichtet werden. Diese Ausnahmegenehmigung liegt vor. Der Anlagenverbotsstreifen wurde im Plangebiet für die geplanten Wohngebäude auf 17,0 Meter reduziert. Für die Lärmschutzwand wurde der Anlagenverbotsstreifen auf 11,00 / 12,00 Meter reduziert.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Schönebeck gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine Lärmbelästigung im Plangebiet ist auf Grund der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Kreisstraße K1296 (Elbenauer Straße) und die Bundesstraße B246 a (Elbbrücke / Salzstraße) anzunehmen. Durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg wurde hierzu ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Der Untersuchungsbericht vom 15.07.2005 stellt fest, dass sowohl aktiver Lärmschutz als auch passiver Lärmschutz erforderlich ist.
Der aktive Lärmschutz wurde wie folgt festgesetzt:

- von der geplanten Zufahrt (Elbenauer Straße in das Plangebiet) bis zum südlichen Eckbereich des Plangebietes wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 2,50 Meter über Oberfläche Elbenauer Straße festgesetzt
- entlang des Elbdeiches wird die Lärmschutzwand mit ca. 15,00 Meter Länge festgesetzt

Weiterhin wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen sind. Das vorliegende schalltechnische Gutachten geht in einem ersten Schritt von einer gleichförmigen Schallausbreitung über das Plangebiet aus und legt im zweiten Schritt eine konkrete Anordnung der Gebäude zugrunde. Die Berechnung mit der konkreten Anordnung der Gebäude ist für den Bebauungsplan nicht verwendbar, da der Bebauungsplan die Gebäude an diesen Standorten und mit den angenommenen Bauhöhen nicht zwingend festsetzt. Insofern wurden auf Grundlage der ungehemmten Schallausbreitung Bereiche festgesetzt, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile für die entsprechenden Lärmpegelbereiche zu stellen sind. Aufgrund der konkreten Situation mit Abschirmungen und Reflexionen durch die Gebäude ist in vielen Teilbereichen dieser Schallschutz nicht zwingend erforderlich, insofern werden auf Grundlage von Einzelgutachten hier Abweichungen zugelassen. Durch die festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden die erdgeschossigen Außenwohnbereiche wirksam abgeschirmt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß §1a BauGB ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.
Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlage Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Durch den Bebauungsplan wird ein ehemaliges Gelände einer Reichsbahn - Schule mit zum überwiegenden Teil eingeschossiger Bebauung eines Schulungsgebäudes sowie eines Heizhauses mit Kohlelager und Befestigung von Teilbereichen der Hoffläche aus Beton, für Wohn-

bebauung erschlossen. Dies entspricht dem Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes brachfallende Bauflächen nachzunutzen ohne in den Außenbereich eingreifen zu müssen.
Im Rahmen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich nur die plangegebenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bisher wurde das Grundstück als Schulungsstätte genutzt. Es war Bestandteil eines baulich genutzten Bereiches entlang der Elbenauer Straße. Bauplanungsrechtlich war das Plangebiet bisher als Gemeinbedarfsfläche zu beurteilen und mit dieser Nutzung auch gemäß §34 BauGB bebaubar. Ein plangegebener Eingriff ist nur dann zu beziffern, wenn die neue festgesetzte Bebauung einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft verursacht als die bisherige Zulässigkeit. Dies ist nicht gegeben. Im Umweltbericht wird dies auch anhand eines Vergleiches Ausgangszustand – geplante Vorhaben belegt.
Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen, die geeignet sind, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

- Als äußere Begrenzung des Plangebietes wird eine 3 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Strauch-/ Baumhecken festgesetzt.
- Auf dem Gelände befinden sich vier großkronige Laubbäume, die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Weiterhin ist eine Gehölzhecke zu erhalten und zu ergänzen.
- Des weiteren sind auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- bzw. anderer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass nach Umsetzung der Planung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurück bleibt.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die wesentlichen landschaftsbildprägenden Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Private Belange werden nach derzeitiger Erkenntnis nicht erheblich beeinträchtigt.

8. Abwägung der beteiligten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.42 "Im Eichengrund" der Stadt Schönebeck (Elbe) – Grünewalde steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes an attraktiv in Elbnähe gelegenen Baugrundstücken im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet 0,75 Hektar Fläche erschlossen. Dies ermöglicht die Bereitstellung von 10 bis 12 Grundstücken zum Einfamilienhausbau. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft nicht.
Die Belange der Umwelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden im Umweltbericht behandelt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird im Plangebiet nicht gemindert.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.459 m^2
Wohnbaufläche		6.651 m^2
davon Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.022 m^2	
Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	340 m^2	
Verkehrsfläche Privatstraße einschließlich Grünfläche		589 m^2
Grünfläche		219 m^2

10. Umweltbericht

10.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten für die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Reichsbahnschule in Schönebeck (Elbe) - Grünewalde

Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet im Plangebiet mit einer GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise
2. Erschließung des Plangebietes durch eine Privatstraße auf einer Fläche von 589 m^2
3. Festsetzung von privaten Grünflächen auf 219 m^2
4. Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

• Plangebiet	gesamt		7.459 m^2
Wohnbaufläche	gesamt		6.651 m^2
davon:			
maximal überbaubare Fläche		2.660 m^2	
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1.022 m^2	
Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		340 m^2	
Verkehrsfläche Privatstraße			589 m^2

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen
  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der Auswirkungen angrenzender erheblich störender Nutzungen (Hauptverkehrsstraßen) auf das Plangebiet auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens, Beurteilung der Erholungsqualität des Plangebietes

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes, Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Arten, Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzen, Vermeidung oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut

planerische Grundlagen:
FFH-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg DE3936301
Art der Berücksichtigung:
Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten und besonders geschützter Biotope auf Grundlage von Erhebungen, Vermeidung von Beeinträchtigungen, Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut durch Anlage hochwertiger Biotopstrukturen, Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die besonders geschützten Tierarten im FFH-Gebiet

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
  Art der Berücksichtigung:
  verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, verbal-argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers , Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserversickerung, Ausnahmegenehmigung nach WG LSA bezüglich der Lage im Anlagenverbotsstreifen gemäß §134 WG LSA

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  verbal argumentative Beurteilung, aufgrund der geringen Siedlungsdichte von Grünewalde ist kein besonderer Untersuchungsbedarf erkennbar

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung des Landschaftsbildes
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Landschaftsbild, Festsetzung von Maßnahmen zur Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Landschaftsbildes

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur und Sachgüter
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  kein Untersuchungsbedarf erkennbar

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Schutzgut Boden
  Die natürlichen oberflächennahen, geologischen Verhältnisse sind durch die anthropogene Überformung als Siedlungsgebiet und durch die Erschließungsarbeiten der jüngeren Zeit gestört, bis 2,50 Meter unter der Oberfläche sind schluffige Böden, gestört durch Auffüllungen (Bauschutt, Schlacke und Fundamente) vorzufinden. Darunter lagern mitteldichte, kiesige, nicht bindige Böden holozänen Ursprungs. Die Böden sind nur von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt.

- Schutzgut Wasser
  Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich der Elbe. Die Grundwasserverhältnisse sind durch die Flussnähe geprägt. Durch die relativ hoch über dem Flussbett liegende Geländehöhe ist der mittlere Grundwasserstand jedoch relativ tief (mehr als 5 Meter unter Oberfläche Gelände) vorzufinden. Er korrespondiert mit entsprechender Verzögerung mit den Wasserständen der Elbe. Grundwasserbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der bindigen Bodenoberschichten ist der Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildungsrate gering.

- Schutzgut Arten- und Biotopschutz
  Bestandsaufnahme Plangebiet:
  Der Code und die Gliederung der Biotoptypen basieren auf: Schuboth, J. (2004). Kartierung der Lebensraumtypen nach Aushang I der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstige Biotope: In: Schuboth,J., Frank,D., Jäger,U.G., Reißmann,K.
  Kartenanleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH – Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Stand 03.06.2004, Halle: Landesamt für Umweltschutz in SA, SALIX, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, 2004-164 S., Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

  Aus der Biotopenbestimmung wird ersichtlich, dass innerhalb der Planungsgrenzen keine Biotope der freien Landschaft, sondern nur Biotop- und Nutzungstypen aus Siedlungsbereichen sogenannte anthropogen überformten Gebieten, in denen die potentiell natürliche Vegetation zurückgedrängt ist und die natürliche Bodenschichtung gestört oder nicht mehr vorhanden ist.

  Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Strukturen vor:
  - Ruderalflur
  - entsiegelte Fläche
  - Strauchhecke
  - Strauch-Baumhecke
  - Solitärbäume (4 Stück)

Ausgewiesene Biotop- und Nutzungstypen:

Code	Fläche	Bezeichnung
URB	3.124 m^2	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten
URA	155 m^2	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
ZOZ	2.834 m^2	Entsiegelte Fläche
HHA	166 m^2	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
HHB	256 m^2	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten
HEA	924 m^2	Solitärbaum auf Wiesen
	7.429 m^2	

Flora

Bäume:	Quercus robur	(3 Stück)	Stieleiche
	Salix caprea	(1 Stück)	Sal-Weide
Sträucher:	Rosa canina		Hundsrose
	Rosa hybr.		Edelrose
	Ligustrum vulgare		Liguster
	Spiraea spec.		Spierstrauch
	Rubus fruticosus		Brombeere
	Forsythia intermedia		Forsythie
	Philadelphus spec.		Pfeifenstrauch
	Corylus avellana		Haselnuß

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Fauna

Die Fauna ist typisch für einen kleinräumigen, abgeschirmten Stadtrandbereich. Besonders geschützte Arten sind nicht festgestellt worden. Die teilweise Ruhe, die durch die Aufgabe der Nutzung eingetreten ist, bedingt eine allmähliche Inbesitznahme des Raumes durch die Kleinvogelwelt und Kleintierwelt.

So wurden auf dem Gelände, teils als Nahrungsgast, teils auch als Brutvögel, folgende Arten vorgefunden:

Vogelarten:

Haussperling	Nahrungsgast und möglicher Brutvogel (kein Nachweis)
Verwilderte Haustaube	Nahrungsgast
Elster	Nahrungsgast und möglicher Brutvogel (kein Nachweis)
Gartenrotschwanz	Nahrungsgast
Amsel	Nahrungsgast und möglicher Brutvogel (kein Nachweis)
Meise	Nahrungsgast
Star	Nahrungsgast
Haubenlerche	Nahrungsgast

Aus der Kleintierwelt wurden vorgefunden:

Kleintiere:

Marder, Maus, Ratte, Igel, Maulwurf, Erdkröte, Gartengrasmücke, Zaungrasmücke

Streng geschützte Tierarten sowie Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.

- Schutzgut Landschaftsbild

  Das Landschaftsbild ist kleinräumig durch die aus der aufgelassenen Nutzung resultierenden Beeinträchtigung wie ungeordnete Müllablagerung gekennzeichnet. Von erheblicher Bedeutung für das Landschaftsbild sind die vier vorhandenen Großbäume im Plangebiet, die auch großräumig das Landschaftsbild prägen.

- Schutzgut Klima

  Schönebeck gehört klimatisch zum Gebiet des nordostdeutschen Tieflandes, welches sowohl atlantische als auch schon deutlich kontinentale Klimazüge im Wechsel aufweist. Daraus resultiert eine relativ hohe Unbeständigkeit der Wetterlagen, die hauptsächlich durch wandernde atlantische Tiefdruckgebiete gekennzeichnet sind und großräumig einen häufigen Luftmassenaustausch hervorrufen. Die einzelnen Klimaelemente wie Temperatur, Wind und Niederschläge weisen eine hohe Veränderlichkeit aus. Abgesehen von dieser

großräumigen klimatischen Zugehörigkeit des örtlichen Raumes sind für die Planungsentscheidung im städtischen Raum die lokalklimatischen Bedingungen bedeutsam, da diese Bedingungen durch menschliche Tätigkeit innerhalb bestimmter Grenzen positiv oder negativ beeinflussbar sind. Ziel dieser lokalklimatischen Einflussnahme allgemein ist es, klimatisch überwärmte Stadtbereiche zu minimieren oder so zu gliedern, dass größere Überwärmungsinseln vermieden werden.
Diese Problematik spielt im vorliegenden Fall eine untergeordnete Rolle, da sich das Bebauungsplangebiet von den städtischen Wärmeinseln abgetrennt auf der nördlichen Elbseite befindet und die Neubebauung gegenüber der vorhandenen Bausubstanz eine so geringfügige Veränderung bedeutet, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen ist. Dieses Schutzgut wird daher im folgenden nicht mehr untersucht.

- Schutzgut Mensch
  Das Plangebiet ist durch angrenzende Straßen erheblich immissionsbelastet. Lärmemittenden sind die Bundesstraße B246a im Bereich der Auffahrt von der Salzstraße zur Elbbrücke und die direkt an das Plangebiet angrenzenden Elbenauer Straße (Kreisstraße K1296). Die Lärmauswirkungen wurden gutachterlich untersucht. Erheblich belästigende Industrie- oder Gewerbeanlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.
  Das Gebiet wird derzeit nicht für Erholungszwecke genutzt. Jedoch sind angrenzend Bereiche vorhanden, denen eine besondere Bedeutung für die Naherholung oder für touristische Zwecke zukommt. Dies sind die vorhandenen Kleingartenanlagen und der Elbdeich mit dem Elberadweg.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  Im Plangebiet sind keine erkennbaren schützenswerten Kulturgüter vorhanden.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
  Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung eine besondere Beeinträchtigung erfahren könnten, die vorstehend noch nicht angeführt wurden, sind nicht erkennbar.

b) <u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung</u>

Durch den Bebauungsplan ist die Neuanlage eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen auf dem Gelände einer ehemaligen Reichsbahnschule geplant. Der Rückbau der vorhandenen Gebäude ist bereits erfolgt. Die Fundamente sind noch vorhanden. Die Nutzung eines bereits bebauten Grundstückes zur Neuerrichtung von Wohngrundstücken ist eine wesentliche Maßnahme der Eingriffsminimierung und -vermeidung. Im Sinne des Flächenrecyclings wird eine vorhandene Siedlungsfläche erneut bebaut. Dadurch ergibt sich kein zusätzlicher Flächenverzehr für Bebauung.
Dies spiegelt sich auch in der Beurteilung des plangegebenen Eingriffes durch den Bebauungsplan wider. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nur für die Eingriffe erforderlich, die nicht bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Die bisherige Zulässigkeit resultiert aus der Bebauung mit einem Schulungszentrum. Eine geordnete Wiederinnutzungnahme des Schulungszentrums wäre damit ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Die Fundamente sind örtlich noch vorhanden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 ist somit kein plangegebener Eingriff gegenüber der bisherigen Zulässigkeit zu verzeichnen.
Das Vorhandensein von ruderalen Biotoptypen ist auf Defizite der Unterhaltung und Pflege zurückzuführen und bauplanungsrechtlich nicht relevant. Unabhängig davon wird im folgenden der Eingriff, der durch eine Bebauung entsprechend der vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhabenplanung resultiert, im Vergleich mit dem Bestand beziffert. Dieser ist als Anlage 1 Bilanzierung zur Begründung angeführt.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet
Zwischen der Grenze des FFH-Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" Gebiet Nr.50 DE3936301 und dem Plangebiet besteht ein Abstand von ca. 20 Metern, der durch den Elbdeich markiert wird. Projekte im Sinne des §11 Abs.1 Nr.12a NatSchG LSA umfassen

ausschließlich Vorhaben innerhalb eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes und betreffen daher nicht das vorliegende Planverfahren.
Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit den geschützten Lebensraumtypen und den Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie ausgehen können. Hierzu wurden als erstes die Lage des Gebietes zu den prioritären Lebensraumtypen nach Anlage I untersucht. Die prioritären Lebensraumtypen beinhalten im wesentlichen Offenlandbiotope und Auenwaldtypen, die aufgrund der Stadtlage des Plangebietes im Plangebietsumfeld nicht zu finden sind. Es kann ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet bzw. die umgebenden bewirtschafteten Grünflächen den Lebensraum für die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie bilden, da es sich um wesentlichen um Arten handelt, die in Feuchtbereichen bzw. im Wasser oder unmittelbar im Uferbereich ansässig sind. In den angrenzenden Bereichen ist das Ufer der Elbe eher naturfern ausgebildet. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

Die im Falle von Hausbaumaßnahmen zu erwartenden Eingriffe auf Natur und Landschaft lassen sich in bau-, betriebs- und anlagenbedingte Eingriffe unterteilen. Nachfolgend werden mögliche Wirkungen näher bezeichnet.

Baubedingte Eingriffe:
Durch Hausbaumaßnahmen mit notwendigen An- und Abtransporten etc. ergeben sich folgende baubedingte Eingriffe:
- teilweise Beseitigung der vorhandenen Lebensräume einschließlich der vorhandenen Fauna
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Veränderung der Oberbodenstrukturen (Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Entsiegelung, Veränderung des Bodenabflusses, Rückbau der vorhandenen Fundamente)
- Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Bau- und Hilfsstoffen
- Lärm und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb innerhalb des Bebauungsgebietes und auf der Zufahrtsstraße und damit Gefährdung von Boden, Wasser, Luft durch Emissionen der Baufahrzeuge

Anlagebedingte Einflüsse:
Nach der Bauphase ist mit anlagebedingten Einflüssen auf Natur und Landschaftsbild zu rechnen. Diese sind im Einzelnen:
- Flächenversiegelung durch Wohnbauten und Straßen in bisher noch nicht versiegelten Bereichen
- Kleinklimaänderung: geringfügige lokale Erwärmung, Veränderung der Lichtphasen durch Straßenbeleuchtung
- geringfügiger Oberflächenabfluss von Regenwasser
- Verlust der im Bebauungsgebiet gelegenen ruderalen Biotopstrukturen

Betriebsbedingte Folgen:
Der Betrieb des fertig gestellten Wohngebietes hat folgende Wirkungen:
- erhöhter Verbrauch von Trinkwasser
- erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation
- Abgabe von Schadstoffen durch häusliche Energieanlagen
- Restwärmeabgabe, Lichtabgabe

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:

- Schutzgut Boden
  Für das Schutzgut Boden besteht analog dem Grundwasser eine Gefährdung beim Bau durch Eintrag gefährdender Stoffe und Kontamination des Bodens.
  - vorübergehender Konflikt durch den Bau
  - bleibender Konflikt durch die geplante Versiegelung, aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ist dieser Konflikt jedoch nicht planbedingt

- Schutzgut Wasser
  Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und besonders auch durch die zu erwartenden schlitzartigen Durchstiche durch bindige Deckschichten bei Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit wesentlich verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontamination des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen oder zu verarbeitenden Materialien.
  Außerdem können mit nichtbindigem Material verfüllte tiefere Rohrleitungsgräben, wie Drainage wirken und Grundwasserverhältnisse verändern.
  - vorübergehender Konflikt für Grundwasser beim Bau
  - bleibender Konflikt durch Leitungsgräben und Störung der noch vorhandenen Deckschichten über dem Grundwasserleiter infolge der geplanten Nutzung, dieser Konflikt ist jedoch gering, da die Bodenoberschichten bereits nachhaltig verändert sind

- Schutzgut Arten- und Biotopschutz
  Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch Gartenland, Heckenpflanzung und Siedlungsbiotope ersetzt.
  - durch die Bautätigkeit (Straßenbau und Hochbau) Verdrängung und Störung der vorhandenen Kleintierwelt, teils vorübergehender, teils bleibender Konflikt
  - durch die entstandenen Versiegelungen dauernder Entzug von Lebensraum
  - durch den Betrieb der Anlagen (Lärm) Störung des Umfeldes als Lebensraum der vorhandenen Kleintiere

- Schutzgut Klima / Luft
  keine erheblichen Auswirkungen erkennbar

- Schutzgut Landschaftsbild
  Während der Bauphase sind Störungen des Landschaftsbildes, durch Baumaschinen, Zwischenlager, Baustelleneinrichtungen, Beseitigung von Wohngrün usw. unvermeidbar.
  - vorübergehender Konflikt
  Verbunden mit der Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen und durch die geplanten baulichen Anlagen ist eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes gegeben. Diese ist jedoch gering, da die prägenden Landschaftsbestandteile erhalten werden.

- Schutzgut Mensch
  Durch eine geordnete Wohnbebauung auf dem Grundstück werden die Belange der Erholung in den benachbarten Kleingartenanlagen und die Erholungsqualität des Erholungsraumes Elbe nicht beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Immissionsschutzes wird durch geeignete Festsetzungen für einen aktiven und passiven Lärmschutz vermieden.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  nicht betroffen

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
  keine zusätzliche vorstehend nicht bereits angeführte Beeinträchtigung erkennbar

c) <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>

Durch die Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen wird eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion, die anderer Stelle mit der Schaffung eines Wohngebietes verbunden wäre, vermieden. Es werden geringwertige, antropogen überprägte Böden genutzt. Weiterhin wird durch die Festsetzung zu erhaltender Bäume und Gehölzbereiche ein Eingriff in diese Biotopstrukturen vermieden. Die das Landschaftsbild prägenden Großbäume bleiben erhalten.
Die Vermeidung von Leitungskreuzungen in Wurzelbereichen verhindert Störungen in der Weiterentwicklung der festgesetzten vorhandenen Bäume und enthält damit das wichtigste Schutzgut des Bereiches.
Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus folgende Empfehlungen für den Bau und die Erschließung gegeben:

- Vermeidung von Totalversiegelungen bei Oberflächenbefestigungen für Verkehrsflächen
- Wahl von Ökobelägen mit mindestens 30% Offenbereichen für alle Verkehrsflächen, die hauptsächlich als Stand- und Abstellflächen genutzt werden oder wo nur gelegentlich Fahrverkehr notwendig ist
- Eine vollständige und sorgfältige Beräumung der Baustellen vermindert die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes nach dem Bau.
- Ein sorgfältiger und ausreichender Schutz der vorhandenen Bäume entsprechend den Forderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) mindert die Schädigungen auf das Unvermeidbare. Insbesondere sind die Abgrabungen in Wurzelbereichen auf das unbedingt notwendige zu reduzieren. Falls erforderlich, ist die vorhandene Baumsubstanz durch Wurzelvorhänge, Wurzelschutztafeln bzw. Baumrückschnitt (bei Altbäumen Astentlastungsschnitt durch gärtnerische Fachbetriebe) zu schützen.

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Absicht eines Vorhabenträgers 13 Einfamilienhäuser im Plangebiet zu errichten. Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ist die geplante Bebauung sinnvoll. Es werden bereits besiedelte Bereiche baulich arrondiert. Alternativen wären nur durch eine Bebauung an anderer Stelle, die zwangsläufig stärker in Außenbereichsflächen eingreifen müsste, möglich.

10.3. Ergänzende Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, dass heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Durchführung der Anpflanzung der Hecke nach Abschluss der Bauvorhaben durch die Stadt

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht im Plangebiet die Errichtung von 13 Einfamilienhäusern auf der Fläche einer ehemaligen Reichsbahnschule. Die ökologisch wertvollen Landschaftselemente im Plangebiet, die aus vier Großbäumen und einer Hecke bestehen, werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Auswirkungen auf die geschützten Tierarten des angrenzenden FFH-Gebietes Elbe zwischen Saalemündung und Magdeburg sind nicht zu erwarten. Die Planung beinhaltet die bauliche Nachnutzung einer bisher bereits als Siedlungsgebiet genutzten Fläche und trägt zur Vermeidung von Eingriffen in den Außenbereich durch neue Bebauung bei. Andererseits ist durch die Bebauung der Verlust ruderalisierter Biotopstrukturen festzustellen, die durch Gartenland, Heckenstrukturen und Baumanpflanzungen ersetzt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass nach Umsetzung der Planung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurückbleibt.

Schönebeck (Elbe), im Juli 2007

Anlage 1 Bilanzierung

Quelle: Projektentwicklung Karbus GmbH, Friedrichstr. 26, 39218 Schönebeck

Die Eingriffsbilanzierung beziffert den auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem Ausgangszustand.
Als Berechnungsgrundlage dient die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt). Dabei wird der vorhandenen Biotopstruktur ein Wertfaktor zugeordnet und durch einen Wert für den ökologischen Erhaltungszustand näher charakterisiert. Das Produkt aus diesen beiden Werten und der Flächengröße des Biotops ergibt die Wertigkeit, die dann im Zuge des Ausgleichs und Ersatzes zu kompensieren ist.
Vorhandene Bäume bedeuten im vorliegenden Fall eine Wertsteigerung der vorhandenen Grundflächenbiotope. Neugepflanzte Bäume werden nach inzwischen allgemein üblicher Praxis mit einer Kronenfläche, die sie nach rund 10-jähriger Entwicklung erreichen, angesetzt. Dabei wird für einen großkronigen Baum eine Kronenfläche von 25 m² (somit 20 Punkte/Baum) angesetzt, während ein kleinkroniger Baum (auch Obstbäume) nur 16 m² Kronenfläche zugerechnet werden. Die Ausgangspflanzqualität der großkronigen Bäume geht hierbei von einem Stammumfang von 16-18 cm aus. Bei der Bewertung von Hecken und Feldgehölzen gilt sinngemäß das Gleiche.

Bewertung des Ausgangszustandes

Flächenerhebung gemäß der Flächenermittlung des Vermessungsbüros B.Lievertz Staßfurt

Biotopstruktur	Größe	Code	Biotopwert	Wertigkeit
Solitärbaum	924 m²	HEA	20	18.480
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (6-8 Jahre)	166 m²	HHA	18	2.988
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	256 m²	HHB	20	5.120
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	3.124 m²	URB	10	31.240
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	155 m²	URA	14	2.170
entsiegelte Fläche	2.834 m²	ZOZ	-	0
Gesamtwertepunkte Bestand	7.459 m²			59.998

Bewertung des Planzustandes

Biotopstruktur	Größe	Code	Planwert	Wertigkeit
Beete und Rabatte	318 m²	PYA	6	1.908
sonstige Grünflächen und Grünstreifen	2.861 m²	AKC	6	17.166
Solitärbaum	924 m²	HEA	13	12.012
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	596 m²	HHA	14	8.344
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	898 m²	HHB	16	14.368
Gesamtwertepunkte Planung	7.459 m²			53.798

Zuschläge für Steigerung des Grundwertes von 0,4 für Gehölzflächen

Biotopstruktur	Größe	Code	Planwert	Wertigkeit
Neupflanzung 1Stück/300 m² (ca. 25m²/Baum) Vor- und Hausgarten 26 Bäume (13 Grundstücke)	650 m²	HEA	13	8.450
Wertepunkt Steigerung				8.450

Ökologische Bilanz

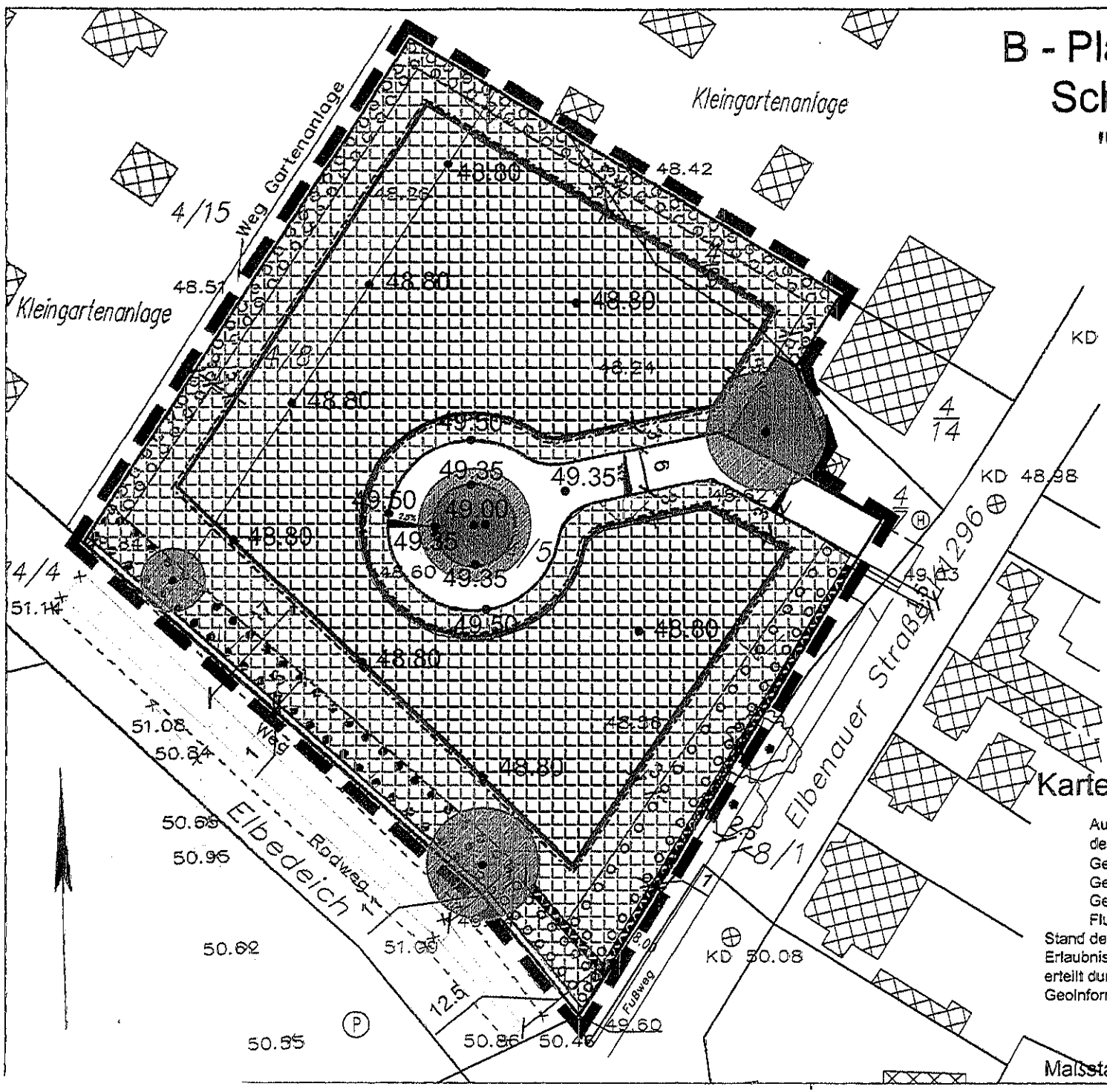
Bewertung des Ausgangszustandes	59.998 Wertpunkte
Bewertung des Planzustandes	53.798 Wertpunkte
Zuschläge für Steigerung	8.450 Wertpunkte
	62.248 Wertpunkte
Überschuss der Bilanzierung	2.250 Wertpunkte

Die Bilanz ergibt somit einen Ausgleich von 104%.

B - Plan Nr.42 der Stadt Schönebeck (Elbe) "Eichengrund"

- Höhenplan -

- Anlage 2 -



• 48.80 geplante Höhen

48.62 vorhandene Höhen

in diesem Bereich wird die Geländeoberkante ein gleichbleibendes Höhenniveau von ca. 48.80 müNN erhalten

in diesem Bereich wird die Geländeoberkante an das vorhandene bzw.sich anschließende Geländenlveau stetig angepasst

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Schönebeck - Grünewalde
Gemarkung Schönebeck - Grünewalde
Flur: 12

Stand der Planunterlage: 02.05.2005

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 07.12.2006
AKZ: A9-11945/06

Maßstab 1 : 500 verkleinert