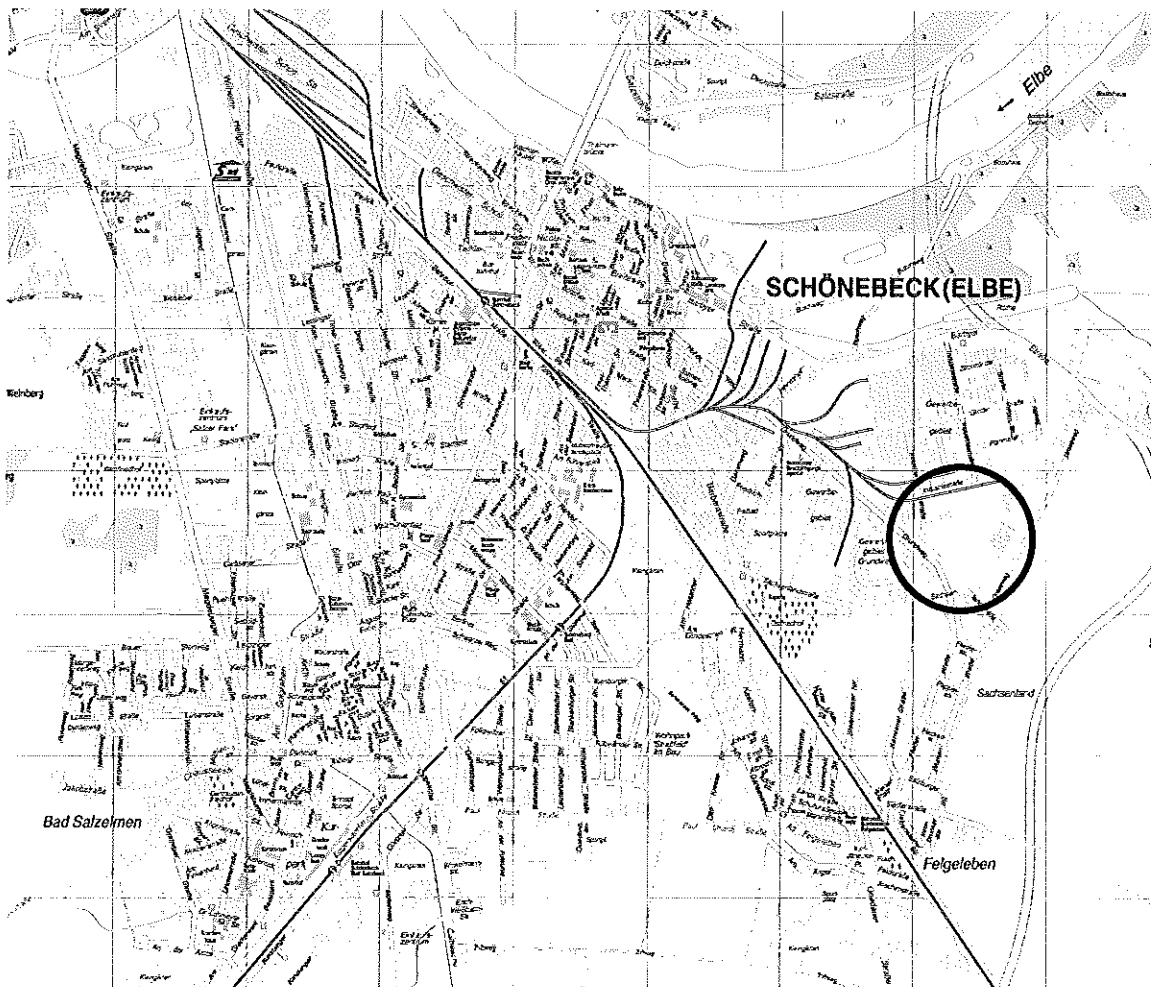


Bauleitplanung der Stadt Schönebeck (Elbe)

Begründung zum Bebauungsplan Nr.52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“

Stand: Mai 2007



Lage des Plangebietes in der Stadt (ohne Maßstab)

Bauplanungs –und Ingenieurbüro GmbH
Dipl.-Ing. Matthias Hentze
Kleine Gartenstraße 4; 39245 Gommern
Tel./Fax: (03 92 00) 5 10 17 / 5 20 02

Begründung zum Bebauungsplan Nr.52 „Gewerbegebiet Ost-Grundweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage

2. Veranlassung
 - 2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
 - 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen
 - 3.2. Bodenbeschaffenheit
 - 3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
 - 3.4. Freiflächen und Landschaftsbild
 - 3.5. Nutzung und bebaute Flächen

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen
 - 4.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5. Durchführung des Bebauungsplanes
 - 5.1. Maßnahmen – Kosten - Finanzierung
 - 5.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange
 - 6.1. Erschließung
 - 6.2. Wirtschaftliche Belange
 - 6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange
- Umweltverträglichkeit -

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange in der Vorentwurfsphase

9. Flächenbilanz

10. Umweltbericht
 - 10.1. Einleitung
 - 10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden
 - 10.3. Ergänzende Angaben

Anlage 1 Bilanzierung

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage 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 von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (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

Bei der Teilfläche 01 handelt es sich um Wohnbebauung im Bestand. Die Teilfläche 02 ist eine für den Reiterhof, Lager und Gastronomie umgenutzte Stallanlage. Die Teilflächen 03 und 04 beinhalten teilweise mit Gewerbeanlagen bebaute Grundstücke und teilweise Brachland.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Erwirkung des Planungsrechtes für mögliche Erweiterungen der Gewerbeanlagen mit gleichzeitigem Schutz der bestehenden Wohn- und Sondernutzungen.

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 zudem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan verlangt werden muss, die ihm anzurechnenden Konflikte zu bewältigen. Aufgrund dieser Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich: Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“
- östlich: Graseweg
- südlich: Sachsenlandstraße
- westlich: Grundweg

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) befindet sich zur Zeit im Fortschreibungsverfahren. In Abstimmung mit diesem Parallelverfahren werden für das Plangebiet im Resultat folgende Nutzungen vorgesehen:

- Teilfläche 01: Wohnbaufläche

- Teilfläche 02: Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung
- Teilfläche 03: Gewerbegebiet
- Teilfläche 04: Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Schönebeck (Elbe), welche als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im LEP 1999 festgelegt ist.

Nach Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes zum Plangebiet im Schreiben vom 12. Oktober 2006 stehen dem Bebauungsplan Belange der Raumordnung nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Randlage der Stadt Schönebeck (Elbe). Die Elbe ist nördlich in einer Entfernung von ca. 1,5 km gelegen. Nördlich des Plangebietes befindet sich der „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“. Östlich begrenzt das Plangebiet der Grasweg mit anschließenden Ackerflächen. In südlicher Richtung schließt sich der Stadtteil Sachsenland bzw. südwestlich der Stadtteil Felgeleben an. Das Stadtzentrum Schönebeck ist westlich gelegen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grundweg, die Sachsenlandstraße und den Grasweg.

Die Höhendifferenz im Plangebiet beträgt ca. 1,75 m, wobei von einer durchschnittlichen Höhenlage von 49,75 bis 51,50 m über HN (1960) ausgegangen werden kann. Zwischenlager für Bauschutt und Abraum stellen zusätzliche Erhebungen dar.

3.2. Bodenbeschaffenheit

In Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit steht für den Bebauungsplan die Frage der Eignung des Bodens für die geplante Bebauung im Mittelpunkt. Da das Plangebiet in den Teilflächen 03 und 04, auf welchen auch zukünftig die Erweiterung der Gewerbeobjekte geplant ist, bereits mit Gewerbeanlagen bebaut ist, kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

Die Bodenoberflächen sind teilweise durch Bodenaushub und Bauschutt überformt und in diesen Bereichen naturfern. Laut Geotechnischem Bericht Nr. 362/2001 vom 04.10.2001 des Baugrundbüros Heinemann – Klemm – Wackernagel aus Magdeburg weist das Plangebiet einen 40 bis 80 cm mächtigen Oberboden auf. Dieser wird teilweise durch Schwarzerde und teilweise durch Auffüllungen gebildet. Die Schwarzerde wurde als Ton, schluffig, schwach humos, schwach sandig bis sandig klassifiziert. Die Auffüllungen werden aus Sand und Schluff, schwach kiesig, schwach humos gebildet. Zum Teil wurde Bauschutt bestehend aus Ziegelstücken und Asche festgestellt. Unter dem Oberboden ist einheitlich Fein- bis Grobsand, schwach kiesig, schwach bis stark schluffig anzutreffen. Im Plangebiet bildet die Sandschicht einen zusammenhängenden und wasserführenden Grundwasserleiter. Es wurde in einer durchschnittlichen Tiefe von 3,30 m unter Geländeoberfläche der Grundwasserstand festgestellt. Es wird gemäß Bodengutachten eingeschätzt, dass das Grundwasser nicht höher als 2,0 m unter die vorhandene Geländeoberfläche ansteigen kann.

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11,1 Hektar. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 316/45, 316/27, 2134, 316/64, 316/66, 10032, 10029, 10030, 10031, 10088, 316/69, 316/72, 2135, 316/57, 316/73, 10056, 10057, 10058, 10059, 10061,

10062, 10063, 10064, 10065, 1398/279, 316/50, 10060, 316/48, 316/49, 316/61, 316/58, 1415/316, 1396/316 der Flure 5 bzw. 1 der Gemarkung Schönebeck.

3.4. Freiflächen und Landschaftsbild

Geländeoberfläche: größtenteils eben mit partiellen Erhebungen

Wasser: Grundwasser wurde laut Geotechnischem Bericht Nr. 362/2001 vom 04.10.2001 des Baugrundbüros Heinemann – Klemm – Wackernagel aus Magdeburg in einer durchschnittlichen Tiefe von 3,30 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Es wird eingeschätzt, dass das Grundwasser nicht höher als 2,0 m unter Geländeoberfläche ansteigen wird.

Vegetation: Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ruderalfluren, Einzelbäume und ein großflächiges Holundergebüsch (vgl. Umweltbericht). Die Grundstücke mit Wohnnutzung sind mit einfamilienhaustypischer Bepflanzung versehen.

Landschaftsbild: Das Plangebiet grenzt an vorhandene bebaute Bereiche. Zudem ist das Plangebiet zum Teil selbst bebaut.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der „Industrie- und Gewerbestraße“, welcher durch Industriebauten und vor allem durch ein Betonmischwerk landschaftlich geprägt ist. Westlich des Plangebietes liegt das „Gewerbegebiet Grundweg“, welches ebenfalls mit Gewerbeobjekten bebaut und von diesen geprägt ist. Die Sonderbaufläche ist mit Gebäuden großflächig bebaut.

Südlich ist das Landschaftsbild durch Einfamilienhäuser geprägt, die in maximal zweigeschossiger Bauweise aufgeführt wurden. Die Grundstücke der Teilfläche 01 sind ohne Ausnahme bebaut.

3.5. Nutzung und bebaute Flächen

Die Teilfläche 01, welche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, wird für Wohnzwecke genutzt. Die vorhandenen Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Es sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

Auf dem Sonderbaugebiet – Teilfläche 02 – befinden sich Reithallen und ein Reitplatz. Zudem ist eine Gaststätte vorhanden und ein Gebäude wird zwischenzeitlich als Möbellager genutzt.

Auf den Teilflächen 03 und 04 befinden sich Gewerbeobjekte. Zu ihnen gehören die Druckerei Schlüter GmbH und die Weros Werkzeugbau GmbH. Zudem wird im nördlichen Teil des Gewerbegebietes eine transportable Baustoffrecyclinganlage genutzt und das Brechgut zwischengelagert.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der in Abschnitt 2 beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der im südlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Baufläche der Teilfläche 01 handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage. Aufgrund der vorhandenen Struktur und vorwiegenden Wohnnutzung sowie den Bestimmungen des Flächennutzungsplanes wurde Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die Wohnnutzung nicht störende weitere Nutzungen zulässig. Eine Einschränkung der gemäß §4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Das Allgemeine Wohngebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Gewerbebauten der Druckerei Schlüter GmbH bzw. an die Sonderbaufläche an. Aufgrund dieser Gemengelage werden die Immissionsrichtwerte für zum Wohnen dienende Gebiete gemäß Abschnitt 6.7. TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht, soweit dies nach gegenseitiger Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist und die Immissionsrichtwerte Kern-, Dorf und Mischgebiete nicht überschritten werden. Abweichend der Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete der Immissionsrichtwerte von tags 55 dB und nachts 40 dB ergeben sich für das WA* (* als Sonderkennzeichnung für die angepassten Schallpegel) die Grenzwerte von 60 dB tags und 45 dB nachts (§1 (10) BauNVO). Auf Grundlage dieser Immissionsrichtwerte wurde durch die öko-control GmbH, Burgwall 13a in 39218 Schönebeck der Bericht Nr. 1-06-05-225B erstellt.

Das Baugebiet auf der Teilfläche 02 wird als Sonstiges Sondergebiet „SO“ gemäß §11 BauNVO festgesetzt. Derzeit befinden sich auf dieser Baufläche die Nutzungen Reiterhof und Gastronomie. Aus Gründen des Bestandsschutzes wird daher die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Reiterhof/ Gastronomie festgesetzt.

Die Baugebiete auf den Teilflächen 03 und 04 werden als Gewerbegebiete „GE“ gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß §8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine Einschränkung der gemäß §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die verschiedenen Nutzungsgebiete unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bestandssituation.

Im Planbereich 01 mit der Nutzung Allgemeines Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert.

Die Zahl der Vollgeschosse im Planbereich mit Wohnnutzung wird mit zwei (II) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festlegungen der Baugrenzen innerhalb der Teilfläche 01 dienen dem Schutz der Wohnbebauung. Eine weitere an dem Gewerbegebiet gelegene Wohnbebauung ist nicht zulässig und wird daher durch die Festlegung der Baugrenzen ausgeschlossen.

Für das Plangebiet mit Wohnnutzung setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO fest. Somit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand möglich.

Im Sonstigen Sondergebiet auf der Teilfläche 02 wird die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dabei wird die nach §17 BauNVO mögliche GFZ unterschritten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf 51,00 m über HN (1960).

Im Planbereich mit Gewerbenutzung – Teilflächen 03 und 04 - wird die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in §17 BauNVO vorgesehenen Wert. Des Weiteren wird für das GE - 1 (Gewerbegebiet 1) eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m und für das GE - 2 (Gewerbegebiet 2) eine maximale Gebäudehöhe von 40,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf 51,00 m über HN (1960).

Bei der Festlegung der Baugrenzen im Gewerbegebiet werden im südlichen Bereich die Linien der vorhandenen Bebauung aufgenommen und somit auf einen Abstand von 5,0 m bezüglich der Gewerbegebietsgrenze fixiert. In Bereichen, in denen noch keine Bebauung vorhanden ist, werden in Angrenzung zum Wohngebiet die Baugrenzen mit einem Abstand zur Gewerbegebietsgrenze von bis zu 43,0 m festgelegt, um eine näher an die Wohnbebauung gelegene Gewerbebebauung zu verhindern.

Da nördlich die Angrenzung zum „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ besteht, verläuft die Baugrenze dort in einem Abstand von 3,0 m.

4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Sachsenlandstraße bzw. über den Graseweg. In der Straße befinden sich Wasser, Abwasser, Strom und Gas, so dass eine vollkommene Erschließung vorliegt.

Die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof und Gastronomie wird über den Graseweg erschlossen. Auch hier liegen alle Medien an.

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über den Grundweg. Im Grundweg liegen Wasser, Abwasser, Strom und Gas, so dass auch hier eine vollkommene Erschließung vorliegt.

In den Teilflächen 02, 03 und 04 sind alle Verkehrsflächen, die als PKW-Stellplätze dienen, mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Ökobelägen zu versehen.

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

Im Plangebiet befindet sich zwischen den Teilbereichen 02 und 03 ein großflächiges Holundergebüsch. Dieses wird aufgrund des Nutzens für die in Abschnitt 10.2. aufgeführten Tierarten zur Erhaltung festgesetzt. Grundsätzlich ist der Eingriff in die Natur auf das Notwendigste zu minimieren.

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

Auf den Gewerbebereichen (Teilfläche 03 und 04) werden Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und gemäß textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Räumlich erstrecken sich die Flächen mit Bindungen für die Anpflanzungen innerhalb der Gewerbefläche über einen 5,0 m breiten Streifen, welcher entlang des Grundweges, entlang der Angrenzung zur Wohnbaufläche und entlang der Begrenzung zur Sonderbaufläche führt. Die Größe der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen umfasst 3.942 m². Es werden 1.971 m² Strauchhecke und 1.971 m² Ansaatrasen neu angelegt.

Eine Durchwegung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist aus Gründen der Erschließung zulässig.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass je angefangener 1.000 m² neu überbauter bzw. versiegelter Fläche 1 Baum und 26 m² Strauchhecke gemäß Pflanzliste, sowie 206 m² Ansaatrasen auf den Gewerbegrundstücken anzupflanzen und zu erhalten sind.

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

Auf Grundlage des schallschutztechnischen Gutachtens der öko-control GmbH, Burgwall 13a in 39218 Schönebeck Bericht Nr. 1-06-05-225 werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet von 60 dB tags und 45 dB nachts (vgl. Abschnitt 4.1) Lärminderungsmaßnahmen an pegelbestimmenden Lärmquellen der Druckerei Schlüter GmbH festgesetzt. Die Zusammenfassung dieses Gutachtens ist nachfolgend dargestellt:

Zusammenfassung 1-06-05-225 - Auszug -

Die Druckerei Schlüter GmbH & Co. KG betreibt am Standort Schönebeck, Grundweg, Anlagen zur Herstellung von Druckereierzeugnissen. Das Betriebsgelände befindet sich westlich (Betrieb 1) und östlich (Betrieb 2) des Grundweges. Auf dem Betriebsgelände östlich des Grundweges plant die Firma eine Erweiterung der Produktionsanlagen. Die Planung sieht den Neubau von zwei ca. 14,5 m hohen Produktionshallen vor. Zu einem späteren Zeitpunkt sind weitere Produktions- bzw. Lagerhallen auf diesem Gelände vorgesehen. Dazu wurden bereits die entsprechenden Flächen durch die Druckerei Schlüter GmbH & Co. KG erworben.

Entsprechend der Aufgabenstellung bestand die Aufgabe, die Lärmausbreitung für die Gesamtanlage einschließlich des geplanten Neubaus von zwei ca. 14,5 m hohen Produktionshallen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern nach TA Lärm zu ermitteln.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für den Tag und für die Nacht für die Vorbelastung an allen Immissionspunkten eingehalten wird.

Weiterhin wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert für den Tag an allen Immissionspunkten für die Zusatzbelastung eingehalten wird. Dagegen wird der Immissionsrichtwert für die Nacht an allen Immissionspunkten überschritten. Die höchste Pegelüberschreitung in der Nacht tritt am Immissionspunkt IMP 4 mit 4,9 dB(A) auf.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Nacht wurden folgende Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Nach Realisierung der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen wird der Immissionsrichtwert sowohl für den Tag als auch für die Nacht an allen Immissionspunkten für die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung) auch unter Berücksichtigung der Prognosesicherheit eingehalten.

Für die Teilflächen 02, 03 und 04 wurden auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 1-06-05-225 B der öko-control GmbH flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese betragen für die Teilfläche 02 – Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung - tags 60 dB und nachts 43 dB, für die Teilfläche 03 – Gewerbegebiet 01 – tags 60 dB und nachts 45 dB und für die Teilfläche 04 – Gewerbegebiet 2 – tags 65 dB und nachts 55 dB.

Die Zusammenfassung des Gutachtens Nr. 1-06-05-225 B ist nachfolgend abgebildet.

Zusammenfassung 1-06-05-225 B

Das Planungsamt der Stadt Schönebeck erarbeitet derzeit einen Bebauungsplan mit der Nr. 52 für das „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“ im Osten der Kreisstadt Schönebeck/Elbe.

Dieses Gewerbegebiet schließt sich südlich an das im B-Plan Nr. 14 geplante Gelände des „Industrie- und Gewerbetarkes Barbyer Straße“, ehemals Traktorenwerk Schönebeck, an.

Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Schutz genießende Wohnbebauungen, gelegen an der Sachsenlandstraße, dem Grasweg und der Fliederstraße.

Das Gebiet weist entsprechend den geltenden Definitionen die Merkmale einer sogenannten Gemengelage auf.

In Übereinstimmung mit den gültigen Bestimmungen der TA Lärm und nach erfolgter Rücksprache mit dem

Stadtplanungsamt, Schönebeck, wurden daher für die nächstgelegenen Wohnbebauungen die

Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes für die Bewertung der Lärmsituation herangezogen.

Diese Immissionspegel wurden für alle relevanten Immissionspunkte gleich festgesetzt, mit 60 dB(A) für den Beurteilungszeitraum „Tag“ und 45 dB(A) für den der „Nacht“.

Dementsprechend wurden die in das Berechnungsprogramm einzusetzenden flächenbezogenen Schall-

Leistungspegel solange variiert, bis in der Ausbreitungsrechnung die Einhaltung der vorgegebenen

Immissionspegel erreicht wurde.

Die möglichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel betragen danach für die einzelnen Teilflächen:

Plangebiet	Plangebiets- abschnitt	flächenbezogener Schall-Leistungspegel Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	flächenbezogener Schall-Leistungspegel Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
B – Plan Nr. 52	GE 1	60	45
B – Plan Nr. 52	GE 2	65	55
B – Plan Nr. 52	S	60	43

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- Lärminderungsmaßnahmen durch die Druckerei Schlüter GmbH
- Schutz der Holunderhecke auf dem Gewerbegebiet
- Herstellung der Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen

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, 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 entsprechende Verkehrserschließung
- eine den Anforderungen entsprechende Dimensionierung der zentralen Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung
- eine geordnete Oberflächenentwässerung
- eine ausreichende Löschwasserbereitstellung
- eine problemlose Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Teilbereiche im Plangebiet wurde bereits im Abschnitt 4.3. erläutert. Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind auch für die geplanten Bauvorhaben ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schönebeck (SWS). Das Plangebiet ist an die zentralen Wasserversorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch die Ankopplung an die Leitungen des Grundweges versorgt werden.

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

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

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bereits an das Fernmeldenetz angeschlossen. Der Anschluss der zukünftigen Bebauung ist mit dem Träger im Verfahren abzustimmen.

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

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die OEWA GmbH, mit Sitz in Schönebeck. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Zukünftige Bauvorhaben sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Niederschlagswasserabführung erfolgt im Plangebiet durch den Anschluss an das zentrale Kanalsystem im Grundweg oder durch dezentrale Versickerungsanlagen. Versickerungsanlagen sind unter Beachtung des Grundwasserspiegels als Mulden-/ Rigolenversickerung auszuführen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Um der wachsenden Nachfrage und Flexibilität sowie Erweiterung der Produktionspalette im Bereich des Pharma-Drucks Rechenschaft zu tragen, plant die Firma Schlüter die bestehenden Produktions- und Lagerflächen zu erweitern. Es ist vorgesehen, neue Produktionshallen in mehreren Bauabschnitten auf dem Nordteil des Grundstücks zu errichten. Es sollen durch diese Vorhaben die kontinuierliche Weiterentwicklung der Produktion und die damit erforderliche Erhöhung der Lager- und Logistikkapazität sichergestellt werden. Um die Anforderungen an Klima und Reinheit während des Druckvorgangs zu erfüllen, ist dabei ein direkter Anbau an den Bestand erforderlich. Zudem ist ein Regallager zur Zwischenlagerung der Produkte vorgesehen.

Die hohe Innovationskraft und die Flexibilität der Produktion erschließen der Firma Schlüter neue Absatzmärkte und tragen somit mittelfristig zur Sicherung des Standortes Schönebeck und zum Ausbau der ca. 86 Arbeitsplätze bei.

6.3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

- Umweltverträglichkeit -

Die Belange des Umweltschutzes beziehen sich in diesem Zusammenhang gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB auf

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

Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Mittelpunkt. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder ‚Vorranggebiete für Wassergewinnung‘ noch ‚Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung‘. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gegeben und gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss zudem garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom Elbdeich. Es befindet sich außerhalb des Hochwasserschutzgebietes.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies geschieht bereits bei den Bestandsobjekten durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Schönebeck bzw. durch zertifizierte Entsorgungsunternehmen. Neu entstehende Objekte werden ebenfalls an dieses System angeschlossen.

Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Vordergrund steht dabei das Fernhalten schädlicher Umwelteinwirkungen von der Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung. Dazu wurden durch die öko-control

GmbH, Burgwall 13a in 39218 Schönebeck schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Der Untersuchungsbericht 1-06-05-225 B legt dar, dass zur Einhaltung der festgelegten Grenzwerte für Schallimmissionen für das Wohngebiet, welche, wie bereits im Abschnitt 4.1. erläutert, bei 60 dB am Tage und 45 dB in der Nacht liegen, folgende Maßnahmen durchgeführt werden müssen bzw. folgende Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen:

- Lärminderungsmaßnahmen an pegelbestimmenden Lärmquellen der Druckerei Schlüter GmbH (vgl. Untersuchungsbericht Nr. 1-06-05-225 und Abschnitt 4.6.)
 - Grenzwert des Flächenschallpegels im Sonstigen Sondergebiet: tags 60 dB und nachts 43 dB
 - Grenzwerte des Flächenschallpegels im Gewerbegebiet GE-1: tags 60 dB und nachts 45 dB
 - Grenzwerte des Flächenschallpegels im Gewerbegebiet GE-2: tags 65 dB und nachts 55 dB
- Diese Schallpegel sind festgesetzt und ohne Ausnahme einzuhalten.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß §1a BauGB ist in einem Bauleitverfahren zu prüfen, ob durch die Aufstellungen des Bebauungsplanes ein nachhaltiger Eingriff in die Natur und in die Landschaft vorgenommen wird.

Der vorliegende Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Deshalb ist es erforderlich, dass:

- die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, soweit wie möglich minimiert werden
- für die Beeinträchtigungen, die unvermeidbar sind, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

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

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein in Teilen bereits bebautes Gebiet betrachtet. Auf der Teilfläche 01 mit Wohnnutzung sind auch in jüngerer Zeit noch Einfamilienhäuser entstanden. Im Zuge dieser Bautätigkeit wurden der Boden und die Vegetation umstrukturiert und kultiviert.

Die Teilfläche 02 weist eine starke Überbauung des Grundstückes auf und ist als sehr naturfern zu bezeichnen. Es gibt kaum noch Anzeichen von natürlichen Vegetations- und Bodenstrukturen.

Die Gewerbefläche ist aufgrund der bereits entstandenen Bebauung und aufgrund der zum Teil mit Bauschutt und Bodenaushub überformten Landschaft in ihrer Funktion als natürliche Lebensgrundlage gestört.

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 die Eingriffe nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig

waren. Für jegliche Eingriffe nach der planerischen Entscheidung der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen, welche die planbedingten Eingriffe in die Natur vermindern und ausgleichen sollen:

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern bzw. Anlegen von Ansaatrasen am östlichen, südlichen und westlichen Rande der Gewerbeflächen auf einer Breite von 5 m
- Die großflächige Holunderhecke auf der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Sonderbaugebiet mit Zweckbestimmung wird zur Erhaltung festgesetzt.
- Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 1.000 m² überbauter bzw. versiegelter Grundstückfläche 1 Baum, 26 m² Strauchhecke und 206 m² Ansaatrasen anzulegen und zu erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Umsetzung der Planung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zurückbleibt. Die Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen wird in der Bilanzierung (Anlage 1) verdeutlicht. Es wird eine Kompensation in Höhe von 101% erreicht.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den durch die Planung des Bebauungsplanes betroffenen privaten Belange zählen vor allem:

- Eigentümer Wohnhäuser: Schutz der Wohnnutzung
- Eigentümer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof/ Gastronomie Bestandsschutz der momentanen Nutzung
- Druckerei Schlüter GmbH Planungssicherheit für Erweiterungsvorhaben
- Weros GmbH Planungssicherheit für eventuelle Erweiterungsvorhaben

8. Abwägung der beteiligten und öffentlichen Belange in der Vorentwurfsphase

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Erstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei dem Bebauungsplan Nr.52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“ der Stadt Schönebeck (Elbe) steht die Schaffung des Planungsrechts für das Gebiet mit Ausrichtung auf die Erweiterung von Gewerbeanlagen mit gleichzeitigem Schutz des Bestandes der Wohnbebauung und des Sondergebietes Reiterhof/ Gastronomie im Vordergrund. Dabei hat die Erörterung der Problemstellung Schallimmission besondere Gewichtung. Eine Abwägung der Interessen hat stattgefunden (vgl. Abschnitt 4.1 und 4.6). Der Bebauungsplan fördert mittel- und langfristige wirtschaftliche Belange.

Die Belange der Umwelt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind im Umweltbericht behandelt. Durch die Durchführung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet nicht gemindert.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	110.700 m ²
<u>davon:</u>	
Wohnbaufläche:	14.706 m ²
Sonderbaufläche:	18.908 m ²
Gewerbefläche:	77.086 m ²

10. Umweltbericht

10.1. Einleitung

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Bebauung des Gewerbegebietes
- Schaffung der Rechtsgrundlage für den Bestandsschutz des Allgemeinen Wohngebietes
- Schaffung der Rechtsgrundlage für den Bestandsschutz des Sonderbaugesbietes mit Zweckbestimmung Reiterhof / Gastronomie

Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Abgrenzung von Allgemeinem Wohngebiet, Sonderbaufläche und Gewerbegebieten im Plangebiet
2. Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,4 maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise
3. Sondergebiet mit Zweckbestimmung mit einer GRZ 0,6
4. Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8
5. Festsetzung von Erhaltungs- und Pflanzgeboten auf den Gewerbegrundstücken
6. Immissionsschutz des Allgemeinen Wohngebietes

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

• Plangebiet	gesamt:	110.700 m ²
• Wohnbaufläche	gesamt:	14.706 m ²
• Sonderbaufläche	gesamt:	18.908 m ²
• Gewerbefläche	gesamt:	77.086 m ²
davon:		
überbaubare Fläche:		61.669 m ²
nicht überbaubare Fläche:		15.417 m ²
davon:		
Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		3.942 m ²

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

Als Grundlage der Darstellung der Ziele des Umweltschutzes dienen der Landschaftsplan, der im derzeit im Fortschreibungsprozess befindlichen Flächennutzungsplan integriert ist, die FFH-RL 92/43/EWG im Zusammenhang mit der Natura 2000, die Verordnung zum Biosphärenreservat „Mittelelbe“ und der Landesentwicklungsplan LSA.

- **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 Nutzung

Art der Berücksichtigungen im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der Auswirkungen angrenzender Störungen durch die Industrie- und Gewerbenutzung im Planbereich auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes, Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Arten, Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzen, Vermeidung von Eingriffen oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut

Planerische Grundlagen:

FFH-RL 92/43/EWG im Zusammenhang mit der Natura 2000

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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 besonders geschützte Tierarten im FFH-Gebiet

- **Schutzgut Boden**

Gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauBG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion, Schutz des Mutterbodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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 Oberflächenwasser und des Grundwassers

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasser-
versickerung

- **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 der Planung auf das Schutzgut

- **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 BauGB ermittelt wurden

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

• Schutzgut Mensch

Im Plangebiet grenzen Allgemeines Wohngebiet, Sonderbaufläche und Gewerbegebiet unmittelbar aneinander an. Schallschutztechnische Auswirkungen und Maßnahmen auf das Schutzgut müssen untersucht werden. Grundlage bildet dazu das Schallschutztechnische Gutachten der öko-control GmbH, Burgwall 13a in 39218 Schönebeck.

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

Bestandsaufnahme Plangebiet:

Der Code und die Gliederung der Biotoptypen basieren auf: Schuboth, J. (2004): Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie die Kartierung der nach §30 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope.

In: Schuboth, J., Frank, D., Jäger, U.G., Reißmann, K.: Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Stand 03.06.2004, Halle: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, SALIX, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, 2004 – 164 S., Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Aus der Biotoptypenbestimmung wird ersichtlich, dass die Ruderalstruktur deutlich überwiegt. Mit Ausnahme des Heckenstreifens an der Grenze zwischen Gewerbenutzung und der Sonderbaufläche sind keine Biotope der freien Landschaft vorhanden. Teilweise sind Flächen entstanden, die durch die Nutzung als Zwischenlager mit Erdaushub und Bauschutt überformt sind und auf der die potentiell natürliche Vegetation zurückgedrängt und die natürliche Bodenschicht gestört ist.

Im Untersuchungsgebiet kommen folgende Strukturen vor:

- Ruderalfluren
- Strauchhecke (Holunder)
- Solitäräume (6 Stück)

Siehe auch Landschaftsplan (Entwurf Flächennutzungsplan Stand 30.10.2006)

Ausgewiesene Biotop- und Nutzungstypen:

<u>Code</u>	<u>Fläche</u>	<u>Bezeichnung</u>
UDE	975 m ²	Goldruten Dominanzbestand
UDC	41.085 m ²	Staudenknöterich Dominanzbestand
UDG	3.411 m ²	Riesen-Bärenklau Dominanzbestand
UDY	487 m ²	Sonstiger Dominanzbestand
HEA	88 m ²	Solitärbäume
VPZ	9.691 m ²	Befestigter Platz
GSB	4.783 m ²	Scherrasen

Flora:

Bäume:	Abies procera	4 Stück	Edeltanne
	Bétula péndula	2 Stück	Hänge-Birke, Weiß-Birke
Sträucher:	Sambucus nigra		Schwarzer Holunder

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Fauna

Die Nähe zu den Industrieanlagen verhindert ein ungestörtes Ausbreiten der Tierwelt. Es wurden keine besonders geschützten Arten festgestellt.

Es wurden auf dem Gelände folgende Nahrungsgäste festgestellt. Der Nachweis der Nutzung des Gebietes als Brutort ist aufgrund der Jahreszeit nicht darstellbar, wird aber aufgrund der vorhandenen möglichen Brutplätze als gering eingestuft.

Vogelarten:

Hausperling	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 wurde vorgefunden:

Kleintiere:

Maus, Marder, Ratte, Igel, Maulwurf, Gartengrasmücke

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

- **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet bilden einerseits Schwarzerde und andererseits auch Auffüllungen den 30 cm mächtigen Oberboden. Die Auffüllungen bestehen dabei aus Sand, Schluff und zum Teil wurde auch Bauschutt festgestellt. Darunter lagern mitteldichte, kiesige, nicht bindige Böden holozänen Ursprungs.

Natürliche oberflächennahe, geologische Verhältnisse sind zum Teil durch die Zwischenlagerung von Erdaushub gestört. Das Plangebiet wird in einem Bereich als Bauschuttzwischenlager genutzt.

Die Böden sind von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt.

- **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet bildet die Sandschicht einen zusammenhängenden und wasserführenden Grundwasserleiter. Es wurde in einer durchschnittlichen Tiefe von 3,30 m unter Geländeoberfläche der Grundwasserstand festgestellt. Nach Starkregen oder der Schneeschmelze können kurzfristige geländenahe Staunässen auftreten.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Schönebeck ist klimatisch zum Gebiet des mitteleuropäischen Binnentiefenlandklimas zuzuordnen. Dieses weist sowohl atlantische als auch deutlich kontinentale Klimazüge auf, die einander abwechseln. Daraus ergibt sich eine relativ hohe Unbeständigkeit der Wetterlagen, die sich überwiegend durch sich bewegende atlantische Tiefdruckgebiete auszeichnen und einen häufigen und großräumigen Luftmassenstrom hervorrufen. Die Klimatelemente Temperatur, Wind und Niederschläge sind durch eine hohe Veränderlichkeit geprägt.

Neben der großräumigen klimatischen Zugehörigkeit sind im Planungsprozess die lokalklimatischen Bedingungen bedeutsam, da diese innerhalb bestimmter Grenzen durch menschliches Handeln positiv bzw. negativ beeinflussbar sind. Ziel dieser lokalklimatischen Einflussnahme ist es dabei, die überwärmten Stadtbereiche zu minimieren bzw. so zu gliedern, dass Überwärmungsiseln vermieden werden.

Diese Problemstellung hat im vorliegenden Fall nur eine untergeordnete Bedeutung, da einerseits bereits ein maßgebender Anteil Bebauung im Verhältnis zur geplanten Erweiterung im Bestand ist. Zudem sprechen die geringe Größe des Plangebietes und seine Randlage gegen einen Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine erkennbaren schützenswerten Kulturgüter vorhanden.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung besonders beeinträchtigt werden könnten und vorstehend noch nicht aufgeführt wurden, sind nicht erkennbar.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführen der Planung

Durch den Bebauungsplan ist die Erweiterung der Gewerbeanlagen vorgesehen. Dafür existieren Freiflächen im Bereich der Teilflächen 03 und 04 im Plangebiet.

Das sich im Plangebiet befindende Allgemeine Wohnbauland wird dazu unberührt gelassen. Die Festlegung der GRZ von 0,4 für das Wohngebiet ergibt keine Abweichung zwischen Ist- und Planzustand.

Die Festlegung der GRZ von 0,6 für das Sonderbauggebiet ergibt eine deutliche Verbesserung der Versiegelungsquote für diesen Planbereich, da momentan eine Überbauung bzw. Versiegelung von mehr als 80 % festgestellt werden musste.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet

Im Bereich des Allgemeinen Wohnbaulandes im Plangebiet ist mit keinerlei Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu rechnen, da die Bestandssituation beibehalten wird.

Im Planbereich der Sonderbaufläche ist mit der Festsetzung der GRZ 0,6 mit einer deutlichen Verbesserung des Planzustandes gegenüber dem Istzustandes zu rechnen, da derzeit eine Oberflächenversiegelung über 80% der Fläche vorhanden ist. Die Wohnbaufläche sowie die Sonderbaufläche werden daher bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet nicht betrachtet.

Für die Beplanung der Teilflächen 03 und 04 (Gewerbegebiet) ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit den geschützten Lebensraumtypen und den Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie hat. Hierzu werden in der Anlage I die Lage des Gebietes zu den prioritären Lebensraumtypen untersucht. Vorrangig beinhalten die prioritären Lebensraumtypen im wesentlichen Offenlandbiotope und Auenwaldtypen, die jedoch aufgrund der Struktur des Plangebietes dort nicht zu finden sind. Es kann ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet einen Lebensraum für Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie darstellt, da es sich im Wesentlichen um Arten handelt, die in Feuchtbereichen bzw. im Wasser oder unmittelbar im Uferbereich heimisch sind.

Im Fall des Neubaus von Gewerbebauten zu erwartende Eingriffe auf Natur und Landschaft lassen sich in bau-, betriebs- und anlagenbedingte Eingriffe unterteilen. Nachfolgend werden die möglichen Wirkungen näher erläutert.

Baubedingte Eingriffe:

Durch die Baumaßnahmen 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, Veränderung des Bodenabflusses)
- Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Bau- und Hilfsstoffen
- Lärm und Erschütterung durch den Baustellenbetrieb innerhalb des Bebauungsgebietes im Industrie- und Gewerbebereich und damit Gefährdung von Boden, Wasser, Luft durch Emissionen der Baufahrzeuge

Anlagenbedingte Einflüsse:

Nach der Bauphase ist mit anlagebedingten Einflüssen auf Natur und Landschaftsbild zu rechnen. Diese sind im Einzelnen:

- Flächenversiegelung durch Industriebauten, Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungsstraßen in bisher noch nicht versiegelten Bereichen
- Kleinklimaänderung: geringfügige lokale Erwärmung durch die Gebäudeabstrahlungen und Industrieapparaturen
- Beeinträchtigung des Oberflächenabflusses von Regenwasser
- Verlust im Bebauungsgebiet gelegener ruderaler Biotopstrukturen

Betriebsbedingte Folgen:

Der Betrieb des fertig gestellten Industrie- und Gewerbegebietes hat folgende Wirkungen:

- erhöhter Verbrauch an Trinkwasser und elektrischer Energie
- erhöhter Eintrag von Schmutz- und Abwasser in die Kanalisation
- Abgabe von Schadstoffen durch betriebsbedingte Anlagen
- Restwärmeabgabe, Lichtabgabe
- Schallabgabe

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch**

Eine Beeinträchtigung der Belange des Immissionsschutzes wird durch geeignete Festsetzungen für einen aktiven und passiven Lärmschutz vermieden.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Durch die Bautätigkeit, die nachfolgenden Anlagen und deren Betrieb und Nutzung ergibt sich eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Sukzessionstypische Biotoptypen werden durch die Neuanlage von Ausgleichspflanzungen gemäß der Anlage 1 ersetzt.

- durch die Bautätigkeit (Gewerbebauten, Zuwegungen, Stellplätze, Umfahrungen) 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 Boden**

Für das Schutzgut Boden besteht analog dem Grundwasser eine Gefährdung beim Bau durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung des Bodens

- vorübergehender Konflikt durch den Bau
- bleibender Konflikt durch die geplanten Versiegelungen

- **Schutzgut Wasser**

Bei der Bauausführung wird durch die flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen die Grundwassergeschütztheit verringert. Damit erhöht sich die Gefahr der Kontaminierung des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien.

- 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 Bodenoberschicht zum Teil schon nachhaltig verändert ist und die quantitative Zahl dieser Eingriffe als gering einzustufen ist.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

c) **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Realisierung der geplanten Errichtung von Gewerbanlagen sollen Grundstücke bebaut werden, deren Umfeld bereits durch das Vorhandensein ähnlicher Anlagen geprägt ist. Es werden geringwertige, antropogen geprägte Böden genutzt. Weiterhin wird durch die Festsetzung der Erhaltung des vorhandenen Strauchheckenbereichs der Eingriff in die Biotopstruktur im größtmöglichen Umfang verringert.

Die Vermeidung von Leitungsführungen in Wurzelbereichen vorhandener und zur Erhaltung vorgesehener Sträucher verhindert Störungen in der Weiterentwicklung dieser Biotoptypen und erhält somit das wichtigste Schutzgut dieses Bereiches.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus folgende Empfehlungen für den Bau gegeben:

- Vermeidung von Totalversiegelungen bei Oberflächenbefestigungen für Verkehrsflächen
- Die vollständige und sorgfältige Beräumung der Baustelle vermindert die Beeinträchtigung des Plangebietes nach dem Bau.
- Der sorgfältige und ausreichende Schutz der vorhandenen Sträucher entsprechend den Forderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) mindert die Schädigungen auf das Maß des Unvermeidbaren. Insbesondere sind die Ausgrabungen in Wurzelbereichen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

d) **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsanlass ist die Absicht der Erweiterung des Gewerbebestandes. Da ein Anschluss an die vorhandene Bebauung stattfinden soll, ist die geplante Bebauung sinnvoll. Alternativen wären nur durch eine Standortverlegung der Unternehmen realisierbar, was jedoch nicht dem Gemeinde- und Allgemeinwohl entspräche und zudem zu einer höheren Versiegelung des Bodens führen würde.

10.3. Ergänzende Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen kommt die ökologische Risikoanalyse zur Anwendung. Dabei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher Funktionen und Werte der Schutzgüter im Vordergrund. Die Betrachtung erfolgt dabei vor allem problemorientiert, das heißt der Schwerpunkt liegt auf den beeinträchtigten Schutzgütern, vor allem auf den besonders empfindlichen Schutzgütern. Erhebliche Lücken der Kenntnisse von Auswirkungen sind nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Gemäß Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie, sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Auswirkungen von Bauleitplänen auf die Umwelt durch ein Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) zu überwachen. Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf einen Monitoringprozess verzichtet.

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

- Prüfung der Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren sowie im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Durchführung festgelegter Ausgleichspflanzungen nach Abschluss der Bauvorhaben durch die Stadt

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht im Plangebiet die Erweiterung der Gewerbeanlagen. Diese Erweiterung vollzieht sich in entgegengesetzter Richtung der Wohnbebauung, so dass die Abstände zwischen Wohnhäusern und Industrieanlagen nicht verringert werden.

Die ökologisch wertvollen Landschaftselemente im Plangebiet, die aus einem Heckenbereich bestehen, werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten. Die Planung greift in die bestehenden Biotopstrukturen ein. Durch Ausgleichsmaßnahmen – wie Neuanpflanzungen – wird dieser Verlust ausgeglichen, so dass insgesamt festgestellt werden kann, dass kein erheblicher Eingriff in die Natur und die Landschaft erfolgt.

Schönebeck (Elbe), im Dezember 2006

Anlage 1 Bilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung beziffert den auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung zu erwartenden Eingriff in die Natur und die Landschaft gegenüber dem Ausgangszustand.

Als Berechnungsgrundlage kommt die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zum Einsatz.

Der vorhandenen Biotopstruktur werden dabei Wertfaktoren zugeordnet. Dabei wird die unmittelbar von Eingriffen betroffene Fläche erfasst. Dieser Biotopwert wird in Abhängigkeit des Alters und des Erhaltungszustandes korrigiert. Multipliziert mit der jeweiligen Biotopfläche ergibt sich die Wertigkeit des Biotoptyps. Die Summe der Wertigkeiten ergibt den Kompensationsumfang, der die Eingriffsfolgen der Planung ausgleichen soll. Der Zustand nach Kompensation wird mit Hilfe der Planwerte für den jeweiligen Biotoptyp bewertet.

Die ermittelten Werte des Ist-Zustandes werden den geplanten Werten nach der Kompensation bilanzierend gegenübergestellt.

Vorhandene Bäume bedeuten eine Wertsteigerung der vorhandenen Grundflächenbiotope.

Neugepflanzte Bäume werden nach allgemein üblicher Praxis mit einer Kronfläche nach einer 10-jährigen Entwicklung, das heißt für kleinkronige Bäume (auch Obstbäume) mit 9 m² Kronfläche, angesetzt.

Die Größe der Teilflächen 03 und 04 umfasst 77.086 m². Davon sind 16.056 m² bereits bebaut bzw. versiegelt. Die 510 m² große Holunderhecke wird zur Erhaltung festgesetzt. Es ergibt sich somit eine Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen von $77.086 \text{ m}^2 - 16.056 \text{ m}^2 - 510 \text{ m}^2 = 60.520 \text{ m}^2$

Flächenerhebung gemäß Lageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jörg Herrmann aus Schönebeck

Bewertung des Ausgangszustandes:

Biotopstruktur	Größe	Code	Biotopwert	Wertigkeit
<u>Ruderalfluren:</u>				
Goldruten Dominanzbestand	975 m ²	UDE	5	4.875
Staudenknöterich Dominanzbestand	41.085 m ²	UDC	2	82.170
Riesen-Bärenklau Dominanzbestand	3.411 m ²	UDG	1	3.411
Sonstiger Dominanzbestand	487 m ²	UDY	5	2.435
<u>Solitärbäume</u>				
4 Tannen (je 16 m ² Trauffläche) 9-20 Jahre alt	64 m ²	HEA	18	1.152
2 Birken (je 12 m ² Trauffläche) 4-8 Jahre alt	24 m ²	HEA	16	384
Befestigter Platz (Recyclinganlage)	6.716 m ²	VPZ	0	0
Befestigter Platz	2.975 m ²	VPZ	0	0
Scheerrasen	4.783 m ²	GSB	7	33.481
Summe	60.520 m²			127.908

Bewertung des Planzustandes:

Biotopstruktur	Größe	Code	Planwert	Wertigkeit
<u>Flächen mit Bindung für Bepflanzungen</u>				
Strauchhecke 2,5 m breit, Länge 788,5 m überwiegend heimische Arten	1.971 m ²	HHH	14	27.594
Ansaatrasen	1.971 m ²	GSA	7	13.797
<u>Ausgleich auf unbebaubarer Grundstücksfläche:</u>				
45 Laubbäume mit pro Baum 9 m ²	405,00 m ²	HEC	13	5.265
Strauchhecke aus heimischen Arten	1.180,00 m ²	HHH	14	16.520
Ansaatrasen	9.380,20 m ²	GSA	7	65.661
Summe	14.907 m ²			128.837

Die Fläche, welche zukünftig für Bepflanzungen vorgesehen ist (14.907 m²) entspricht 20% der Gewerbefläche (insgesamt 77.086 m²) abzüglich der 510 m² Holunderhecke, welche sich bereits im Bestand befindet.

Ökologische Bilanz

Gesamtwertpunkte Bestand	127.908
Gesamtwertpunkt Planung	128.837
Differenz/Überschuss	929

Somit ergibt sich ein Ausgleich von 101%.

Der Berechnungsschlüssel der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstückflächen bei Neubauten im Gewerbegebiet ergibt sich aus der Möglichkeit 80% der Gesamtfläche des Gewerbegebietes zu bebauen. Dies entspricht $0,80 \times 77.086 \text{ m}^2 = 61.669 \text{ m}^2$. Für dieses Szenario wurden die Kompensationsmaßnahmen in den oben dargestellten Tabellen berechnet. Von den möglichen 61.669 m² sind 16.056 m² bereits bebaut und versiegelt, so dass der Berechnungsschlüssel auf die verbleibenden 45.613 m² zu beziehen ist.

Je angebrochener 1.000 m² bebauter bzw. versiegelter Fläche sind:

- 1 Baum
- 26 m² Strauchhecke und
- 206 m² Ansaatrasen

gemäß Pflanzliste anzulegen und zu erhalten.

Die Anpflanzungen auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, d.h. 1.971 m² Strauchhecke und 1.971 m² Ansaatrasen sind unabhängig von diesem Berechnungsschlüssel anzulegen.