

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"AM SPORTPLATZ RANIES"

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 29.04.2021

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	9
3.1	Raumordnung	9
3.2	Landschaftsplan	16
3.3	Flächennutzungsplan	16
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	17
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Verkehrsflächen	19
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	21
5.6	Grünflächen.....	23
5.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.8	Erhalten von Bäumen und Sträuchern.....	24
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	24
7.	VERMERK	25
8.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	26
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	30
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	31
11.	FLÄCHENBILANZ	32
	LITERATURVERZEICHNIS	32

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

In der Ortschaft Ranies sollen in Nachbarschaft zum dortigen Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Flächen im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe) im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortslage Ranies zu baureifen Wohnbaugrundstücken entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll hierfür das Baurecht geschaffen werden. Die Stadt Schönebeck (Elbe) trägt mit der Bauflächenentwicklung der Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken und damit den Wohnbedürfnissen in der Ortschaft Ranies Rechnung. Die Stadt hat derzeit Kenntnis von Familien, die nachdrücklich in Ranies ihr Wohnhaus als Einfamilienhaus bauen wollen. Die Stadt Schönebeck (Elbe) ist Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich und wird die Baugrundstücke selbst vermarkten.

Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Ranies an anderer Stelle ist nicht möglich, da es aus derzeitiger Sicht keine geeigneten größeren Baulücken im örtlichen Baubestand gibt, die der Stadt Schönebeck (Elbe) als Eigentümerin zur Verfügung stehen. Die Ortslage ist in das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Elbe“ eingebettet, so dass eine neue Bebauung am Ortsrand grundsätzlich ausscheidet. Zudem liegt die Ortschaft Ranies im Biosphärenreservat „Mittel-elbe“. Die Ortslage Ranies ist deichgeschützt und hat somit eine feste Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet der Elbe. Folglich bleibt für die örtliche Entwicklung von Bauflächen nur die Verdichtung nach innen auf den bestehenden Grünflächen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bestehende Grünfläche zu Gunsten der Wohnnutzung überplant. Der Nutzer der Sportflächen, der Kultur- und Sportverein Ranies e.V., hat sich mit der Herauslösung der Flächen im Plangebiet aus den Sportflächen zu Gunsten der Wohnbaulandentwicklung vertraglich bereit erklärt (Ergänzung vom 18.10.2019 zum Sportstättennutzungsvertrag vom 27.05.2010). Der Ortschaftsrat der Ortschaft Ranies hat am 27.08.2019 in nicht öffentlicher Sitzung auf der Grundlage der Informationsvorlage 0001/2019-IV sich zum Vorhaben positiv positioniert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2017 sind die Flächen von Sportplatz und Tennisplatz als Teil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Diese Nutzungsart sollte gemäß der vom Stadtrat befürworteten 1. Änderung des Flächennutzungsplans Plötzky, Pretzien und Ranies bewahrt bleiben. Zu Gunsten der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser in Ranies und der hieraus entstandenen geänderten städtebaulichen Entwicklungsabsicht wird der Zielstellung bezüglich der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

Das zu entwickelnde Wohngebiet liegt südöstlich vom Standort der Feuerwehr Ranies. Sowohl der Standort des Tennisplatzes als auch der östliche Teil des Sportplatzes sollen künftig als Grundstücke für Eigenheime genutzt werden. Die vorgelagerte Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Sportplatz“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohngrundstücke zu regeln.

Das Gebäude der Feuerwehr Ranies wird jeweils alle zwei Wochen genutzt für die Ausbildung der Einsatzkräfte und der Jugendfeuerwehr sowie für die Einsätze der Feuerwehr Ranies. Im Jahr 2019 hatte die Feuerwehr Ranies 20 Einsätze zu verzeichnen. Darüber hinaus finden jährlich ca. 4 weitere Veranstaltungen (wie Jubiläen, Tag der offenen Tür, Wettkampf Jugendfeuerwehr ...) tagsüber samstags statt. Aufgrund der relativen Seltenheit dieser Ereignisse wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Gebäudes der Feuerwehr Ranies im Hinblick auf den Lärmschutz nicht von Relevanz für das Wohngebiet ist. Da an das Plan-

gebiet angrenzende Kreisstraße 1296 keine Durchgangsfunktion hat, ist von einem Verkehrsaufkommen auszugehen, das so gering ist, dass es im Hinblick auf den Lärmschutz ebenfalls nicht relevant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Straße „Am Sängerwäldchen“. Dieser Straßenabschnitt ist Bestandteil der Kreisstraße 1296. Die äußere Erschließung des Wohngebiets soll über die Straßen „Am Sängerwäldchen“ (K 1296) und „Am Sportplatz“ erfolgen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und die sonstigen Regelungen zur Erschließung festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Flurstücke der Straße „Am Sportplatz“ mit deren bestehendem Straßenkörper mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Zuwegung zu den verbliebenen Sportplatzflächen, die der Allgemeinheit erhalten bleiben sollen, ist im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu klären, damit diese auch nach der Verwirklichung des Wohngebietes weiterhin erreicht werden können. Die verbliebene Teilfläche des Sportplatzes wird für (Kinder-)Fußball sowie als Veranstaltungsfläche des Kultur- und Sportverein Ranies e.V. genutzt.

Verfahrensart

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Ortsteils Ranies.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können.

Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet. Eine innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegene Baulücke ist nicht gegeben, wenn die Fläche der Baulücke so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird. (Urteil BVerwG vom 01.12.1972, Az. IV C 6.71, Leitsätze 3 und 4). Daran fehlt es, wenn die Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung fähig ist.

Die Grünflächen zwischen den Straßen „Am Sängerwäldchen“ und "Am Sportplatz" sowie den rückwärtigen Seiten der Grundstücke „Am Sängerwäldchen“ 1, 2 und 3 und "Zur Förstertreppe" 3 sind so groß, dass die umgebende vorhandene Bebauung die Möglichkeiten der Bebauung der Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr prägt. Zudem grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an, an der nordöstlichen und der südwestlichen Seite grenzt der Geltungsbereich an Waldflächen und somit an den Außenbereich. Deshalb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wird somit nicht für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nicht zulässig.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sin-

ne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keinen der genannten Gebietstypen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der Gesetzgeber gewährt in seiner derzeit geltenden Fassung des Baugesetzbuches jedoch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen. Nach dem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 19. Dezember 2019 und somit vor dem 31. Dezember 2019 gefasst.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,53 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber an einer der beiden Längsseiten seines Geltungsbereichs unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Ortschaft Ranies besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum

UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich südwestlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 100 m.

Die "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als strukturreicher Abschnitt der Elbaue mit einer Vielzahl auentypischer Lebensräume (Altarme, Auwälder, Wälder) und vielen auentypischen Tier- und Pflanzenarten beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der großflächigen und vielgestaltigen Auwälder, Wiesen und Altwässer als Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten sowie der Elbe als Lebensraum für Libellen und wandernde Fischarten begründet. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 159¹ kommen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Elbe keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. Deshalb beträgt der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ca. 700 m.

Es ist angesichts der in einem Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch in der übrigen Gemarkung Ranies ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

¹ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_159_n.pdf

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht abgesehen werden, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll freiwillig durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe), sie enthält die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar.

Deshalb ist das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Schönebeck (Elbe) wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans werden die Liegenschaftskarte mit Stand vom Dezember 2020 und eine ergänzende Vermessung vom Juli 2020 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht in nordöstlicher Richtung bis an die Straße „Am Sängerwäldchen“. Die nordöstliche Seite des Geltungsbereiches wird durch den nordöstlichen Rand des Flurstücks der Straße „Am Sportplatz“ gebildet. In Richtung grenzt der Geltungsbereich an den Rand des benachbarten Waldes. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch den nordöstlichen Rand der Zufahrt zum Gebäude der Feuerwehr Ranies und dessen gradlinige Verlängerung in südwestliche Richtung bis zum Waldrand gebildet.

Der Geltungsbereich besteht aus dem östlichen Teil des bisherigen Sportplatzes und des Tennisplatzes sowie dem Straßenraum der Straße „Am Sportplatz“.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Ranies:
1/30 (teilweise), 1000 und 1001 (teilweise)

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nordost nach Südwest ca. 130 m und die Ausdehnung von Nordwest nach Südost ca. 67 m und. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,53 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 49 m ü. NHN.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Am Sangerwäldchen“ im Zuge der Kreisstraße 1296. In nordöstliche Richtung befindet sich jenseits dieser Straße die Waldfläche des Sängerwäldchens. Auch südwestlich grenzt der Geltungsbereich an eine Waldfläche. Nordöstlich schließt sich an den Geltungsbereich die Ortslage Ranies an. Nordwestlich reicht der Geltungsbereich an die Fläche der Feuerwehr Ranies und die verbleibende Fläche des Sportplatzes. Die räumliche Grenze des Geltungsbereichs weist auf der nordwestlichen Seite einen gradlinigen Verlauf und einen parallelen Abstand von 0,4 m zum äußeren Rand der bereits befestigten Zufahrt zur Fläche der Feuerwehr Ranies auf.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbareren, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 17. Mai 2006 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Schönebeck (Elbe) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 überwiegend zum Verdichtungsraum. Dies gilt jedoch nicht für die Gemarkung Ranies, sie gehört zu dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Potentialflächen, die vorrangig genutzt werden sollen, sind in der Ortslage Ranies nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt dennoch innerhalb des Siedlungsgebietes und berücksichtigt insoweit diesen Grundsatz der Raumordnung.

In den übrigen Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne ausschließlich der Eigenentwicklung der Ortschaft Ranies.

Die Ortslage Ranies und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft II „Teile der Elbtalaue und des Saaletals“. Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen gemäß Ziel 117 der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören Natura 2000-Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wie auch der übrige Teil der Ortslage Ranies liegen nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes oder eines anderen naturschutzrechtlich geschützten Gebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch nicht innerhalb eines Gebietes von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist schließlich auch kein für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolles Gebiet. Bereits durch die bisherige intensive Nutzung dieses Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Sportplatz" hat dazu geführt, dass es sich nicht um einen Bereich von hohem naturschutzfachlichen Wert handelt.

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind gemäß Ziel 118 das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.

Den festgelegten Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind in ihnen zu sichernde Funktionen zugeordnet, die Bestandteil des jeweiligen Ziels sind und die entsprechende Bindungswirkung entfalten. Dieses dient der Erhöhung der Planungssicherheit und der Normenklarheit.

Dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft II „Teile der Elbtalaue und des Saaletals“ werden folgende Funktionen zugeordnet:

- Erhaltung einer strukturreichen Flusstalaue mit frei fließender und größtenteils unverbauter Elbe und Saale und der Mündungen der Nebenflüsse zum Schutz der vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren und zur Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel.
- Erhaltung der in Teilbereichen noch großflächig vorhandenen Auenwälder mit allen charakteristischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich der Lebensgemeinschaften der Alters- und Zerfallsphasen dieser Wälder sowie der Erhalt von artenreichen Beständen typischer Wiesengesellschaften mit gefährdeten Pflanzenarten als Lebensraum besonders geschützter und bedrohter Wiesenvögel.

Weder die Erhaltung der strukturreichen Flusstalaue der Elbe noch der Mündung eines ihrer Nebenflüsse werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigt. Denn der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Siedlungsbereich Ranies zuzurechnen. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich auch nicht um eine Waldfläche. Vielmehr halten die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grenzabstände für Wald nach § 38 Nachbarschaftsgesetz (NbG) ein. Die Flächen der künftigen Baugrundstücke wurden bisher als Sportflächen (Sportplatz und Tennisplatz) genutzt. Diese Sportnutzung hat dazu geführt, dass im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans keine Wiesengesellschaften mit gefährdeten Pflanzenarten als Lebensraum besonders geschützter und bedrohter Wiesenvögel vorhanden sind.

Die Entwicklung und Sicherung der dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft II „Teile der Elbtalau und des Saaletals“ nach dem Ziel 118 zugeordneten Funktionen wird deshalb durch den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17. Mai 2006 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 29. Mai 2006 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist gemäß Ziel 5.7.3.5 das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 16 „Elbaue zwischen Saalemündung und Ohremündung“ festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ebenso wie die gesamte Ortslage Ranies innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Es soll gemäß Ziel 5.7.3.6 eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen natürlichen und naturnahen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Flora und Fauna verbessert. Die Flächen sollen aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und Strukturen entwickelt werden. Dabei sollen die bestehenden natürlichen und naturnahen Strukturen erhalten und in die Entwicklung mit eingebunden werden.

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

Nach der Begründung zu diesem Ziel ist die Entwicklung der naturnahen Biotope wichtig, um speziell die Lebensbedingungen für Flora und Fauna zu verbessern wie zum Beispiel die daraus resultierende Vergrößerung des Lebensraumes. Die Flächen sollen aufgrund der vorhandenen Strukturen entwickelt werden und bestehende Strukturen sollen erhalten und mit eingebunden werden, da auf diese Weise Biotope geschaffen werden, die sich im Einklang mit dem bestehenden Ökosystem entwickeln. Der Aufwand zur Entwicklung des Biotops wird auf diese Weise wesentlich niedriger.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich nicht um ein bestehendes Biotop, das zu erhalten wäre. Im Geltungsbereich sind auch keine naturnahen Biotope vorhanden, die im Sinne dieses Ziels zu entwickeln wären.

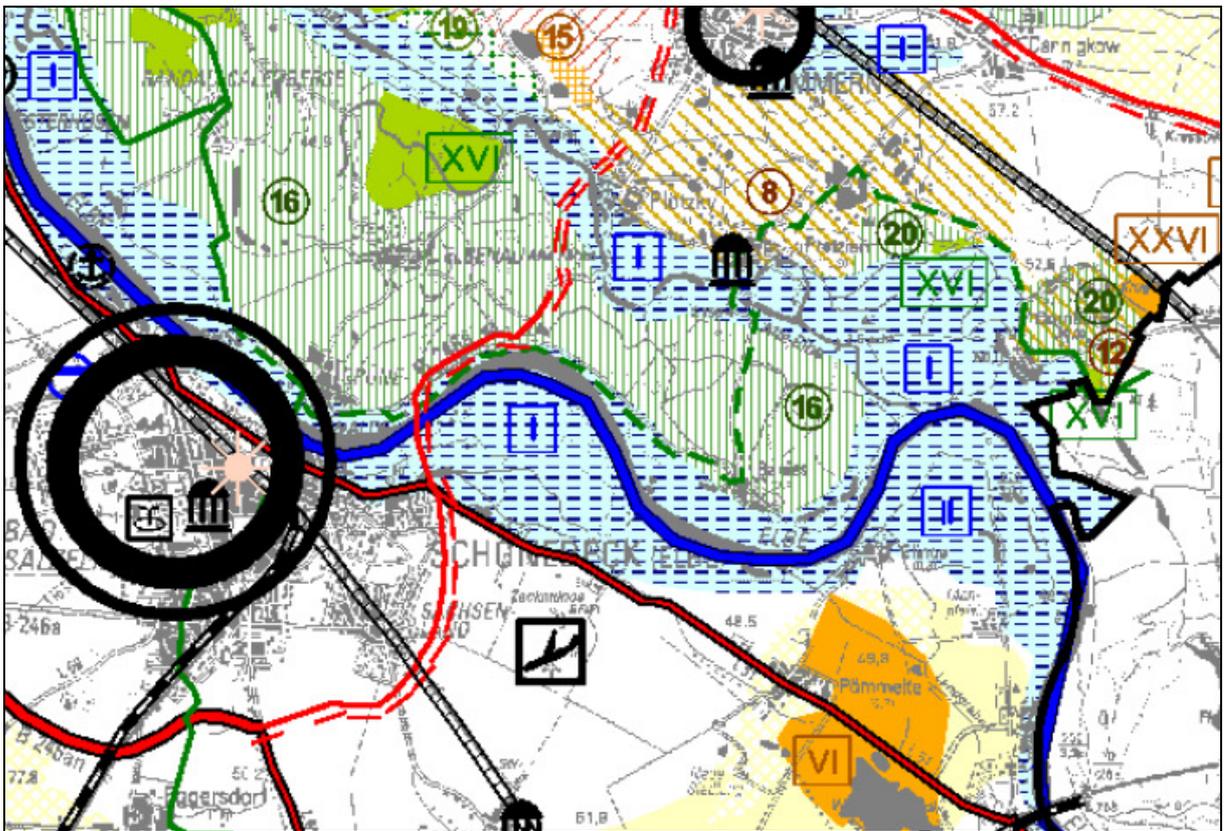


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist gemäß Ziel 5.9.4.5 ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus hat für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung u. a. der europäisch und überregional bedeutsame Radwanderweg 6 „Elbe-Radweg“ (Hamburg – Magdeburg – Prag) besondere Bedeutung. In dem Abschnitt im Bereich Ranies ist die Trasse dieses Radweges als abgestimmte Planung eingetragen. Die eingetragene Trassierung entspricht nicht dem gegenwärtigen Verlauf dieses Radweges im Bereich Ranies.

Tatsächlich verläuft der Elberadweg im Bereich Ranies gegenwärtig auf dem Elbdeich. Damit ist der Elberadweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, sondern verläuft ca. 100 m südwestlich vom Geltungsbereich.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht². Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magde-

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 festgelegt das Gebiet 4 „Elbe“.

Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden. Die Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung des Restrisikos notwendig. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis, $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren.

Dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird dadurch im Bebauungsplan Rechnung getragen, dass im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen werden. Zudem wird im Bebauungsplan das Hochwasserrisikogebiet vermerkt und auf ausgewählte Schutzvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen wird.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Bereits versiegelte oder erschlossene Flächen, die für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden könnten, sind in der Ortslage Ranies nicht vorhanden.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Ortslage Ranies ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat mit Beschluss vom 07.12.2017 die Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) 2020, Flächennutzungsplan Plötzky - 1. Änderung, Flächennutzungsplan Pretzien - 1. Änderung und Flächennutzungsplan Ranies - 1. Änderung zu einem Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen. Der Gesamtlächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) in der Fassung vom 20.04.2017 trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe)“. Der Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) wurde am 17.12.2017 neu bekannt gemacht.

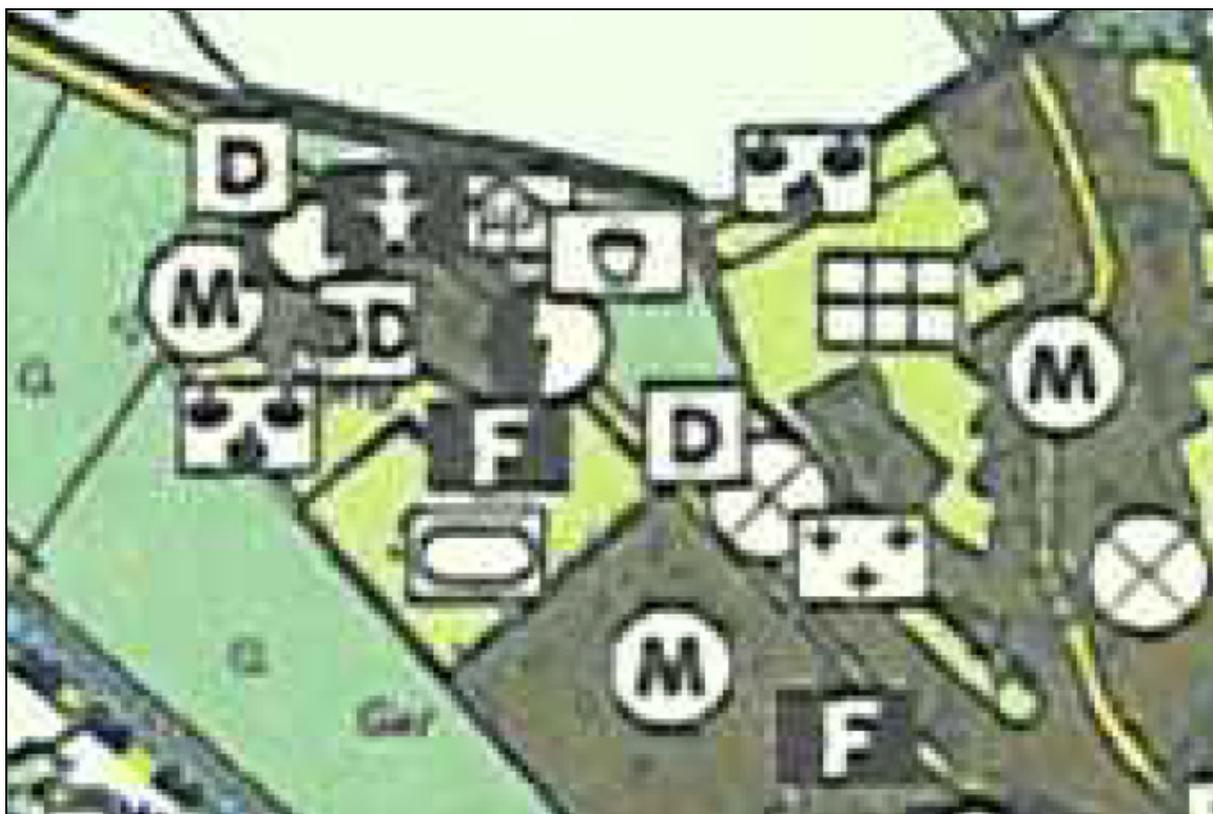


Abbildung 4: Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) (Ausschnitt)

Der wirksame Flächennutzungsplan Schönebeck (Elbe) stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Schönebeck (Elbe) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite der Straße „Am Sportplatz“ in der Ortslage Ranies.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1). Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet WA zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Gebäude an der Straße „Am Sportplatz“. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen in m ü. NHN festgesetzt. Hierfür wird ein Maß von 62,0 m ü. NHN gewählt. Dieses Maß ori-

entiert sich an dem vorhandenen unterkellerten Gebäude Am Sportplatz 2 mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen und zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche längs der Kreisstraße festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze wird mit einer Bautiefe von 20,0 m festgesetzt. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den baugrundstücken ermöglicht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die räumliche Lage der Baugrenze zum angrenzenden Wald so gewählt, dass der Grenzabstand für Wald nach dem Nachbarschaftsgesetz (NbG) eingehalten wird.

Mit Wald sind gemäß § 38 Abs. 1 Nr. 3 NbG von den benachbarten Grundstücken mit Ausnahme von Ödland, öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Gewässern und anderem Wald mit Gehölzen, die erfahrungsgemäß über 4 Meter Höhe erreichen können, ein Abstand von 8 Metern einzuhalten. Waldbäume können in der Regel eine Höhe von über 4 Meter erreichen. Aus diesem Grund wird längs des angrenzenden Walds die Baugrenze mit einem Abstand von 8,0 m zum Waldflurstück festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße 1296 im Zuge der Straße „Am Sängerwäldchen“ und der Dorfstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die K 1296 führt von der B 246a in Plötzky über Pretzien nach Ranies und von dort längs der Elbe zurück zur B 246a.

Die Fahrbahn der Straße „Am Sportplatz“ ist gegenwärtig mit Beton befestigt und für einen Begegnungsverkehr zu schmal. Die Straße „Am Sportplatz“ soll künftig auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden, diese Breite ermöglicht einen Begegnungsfall von Lkw und Pkw. Diese Breite berücksichtigt auch die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Befahren des südlichen Abschnittes des im Plangebiet gelegenen Teils der Straße „Am Sportplatz“ nicht mit Lkw und auch nicht mit Müllfahrzeugen befahren werden muss. Für die beiden am nächsten zum angrenzenden Wald gelegenen Baugrundstücke ist das Pumpen des Schmutzwassers erforderlich. Die hierfür nötige Pumpstation soll unterirdisch angeordnet werden. Auf der Fläche der Pumpstation können an den Abfuhrtagen die Abfallsammelbehälter dieser beiden Grundstücke aufgestellt werden.

Da der nördliche Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ auch von Lkw befahren werden soll, ist von dem abknickenden Ast der Straße „Am Sportplatz“ in Richtung der Kreisstraße ein größerer Bogenradius erforderlich als von dort in Richtung Waldrand. Der Dadurch kann der südliche Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ näher an den bereits bebauten Bereich herangeführt werden als der nördliche Abschnitt dieser Straße. Dadurch ergibt sich ein Verschnenken der Straße „Am Sportplatz“ von deren nördlichen zu deren südlichen Abschnitt.

Am Waldrand erhält die Straße „Am Sportplatz“ einen Wendehammer für Pkw nach Bild 55 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Die Freihaltezone ist in die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche einbezogen.

An der Kreisstraße bindet die ausgebaute Straße „Am Sportplatz“ an die bereits ausgebaute Einmündung dieser Straße in die Kreisstraße an.

Die vorhandenen Zufahrten und Zuwegungen von der Straße „Am Sportplatz“ zu den bereits bebauten Grundstücken werden in die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche dieser Straße einbezogen.

Die Straße „Am Sportplatz“ soll als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Gesonderte Gehwege sind deshalb nicht vorgesehen. Die Straßenfläche wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Waldrand soll ein Weg angelegt werden, der es ermöglicht, um aus der Ortslage eine Zuwegung zum verbliebenen Sportplatz zu gewährleisten. Dieser Weg kann entlang dem Waldrand in Richtung Förstertreppe weitergeführt werden. Dann kann die verkehrliche Erschließung der verbleibenden Fläche des Sportplatzes Ranies über die Förstertreppe (Flurstück 10041 der Flur 4 der Gemarkung Ranies) erfolgen. Die Wegefläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Ländlicher Weg" festgesetzt.

Für diesen Weg wird eine Breite von 3,0 m vorgesehen. Diese Breite gewährleistet, dass der Weg auch von z.B. Karnevalsfahrzeugen befahren werden kann. Damit der Weg im Zusammenhang mit dem Karnevalsumzug auch mit Anhängern befahren werden kann, wird er zum Wendehammer der Straße „Am Sportplatz“ hin aufgeweitet. Diese Aufweitung ist bemessen auf der Grundlage der Schleppkurve eines Traktors mit einem Anhänger.

Die längs der Straße „Am Sängerwäldchen“ angelegten Stellplätze liegen teilweise im Plangebiet. Diese im Plangebiet gelegenen Teilflächen der Stellplätze werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt. Diese Stellplätze sind auch für Besucher des künftigen Wohngebietes ausreichend, so dass im Plangebiet keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen sind.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Ranies", die von der zwischen Schönebeck über Grünewalde, Plötzky, Pretzien nach Ranies verkehrenden Regionalbuslinie angefahren wird.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In der Straße „Am Sportplatz“ sind in dem Abschnitt zwischen der Kreisstraße und dem abknickenden Ast der Straße „Am Sportplatz“ bereits Leitungen vorhanden. Vor den beiden dem Waldrand am nächsten gelegenen Baugrundstücken sind bisher keine Leitungen vorhanden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu einer möglichen Straßenbeleuchtung der Straße „Am Sportplatz“.

Gas

Das Plangebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und

einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG von der Kreisstraße bis zum Gebäude Am Sportplatz 2, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann. Für die beiden dem Waldrand am nächsten gelegenen Baugrundstücke sind die Telekommunikationslinien zu verlängern.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS). Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Der vorhandene Regenwasserkanal ist bereits ausgelastet, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten werden muss.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Das auf der Straße „Am Sportplatz“ im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in eine Mulde in der Grünfläche längs der nordwestlichen Straßenseite geleitet werden. Über eine Rigole unter der Mulde kann das Regenwasser zur Versickerung an der tiefsten Stelle über einen Versickerungsbrunnen zur Versickerung gebracht werden.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Geotechnischer Bericht (GeoMD 2020) erstellt. Im Rahmen der geotechnischen Erkundung wurden u. a. 2 Siebanalysen zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f hinsichtlich Versickerungsfähigkeit anstehender Böden durchgeführt. Das Grundwasser wurde je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes bei 3,60/3,70 m unter Geländeoberkante (GOK) angeschnitten. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist kein versickerungsfähiger Raum von mindestens 1,00 m gegeben. Die Versickerung meteorischer Wässer (Regenwasser) ist durch technische Maßnahmen über Versickerungsschächte möglich. Hierfür müssen die versickerungsfähigen Schichten ab 2,30 m Tiefe erreicht werden. Hier empfiehlt es sich eine Zisterne bzw. einen Versickerungsbrunnen, entsprechender Dimension zu setzen.

Der Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“ weist nur eine Tiefenlage von ca. 1,35 m bis 1,52 m unter Geländeoberkante auf. Vor den beiden dem Waldrand am nächsten gelegenen Baugrundstücken ist noch kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Höhenverhältnisse ist die Schmutzwasserentsorgung nur über einen neuen Schmutzwasserkanal inklusive Pumpstation möglich. Das in den Gebäuden auf diesen beiden Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist wegen deren niedrigerer Geländehöhe und wegen der geringen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals zu pumpen. Die erforderliche Pumpstation soll unterirdisch zwischen der Fahrbahn und dem Grundstück Am Sportplatz 8 errichtet werden. Hierfür wird im Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche von 26 m² Größe als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

5.6 Grünflächen

Zwischen den bereits bebauten Grundstücken und der künftigen Verkehrsfläche der Straße „Am Sportplatz“ werden die bisherigen Rasenflächen auf dem Straßengrundstück als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt. Eine weitere Grünfläche wird längs der Straße „Am Sängerwäldchen“ mit der gleichen Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Fläche zwischen den Stellplätzen längs der Straße und dem Wohngebiet, auf der sich u. a. eine Hecke aus Sträuchern befindet.

Zwischen den Baugrundstücken und der Straße „Am Sportplatz“ wird eine Grünfläche mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt, in der eine Mulde angeordnet wird, die der Ableitung des auf der Straßenfläche anfallenden Niederschlagswassers dient. Diese Grünfläche wird ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ festgesetzt.

Die Grünflächen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA und der Straße „Am Sportplatz“ darf für Grundstückszufahrten vor jedem Baugrundstück nur je einmal in einer Breite von bis zu 3,0 m unterbrochen werden (textliche Festsetzung 3). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Gebäude auf den Baugrundstücken an die Straßenfläche mit einer angemessenen Breite angebunden werden können und gleichzeitig die Mulde für das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser nicht länger als notwendig unterbrochen wird.

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (textliche Festsetzung 4). Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Bodenversiegelung im Wohngebiet.

Im Rahmen der geotechnischen Erkundung des Plangebietes wurde nachgewiesen, dass die Versickerung des Regenwassers durch technische Maßnahmen über Versickerungsschächte möglich ist. Hierfür müssen die versickerungsfähigen Schichten ab 2,30 m Tiefe z.B. über Versickerungsbrunnen erreicht werden.

5.8 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche der Hecke aus Sträuchern längs der Straße „Am Sangerwäldchen“ wird im Bebauungsplan als Fläche für die Erhaltung von Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung dieser Hecke.

In der Planzeichnung wird für eine Esche gegenüber dem Gebäude Am Sportplatz 2 ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei den übrigen Bäumen längs der Straße „Am Sportplatz“ handelt es sich um Pappeln, die wegen ihres fortgeschrittenen Alters oder ihrer mangelnden Vitalität nicht erhaltenswert sind.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe", das durch Beschluss des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 07.12.1964 ausgewiesen wurde. Das Landschaftsschutzgebiet wurde auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes vom 04.08.1954 in Verbindung mit der Ersten Durchführungsbestimmung (DB) zum Naturschutzgesetz vom 15.02.1955 beschlossen.

Nach § 59 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in dessen ab dem 15.02.1992 geltender Fassung bleiben die auf Grund der in der Anlage zu diesem Gesetz genannten Rechtsvorschriften erlassenen Anordnungen und Beschlüsse zum Schutz von Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder sonstigen Landschaftsteilen in Kraft, bis sie ausdrücklich aufgehoben werden oder ihre Geltungsdauer abläuft. In der Anlage zu dieser Fassung des Naturschutzgesetzes wurden unter Nr. 5 und 6 sowohl das Naturschutzgesetzes vom 04.08.1954 als auch die Erste Durchführungsbestimmung (DB) zum Naturschutzgesetz vom 15.02.1955 aufgeführt. Damit bleibt das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" als fortgeltendes Recht in Kraft.

Das Landschaftsschutzgebiet schließt die gesamte Ortslage Ranies einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein. Nach § 59 Abs. 1a des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung von dessen am 31.05.1994 in Kraft getretener Änderung sind Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht mehr Bestandteil der bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bestehenden Landschaftsschutzgebiete.

In der Begründung zu dieser Gesetzesänderung (Landtags-Drucksache 1/3545, Seite 4) heißt es, dass durch die Überleitungsvorschrift des § 59 NatSchG LSA eine Vielzahl von Landschaftsschutzvorschriften auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile galten. Dies konnte zur Einschränkung oder Behinderung der Bebauung dieser Gebiete führen. Da die Beseitigung dieses Bauhindernisses zu keiner Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege führt, wurden die im Zusammenhang bebauten Ortsteile aus den bestehenden Landschaftsschutzgebieten herausgenommen.

Nach Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollte mit der Gesetzesänderung ein Bebauungshindernis abgebaut und der Verwaltungsaufwand gemindert werden. Denn durch die Ausgliederung der innerörtlichen Bereiche aus den bestehenden Landschaftsschutzgebieten sind für die Herstellung der Bebaubarkeit keine Verfahren auf Erteilung einer Befreiung bzw. keine förmlichen Aufhebungsverfahren mehr erforderlich.

In einem Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB darf der Bebauungsplan sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen. Das LSG "Mittlere Elbe" ist in diesem Sinne eine sonstige Rechtsvorschrift. Nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend.

Bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans wird auf Antrag der Stadt Schönebeck (Elbe) entweder eine Befreiung von der Vorschrift des § 26 Abs. 2 BNatSchG vorliegen oder der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem LSG herausgelöst worden sein.

7. Vermerk

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Elbe.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial

insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

Der Wasserspiegel bei dem für das für das Hochwasserrisikogebiet maßgebliche Hochwasserereignis HQ200 ohne vollständiges Deichversagen und mit Deich liegt nach Mitteilung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt vom 29.06.2020 bei 51,68 m ü. NHN. Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude 2,39 m bis 2,62 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Da eine entsprechend hohe Aufschüttung des Geländes städtebaulich ausscheidet, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Bei einer entsprechend hohen Aufschüttung wäre zudem die Vernässung der benachbarten Grundstücke zu befürchten. Auch die bauliche Anpassung der Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden an die vorhandenen Straßenhöhen würde sich bei einer entsprechenden Aufschüttung problematisch darstellen.

8. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 100 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (Code: DE 4136 301).

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereichs der Ortslage Ranies. In einer Entfernung von etwa 100 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Am Sportplatz".

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,53 ha. Neben dem Wohngebiet werden noch die Straße "Am Sportplatz" und die Wegefläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches als Verkehrsflächen festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite der Straße „Am Sportplatz“ in der Ortslage Ranies. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ vom Geltungsbereich von etwa 100 m kommt es im

Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.64 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des Abschnittes der Elbtalaue mit ihren gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere des gebietsprägenden Flusslaufes einschließlich seiner Altwasser, der Hart- und Weichholzaunenwälder, Staudenfluren, der frischen bis feuchten Grünländer sowie verschiedenen Magerstandorten mit Heiden, Sandtrockenrasen und kleinflächigen Binnendünen,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
3. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen, 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*, 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*, 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 3270 Flüsse mit Schlammbänken mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p., 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6440 Brendolden-Auenwiesen (*Cnidion dubii*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzaunenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Barbe (*Barbus barbus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Gehölz-Haarahlenläufer (*Asaphidion curtum*), Graugans (*Anser anser*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großer Gelbschulter-Wanderläufer (*Badister dorsiger*), Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Knäkente (*Anas querquedula*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Löffelente (*Anas clypeata*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Rohrweihe (*Circus arvalis*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Sumpfwald-Enghalsläufer (*Platynus vivens*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*);

konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

4. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Prioritäre Arten: *Eremit (*Osmoderma eremita*), *Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*)
Weitere Arten: Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Lachs (*Salmo salar*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 159³ kommen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Elbe keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie vor. Deshalb beträgt der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" ca. 700 m.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "" markierten Typen 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen sowie 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Der Lebensraumtyp 6120 kommt auf dem Kartenblatt Nr. 159 und somit in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches nicht vor. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0 befindet sich an der Elbeumflut und ist somit bereits mehr als 2 km vom Geltungsbereich entfernt.

Als prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden der Eremit (*Osmoderma eremita*) und die Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanoides*) ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

³ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_159_n.pdf

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ vom Geltungsbereich von etwa 100 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Schönebeck (Elbe) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich beeinträchtigen zu können.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke sowie das künftige Wegegrundstück am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches durch Teilung zu bilden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 11.12.2015, nach der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne in der Stadt Schönebeck (Elbe) bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mittlere Elbe“. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll entweder eine Befreiung von der Vorschrift des § 26 Abs. 2 BNatSchG vorliegen oder der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem LSG herausgelöst worden sein. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Ortslage Ranies sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite der Straße „Am Sportplatz“ in der Ortslage Ranies.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswerten zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines kleinen Wohngebiets.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Schönebeck (Elbe) gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Schönebeck (Elbe) benötigt. Notwendig ist die Herstellung der verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließung sowie die Bildung von Baugrundstücken durch Flurstücksteilung.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,3469	64,9
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0887	16,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ländlicher Weg“	0,0098	1,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,0009	0,2
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,0026	0,5
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsrgrün“	0,0858	16,0
Gesamt	0,5347	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

GeoMD GmbH (2020):
Geotechnischer Bericht B-Plan „Am Sportplatz Ranies“. Gommern.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2019/18/EU der Kommission vom 14.12.2018 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 7 S. 77)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 1. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)