

**Begründung
zur
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
„Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“**

Planfassung für die Bekanntmachung
Stand: Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziel
- 2.0 Planinhalt und Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 3.0 Rechtsgrundlagen, Entwicklung des Planes und
Verfahrensablauf
- 4.0 Umweltbericht

1.0 Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ wurden im Zeitraum vom 27.05.1993 bis zum 16.08.1995 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um aus dem südlich der Barbyer Straße gelegenen Alt-Industriestandort (ehemals Landtechnik AG) ein neues Industrie- und Gewerbegebiet entwickeln zu können.

Das angestrebte Planungsziel wurde mittlerweile durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe erreicht.

Die u.a. im Plangebiet ansässige Firma Ambulanz Mobile GmbH & Co. KG, Glinder Straße 1, hat sich kontinuierlich entwickelt und zählt zwischenzeitlich deutschlandweit zu den Marktführern seiner Branche.

Aufgrund des erhöhten Wettbewerbsdrucks ist eine Veränderung in der Fertigungsstruktur erforderlich.

Die Firma Ambulanz Mobile GmbH & Co. KG beabsichtigt, neben ihrem Betriebsgebäude eine neue Montagehalle zu errichten.

Mit dem Neubau wird sich die Produktionsfläche nahezu verdoppeln.

In der Halle sollen alle notwendigen Um- und Aufbauten ausgeführt werden, die für die Umrüstung von Serienfahrzeugen zu Rettungs- und Krankentransportwagen notwendig sind.

Außerdem sollen zusätzliche Sozialtrakte für die Mitarbeiter und Meisterbüros in dem Gebäude entstehen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau der Montagehalle geschaffen.

2.0 Planinhalt und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Grundstück, auf dem die Montagehalle errichtet werden soll, war in dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als eine „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Im Ergebnis des 3. Änderungsverfahrens wurde diese Fläche als eine „überbaubare Fläche“ festgesetzt.

Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens ist es erforderlich, einige auf dem Grundstück vorhandene Bäume und Sträucher zu entfernen.

Der in der Örtlichkeit vorhandene und zu erhaltende Bestand sowie die Bewertung der Belange von Umwelt und Natur sind in dem zur Begründung gehörenden Umweltbericht detailliert aufgeführt.

Weiterhin wurde die Planzeichnung bezüglich der Festsetzung „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Situation redaktionell angepasst.

3.0 Rechtsgrundlage, Entwicklung des Planes und Verfahrensablauf

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 15.12.2005 beschlossen, dass das Änderungsverfahren eingeleitet werden soll.

Somit beträgt der **Biotopwert der Rasenfläche 82.357,1.**

Die Fläche weist einen umfangreichen Gehölzbestand unterschiedlichen Alters auf. Dominant sind einige große Hybridpappeln, Robinien- und Stieleichengruppen. Weiterhin sind auf der Fläche Strauchgruppen, bestehend aus heimischen Gehölzen, vorhanden.

Die Gehölzbestände wurden einzeln aufgenommen.

Da die Bestände überwiegend aus Pappeln, Robinien und Platanen bestehen und diese Gehölze zu den nicht heimischen Arten zählen, wird die Berechnung des Ist-Zustandes der Gehölzbestände gemäß Bewertungsmodell mit dem Biotopwert 13 (nicht heimische Arten) durchgeführt. Die Fläche wird in ihrer Gesamtheit betrachtet, so dass die vorhandenen Eichen auch mit dem Biotopwert 13 (Tabellenwert) berechnet werden. Entsprechend dem Alter der vorhandenen Gehölze sind von dem Tabellenwert Abschläge zu berechnen. Dementsprechend werden für Bäume ab dem 20. Jahr der Tabellenwert vom 9.-20. Jahr minus 2 Wertpunkte, vom 4.-8. Jahr minus 4 Wertpunkte und für Anpflanzungen (unter 4 Jahre) minus 6 Wertpunkte berechnet.

In nachfolgender Tabelle wird der Ist-Zustand der vorhandenen Gehölzbestände aufgeführt.

Das Symbol „d“ in der Tabelle steht für den Kronendurchmesser, der die Grundlage für die Berechnung des Kronenmantels ist.

Ist-Zustand Gehölzbestände Biotoptyp Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten
(Code HED)

Nr. Baumart	über 20 J.	9.-20 J.	4.-8. J.	unter 4 J.	d	Trauf- fläche m²	Punkte
1 Hybridpappel	x				8,0	50,24	653,12
2 Prunus		x			3,5	9,62	86,58
3 Hybridpappel		x			2,0	3,14	34,54
4 Hybridpappel	x				6,0	28,26	367,38
5 Hybridpappel		x			3,0	7,06	77,66
6 Hybridpappel	x				4,0	12,56	163,28
7 Hybridpappel		x			3,0	7,06	77,66
8 Hybridpappel	x				10,0	78,50	1020,50
9 Hybridpappel	x				4,0	12,56	163,28
10 Platane		x			2,5	4,91	44,19
11 Platane		x			4,5	15,90	174,90
12 Platane		x			3,5	9,62	105,82
13 Platane		x			4,0	12,56	138,16
14 Birke			x		1,5	1,77	15,90

Nr.	Baumart	über 20J.	9.-20.J.	4.-8.J.	unter 4J.	d	Trauf- fläche m²	Punkte
15	Hybridpappel	x				10,0	78,50	1020,50
16	Weide		x			4,5	15,90	174,90
17	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
18	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
19	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
20	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
21	Fichte		x			4,0	12,56	138,16
22	Fichte		x			3,0	7,06	77,66
23	Feldahorn				x	1,0	0,78	5,46
24	Robinie		x			3,0	7,06	77,66
25	Robinie		x			3,0	7,06	77,66
26	Hybridpappel	x				5,0	19,62	255,06
27	Stieleiche	x				7,5	44,16	574,08
28	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
29	Stieleiche	x				6,0	28,26	367,38
30	Stieleiche		x			3,5	9,62	105,82
31	Stieleiche		x			3,5	9,62	105,82
32	Linde			x		1,0	0,78	7,02
33	Robinie		x			5,0	19,62	215,82
34	Robinie		x			4,0	12,56	138,16
35	Stieleiche	x				5,5	23,50	305,50
36	Stieleiche	x				3,0	7,06	91,78
37	Stieleiche		x			2,0	3,14	34,54
38	Stieleiche	x				2,0	3,14	40,82
39	Stieleiche	x				3,0	7,06	91,78
40	Stieleiche	x				3,0	7,06	91,78
41	Pyramidenpappel	x				1,25	1,23	15,94

Nr.	Baumart	über 20J.	9.-20.J.	4.-8.J.	unter 4J.	d	Trauf- fläche m²	Punkte
42	Pyramidenpappel	x				1,25	1,23	15,94
43	Stieleiche	x				4,0	12,56	163,28
44	Stieleiche			x		2,0	3,14	28,26
45	Stieleiche			x		4,0	12,56	113,04
46	Fichte		x			5,0	19,62	215,82
47	Robinie			x		3,0	7,06	63,54
48	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
49	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
50	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
51	Robinie			x		3,0	7,06	3,54
52	Robinie				x	1,0	0,78	5,46
53	Robinie			x		3,0	7,06	63,54
54	Eberesche				x	3,0	7,06	53,20
55	Robinie				x	2,0	3,14	21,98
56	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
57	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
58	Robinie			x		3,5	9,62	86,58
59	Robinie				x	2,0	3,14	21,98
60	Robinie			x		4,0	12,56	113,04
61	Robinie				x	2,0	3,14	21,98
62	Robinie				x	1,5	1,77	12,39
63	Hainbuche		x			3,5	9,62	105,82
64	Robinie			x		3,0	7,06	63,54
65	Ahorn		x			5,0	19,62	215,87
66	Ahorn			x		1,5	1,77	15,93
67	Ahorn			x		1,5	1,77	15,93

Nr.	Baumart	über 20J.	9.-20.J.	4.-8.J.	unter 4J.	d	Trauf- fläche m²	Punkte
68	Eiche	x				2,0	3,14	40,82
69	Baumgruppe		x			17,0	226,86	2041,74
Gesamt:							973,2	10.788,74

Weiterhin befinden sich auf der Rasenfläche Zierhecken mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Code HHC). Diese haben den Biotopwert 10.

35 m Länge x 1,5 m Breite = 52,5 m²

52,5 m² Heckenstrukturen x Biotopwert 10 = 525 Wertpunkte.

Die Trauffläche der in der Tabelle aufgeführten Gehölze und die Fläche der Heckenstrukturen sind nun von der gesamten Fläche zu subtrahieren.

$$11.765,3 \text{ m}^2 - 973,2 \text{ m}^2 - 52,5 \text{ m}^2 = 10.739,6 \text{ m}^2$$

Entsprechend der Wertpunkte stellt sich der Ausgangswert wie folgt dar:

10.739,6 m² x 7 (Biotopwert) = 75.177,2 Wertpunkte für die Rasenfläche

Diese Punkte gehen in den Gesamtwert der Rasenfläche ein. Dazu kommen die aus der Tabelle errechneten Wertpunkte für die Gehölze.

$$75.177,2 + 10.788,74 + 525 = \mathbf{86.490,94 \text{ Gesamtwertpunkte.}}$$

Entsprechend der Bewertung des Ist-Zustandes der Fläche sind für insgesamt

86.490,94 Wertpunkte Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Da der Bauherr parallel zum Aufstellungsverfahren die konkrete Objektplanung zum Neubau der Montagehalle erarbeiten lassen hat, wurden auf der Grundlage des zur Begründung gehörenden Lageplanes (Anlage 1) die auf dem Baugrundstück zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen konkret ermittelt.

Auf dem Baugrundstück sind die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Die vorhandenen Gehölze (auch im Lageplan gekennzeichnet) sind zu erhalten:

Nr.	Baumart	Punkte
21	Fichte	138,16
22	Fichte	77,66
46	Fichte	215,82
65	Ahom	215,87
66	Ahom	15,93
67	Ahom	15,93
69	Baumgruppe	2.041,74
Insgesamt:		2.721,11

Weiterhin sind auf dem Grundstück folgende Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Nr.	Maßnahme	Fläche m ²	Code	Planwert	Punkte
1.	Beete/Rabatten an Halle	92,5	PYA	6	555
2.	an Grundstücksgrenze Strauchhecke aus heimischen Arten	1.519,76	HHA	14	21.276,64
3.	Laubbäume 10 Stück pro Stück 9 m ² (Baumgruppe)	90	HEC	13	1.170
4.	offene Baumscheibe nicht übertrauft Pro Baum 5 m ²	50	PYA	6	300
Gesamt:		1.752,26			23.301,64

Auf dem Baugrundstück können somit für insgesamt

26.022,75 Wertpunkte (2721,11 + 23.301,64)

Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Entsprechend der Berechnung des Ist-Zustandes der Fläche sind jedoch insgesamt 86.490,94 Wertpunkte zu ersetzen.

Von dieser Gesamtzahl sind die Wertpunkte der zu erhaltenden Gehölze (2.721,11) und die der Pflanzmaßnahmen (23.301,64) zu subtrahieren.

$$86.490,94 - 2.721,11 - 23.301,64 = 60.468,19$$

Für die verbleibenden 60.468,19 Wertpunkte sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Dem Bauherrn, der Firma Ambulanz Mobile GmbH & Co. KG, wird zur Realisierung der zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen eine Teilfläche des in der Gemarkung Salzemen, Flur 1, liegenden kommunaleigenen Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 10035 zur Verfügung gestellt.

Die Fläche liegt an der westlichen Seite eines Waldstücks am Hummelberg und grenzt teilweise an eine von der Stadt bereits aufgeforstete Fläche.

Sie liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Industriepark West - Die obere Wuhne“ und ist zur Bebauung nicht geeignet.

Mit den zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen soll eine ökologisch wertvolle Waldrandgestaltung (Saum) realisiert werden, da in dieser wetterexponierten Lage zurzeit noch der Schutz für die angrenzenden Waldflächen völlig fehlt.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen haben einen hohen Stellenwert (aus ökologischer und naturschutzfachlicher Sicht).

Der Ist-Wert dieser Fläche wird mit dem Biotopwert 5 bewertet.

Aufgrund der Bedeutung des Waldrandes, als Schutz für die angrenzenden Waldflächen sowie als Erweiterung des Lebensraumes der Fauna, wird zu dem Planwert von 20 Punkten ein Zuschlag von 10 % gegeben.

Damit beträgt der Planwert 22 Punkte.

Davon sind die Ist-Punkte der Ackerfläche von 5 zu subtrahieren.

$22 \text{ (Planwert)} - 5 \text{ (Ist-Wert)} = 17 \text{ Wertpunkte pro m}^2$

Um für die vorgenannten 60.468,19 Punkte den Ausgleich zu erbringen, ist eine 3.560,00 m² große Fläche mit 840 Sträuchern und teilweise mit 50 Heistern zu bepflanzen.

$3.560,00 \text{ m}^2 \times 17 \text{ Wertpunkte} = 60.520 \text{ Wertpunkte nach Durchführung der externen Ersatzmaßnahmen}$

Diese Maßnahme ist geeignet, um den Eingriff zu kompensieren.

Zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und der Firma Ambulanz Mobile GmbH & Co. KG wurde bereits am 05.05.2006 ein städtebaulicher Vertrag über die konkret zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die damit im Zusammenhang stehenden noch zu erbringenden Leistungen (wie z.B. die Errichtung eines Wildschutzzaunes) geschlossen.