EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
SCHNITTSTELLE ALTSTADT SÜDWEST
STADT SCHÖNEBECK (ELBE)
STAND 04.02.2010

Stadt Schönebeck (Elbe)

Bebauungsplan Nr. 25
Schnittstelle
Altstadt Süd-West

Auftraggeber:

Stadt Schönebeck (Elbe)

Bearbeitung:

Frank Drehmann
Kathleen Bröse

WENZEL & DREHMANN
Architektenpartnerschaft

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 03443-284390
Fax 03443-284399

Mail info@wenzel-drehmann.de
Home www.wenzel-drehmann.de

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	Seite 3
2. Rechtsgrundlagen / Verfahren	Seite 3
3. Ziele des Bebauungsplanes	Seite 6
4. Methodik	Seite 7
5. Bestandsbewertung	Seite 7
6. Bewertung der Neuplanung	Seite 10
7. Zusammenfassung	Seite 12

Anhang A	Karte 1	Bestand
	Tabelle	Eingriffs-/ Ausgleichs-bilanzierung zur Bestandssituation auf der Ebene der Bauleitplanung
Anhang B	Karte 2	Neuplanung
	Tabelle	Eingriffs-/ Ausgleichs-bilanzierung zur Neuplanung auf der Ebene der Bauleitplanung

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „ Schnittstelle Altstadt Süd-West“ liegt im Zentrum der Stadt Schönebeck (Elbe). Das Plangebiet wird im Norden durch die Tischlerstraße und im Osten durch die Salzer Straße begrenzt.

Im südlichen und westlichen Bereich grenzt die geplante Umgehungsstraße (eigener Bebauungsplan mit eigenem Geltungsbereich) an den Geltungsbereich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ erfolgt gem. § 13a BauGB nach dem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Begründung der Anwendung dieses Verfahrens erfolgt ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 3 Belange der Umwelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird im Regelfall eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB hinzugefügt. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden, wenn u.a. folgende Vorraussetzungen gegeben sind (Auszug):

Als klassische Fälle für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile verstanden werden 1. Des weiteren wird gem. § 13a Satz 1 BauGB explizit darauf hingewiesen, dass auch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenent-

[1] vgl. Krautzberger, M: BauGB, Kommentar, Bebauungspläne der Innenentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 21 RN 33

wicklung legitimieren können.
Darunter fallen zum Beispiel die Anpassung von Bereichen an heutige Nutzungsanforderungen oder die planungsrechtliche Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen.
Neben den inhaltlichen Vorraussetzungen besteht die theoretische Hürde, dass das Plangebiet baurechtlich als Außenbereich im Innenbereich gilt. Dennoch kann auch bei Eintritt dieses Falles eine Hürde verneint werden, da sich der Begriff der Innenentwicklung auch auf die sogenannten Außenbereiche im Innenbereich bezieht.[2]

Das beschleunigte Verfahren hebt sich besonders durch die Nicht-Durchführung einer Umweltprüfung ab, jedoch sind die möglichen Umwelteingriffe abzuwägen. Dabei ist wiederum zu unterscheiden zwischen Bereichen welche dem Innenbereich angehören und jenen, die als sogenannte Außenbereiche im Innenbereich gelten. Bei Grundstücken welche rechtlich als Innenbereich zu betrachten sind wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass keine negativen Umweltauswirkungen entstehen. Außenbereichsflächen hingegen sind als besonders schützenswerte Flächen anzusehen, folglich muss eine Abwägung in geeigneter Form durchgeführt werden, beispielsweise durch die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Im Rahmen der Definition des Außenbereichs im Innenbereich war zu klären, ob das Grundstück der ehemaligen Verladestation der Deutschen Bahn an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die benannte Fläche diente einzig dem Zweck der Verladung von Gütern. Unter diesem Gesichtspunkt stellt die ehemalige Verladestation die Hauptnutzung und damit keine untergeordnete Bedeutung dar.

[2] vgl. Krautzberger, M.: BauGB, Kommentar, Bebauungspläne der Innentwicklung, 84. Erg.-Lfg, München Mai 2007, § 13a, S. 18 RN 27

Weiter muss erörtert werden, ab welcher Zeitspanne ein brachgefallenes oder rückgebautes Grundstück nicht mehr dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Dabei spielt neben der Aufhebung der Nutzung ebenso die Lage im städtebaulichen Gefüge eine Rolle. Liegt das betreffende Grundstück in einem innerstädtischen Gefüge, bleibt die Innenbereichsqualität länger erhalten als in einem Randgebiet. Bei Grundstücken im innerstädtischen Zusammenhang werden durch die Rechtssprechung zehn Jahre angesehen, bis eine Bebauung nicht mehr zu erwarten ist. [3] Im Fall des vorliegenden Grundstücks liegt der Rückbau der Gebäude innerhalb der, durch die Rechtssprechung genannten zehn Jahre (Luftbildauswertung – vollständiger Rückbau ab 2005). Somit gilt die betreffende Fläche weiterhin als Innenbereichsfläche und wird somit bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte der Definitionen von Außenbereichsflächen im Innenbereich ergibt sich ein eindeutig zu definierender Betrachtungsraum der im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu bearbeiten ist. Die leicht beige angelegte östliche Fläche in nebenstehendem Planausschnitt stellt die oben beschriebene Innenbereichsfläche des B-Planes dar.

Das Verfahren des Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann nicht angewendet werden, wenn Vorhaben innerhalb des Plangebietes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gleiches gilt für Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), europäische Vogelschutzgebiete und NATURA 2000-Gebiete. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altstadt Süd-West“ liegen derartige Vorhaben/ Betroffenheiten nicht vor.

[3] vgl. NVwZ 1987, S. 407

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine brach liegende Fläche zwischen der bestehenden Bebauung an der Salzer Straße und dem Busbahnhof, welche als Parkanlage revitalisiert werden soll. Auch soll durch den Bebauungsplan Nr. 25 „Schnittstelle Altstadt Süd-West“ erreicht werden, dass der Einzelhandel der Salzer Straße zum Einen gesichert und zum Anderen gestärkt wird durch bauplanungsrechtliche Sicherung. Die bauplanungsrechtliche Sicherung soll zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen. Zu diesem Zweck muss auch eine Anpassung und Umgestaltung des Plangebietes erfolgen (u.a. Infrastrukturanpassung/-ergänzung). Des weiteren soll der Busbahnhof an die heutigen und zukünftigen Kapazitäten angepasst werden, da die bestehende Anlage erhebliche Überkapazitäten aufweist und mit ihrer Lage derzeit nicht die gewünschten Verkehrsqualitäten zwischen Bahnhof und Stadtkern bietet.
Des weiteren soll gemäß dem derzeitigen Planungsstand ein Sondergebiet mit der Nutzung Festplatz im Westen des Plangebietes entstehen. Zusätzlich soll ein Spielplatz, mit einer Flächengröße von 1.500 m² im westlichen Planungsraum angeordnet werden.

Zusammenfassend lassen sich folgende Zielsetzungen beschreiben:

- Wegeverbindung zwischen (zukünftigem) Bahnhofstunnel und Salzer Straße
- Verbesserte verkehrstechnische Anbindung der Grundstücke westlich der Salzer Straße
- Integrierung eines Festplatzes/ einer Mehrzweckfläche
- Schnittstelle zw. Bahn und ÖPNV (ZOB / Buswarteplatz)
- Parkanlage in Zentrumsnähe
- P+R Angebot.

Unter Beachtung der Vorgaben der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde durch das Büro Wenzel & Drehmann ein Quartierskonzept unter Mitwirkung der Eigentümer und Mieter entwickelt und vom Stadtrat beschlossen, welches die städtebaulichen Zielstellungen in einem in sich schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzept vereint und die Grundlage für die Planungsrechtlichen Festsetzungen bietet.

4. METHODIK

Die Bestandserfassung erfolgt im Juli 2008 . Grundlage dafür bildete die FFH_Kartieranleitung Offenlandlebensraumtypen, Stand 03.06.2004 und der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Stand 24.11.2006.

Die Bearbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung. Für das vorhandene Planungsgerüst des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt noch kein detaillierter Entwurfsplan vor. Dies bedeutet im einzelnen, das noch keine flächenscharfen Aussagen z. Bsp. über die Anzahl der Hochstammpflanzungen vorliegen.
Um jedoch eine vergleichbare Bewertung zwischen der Bestands- und Planungssituation erstellen zu können, wurden die einzelnen Bereiche (Bestand und Neuplanung) in größere Bewertungsstrukturen wie Park- und Grünanlage eingeordnet.

5. BESTANDSBEWERTUNG

Die Friedhofsanlage des ehemaligen Schönebecker Stadtfriedhofes ist besonders im westlichen Bereich nicht mehr zu erkennen und zu erleben. Der Busbahnhof mit seiner großen versiegelten Fläche durchschneidet den Bereich und gliedert diesen in 2 Teilbereiche. Der westliche Bereich kann nur noch als sonstige Grünanlage bewertet werden. Großflächige Scherrasenstrukturen mit wenigen Bäumen in den

Außenrandbereichen prägen das Bild. Der Charakter einer Parkanlage ist nicht gegeben.

Die westliche Umfassungsmauer mit zahlreichen Grabsteinen liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25.

Im Bereich der versiegelten Fläche des Busbahnhofs befinden sich zwei Grünflächen. An der nördlichen Grenze wird eine Scherrasenfläche durch eine Strauchpflanzung zur Tischlerstraße hin begrenzt. Im südlichen Bereich wird die vorhandene Scherrasenfläche durch 2 Großbäume (Aesculus hippocastanum; Fagus sylvatica) bestanden, die als wertvoll einzustufen, und bei weiteren Planungen zu erhalten sind.

Die Grundfläche des Busbahnhofes ist als vollversiegelte Fläche einzustufen, Ausnahmen bilden zwei Gehwegbereiche.

Der südliche Bereich des Busbahnhofs wird durch die ehemalige Friedhofsmauer, mit zahlreichen Grabsteinintarsien eingefasst. Südlich in diese Mauer grenzt ein Privatgrundstück mit einem Hausgarten.

Der östliche Teil der ehemaligen Friedhofsanlage ist hingegen als wertvolle Anlage einzustufen. Hier ist eine deutliche Gestaltung ablesbar. Der vorhandene Baumbestand besteht als Laub- und Nadelbäumen, die zu großen Teilen als wertvoll einzustufen sind. Vorhandene ältere Taxus baccata, die als Reste der Friedhofsbegrünung angesehen werden, sind erwähnenswert. Doch auch prägende Alt-Laubbäume sind in diesem Teil der Anlage vorhanden. Unter Berücksichtigung der Gestaltung und Ausprägung dieses Bereiches ist die Einstufung als Parkanlage mit altem Baumbestand vorzunehmen.

Die Gehwege im westlichen Bereich sind mit einem Plattenbelag befestigt, die Wege innerhalb der Anlage mit wasserdurchlässigen Belägen. In der Fläche befinden sich noch zwei Gebäude und ein kleinerer Garagenkomplex.

Die ehemalige Friedhofsmauer ist im Osten und Süden noch vorhanden. Besonders im östlichen Bereich ist diese jedoch stark abgängig.

Der verbleibende, östliche Teil der im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu bearbeiten ist, lässt sich überwiegend als Ruderalflur mit überwiegend ausdauernden Arten beschreiben. Geprägt wird diese Fläche u.a. durch Arten wie Steinklee, Wermut, Natternkopf, Wilde Möhre, Knaulgras.

Durch regen Fußgänger- und Radfahrerverkehr hat sich vom Durchgang der Salzer Straße in nordwestlicher Richtung eine Wegetrasse als Verbindung zum Busbahnhof gebildet. In diese Bereich ist keine Vegetation mehr vorhanden. In Richtung Südwesten hingegen sind noch Reste der Vegetation vorhanden, da diese Verbindung nicht so stark frequentiert ist.

Im Bereich der südlichen Senke hat sich eine Gebüschfläche mit überwiegend heimischen Arten (Quercus, Rosa, Clematis, Acer, Fraxinus, Coryllus, Symphoricarpos u.a.) entwickelt.

Nach der Einstufung der einzelnen Flächen in das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, wurde für die Bestandssituation ein Flächenwert von

354.174 Punkten ermittelt.

Ein Lageplan und die Bewertung der Bestandssituation in Tabellenform ist dem Anhang A zu entnehmen.

6. BEWERTUNG DER NEUPLANUNG

Die Außenbereichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 soll als Parkanlage revitalisiert werden, was den Einzelhandel der Salzer Straße zum Einen sichern und zum Anderen stärken soll. Durch eine gezielte Neugestaltung der Anlage kann die Aufenthaltsqualität im rückwärtigen Bereich der Salzer-Straße qualitativ erheblich verbessert werden. Durch Pflanzungen von Hochstämmen, besonders im westlichen und südlichen Bereich soll der Charakter einer Parkanlage entstehen. Da der Bahnhof in jeder Stadt eine wichtige Ankunfts- und Durchgangsadresse darstellt, ist die Gestaltung der Fläche wichtig um den ersten Eindruck einer Stadt zu prägen und ein positives Image zu stärken. Die vorhandene Parkanlage wird dabei in die Gestaltung integriert und durch den Rückbau der vorhandenen Gebäude und Wegebefestigung in Ihrer Wirkung noch gestärkt. So weit der vorhandene Altbaumbestand es zulässt sollen Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden.

Der Busbahnhof soll an die heutigen und zukünftigen Kapazitäten angepasst werden, da die bestehende Anlage erhebliche Überkapazitäten aufweist und mit ihrer Lage derzeit nicht die gewünschten Verkehrsqualitäten zwischen Bahnhof und Stadtkern bietet. Die Lage des zukünftigen Busbahnhofs wird an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs verschoben und mit der Funktion einer P+R Anlage gekoppelt. Diese wird in den inneren Bereich der Anlage integriert. Dadurch wird die Verkehrsanbindung im Zusammenhang mit der geplanten Zentrumsumgehung erheblich verbessert. Die unmittelbar in den geplanten Busbahnhof angrenzenden Grünflächen sollen mit dem Charakter begleitendes Verkehrsgrün hergestellt werden. Dies dient zum Einen der Einbettung der Verkehrsflächen, zum Anderen kann ein harmonischer Übergang zur geplanten Stadtparkanlage geschaffen werden.

Detail Busbahnhof

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche mit der besondere Zweckbestimmung verkehrberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Fläche dient der Erschließung der rückwärtigen Seiten der Grundstücke an der Salzer-Straße. Diese soll als Schotterfläche hergestellt werden.

Wegeverbindungen werden an die geplanten Nutzungsziele angepasst. So soll eine Verbindung zwischen dem geplanten Fußgängertunnel und der Salzer-Straße als Fußgängerbereich hergestellt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 (Punkt 2.10) wird explizit darauf hingewiesen, dass öffentliche und private Fuß -und Radwege sowie jegliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Die informell dargestellten Wegeverbindungen innerhalb der anvisierten Parkanlage sollen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Des weiteren soll gemäß dem derzeitigen Planungsstand ein Sondergebiet mit der Nutzung Festplatz im Westen des Plangebietes entstehen. Bei der Größe wurde von einer Grundfläche von 1.800 m² (F2.1) ausgegangen, da detailliertere Planungen derzeit nicht vorliegen. Für die Einstufung der Fläche wurde derzeit von einer vollversiegelten Fläche ausgegangen, was der schlecht-möglichsten Variante entspricht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gesamten 1.800 m² nicht in ihrer Gesamtheit versiegelt werden. Das Gestaltungsprinzip geht von der Integration dieses Bereichs in die Parkanlage aus, was auch bei nicht statt findenden Veranstaltungen funktionieren muss. Aus diesem Grund sind an dieser Stelle unterschiedliche Befestigungsarten zu erwarten. Der übrige Bereiche (F 2.2) wird der geplanten Parkanlage zugeordnet.

Ein geplanter Spielplatz soll im Bereich der Fläche 3.1/ 3.2 mit einer Fläche von 1.500 m² entstehen. Aus diesem Grund wurde die Fläche geteilt. Die Einordnung der Fläche 3.1 entspricht dabei der geplanten Spielplatzgröße.

Die Fläche 3.2 hingegen wird der geplanten Parkanlage zugeordnet.

Da der Eingriff in den Außenbereich des Geltungsbereiches nicht voll ausgeglichen werden kann, wurde sogenannte externe Ausgleichsflächen (siehe2 Karte Neubilanzierung) ausgewiesen. Diese befinden sich noch im Geltungsbereich des B-Planes, jedoch im Innenbereich.

Um das Gestaltungskonzept umfassend umsetzen zu können werden diese Flächen mit in die Gesamtkonzeption und sind im nördl. Bereich als Fortsetzung der enstehenden Parkanlage und im südl. Bereich als Rahmenpflanzung (sonstige Grünanlage) der Verkehrsfläche herzustellen.

Nach der Einstufung der einzelnen Flächen in das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, wurde für die Neuplanung (einschl. externem Ausgleich) ein Flächenwert von **375.313 Punkten** ermittelt. Ein Lageplan und die Bewertung der Bestandssituation in Tabellenform ist dem Anhang B zu entnehmen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Im Vergleich der ermittelten Flächenwertzahlen lässt sich folgendes feststellen:

Bestandssituation Flächenwert	**354.174 Punkte**
Neuplanung ein Flächenwert	**375.313 Punkte.**

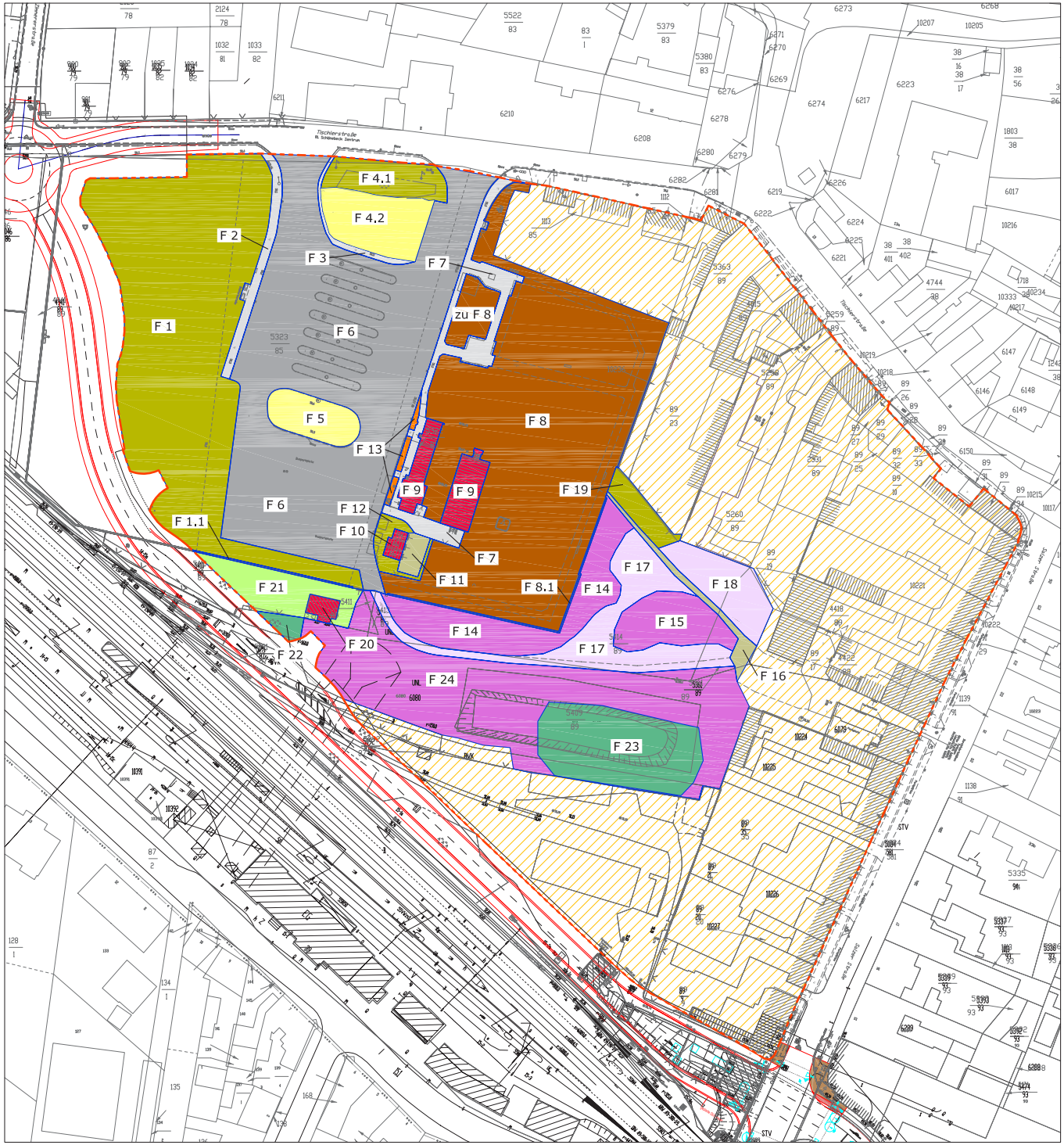
Damit ist ein Biotopwertüberschuss von **21.139 Punkten innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes** zu verzeichnen.

Durch die geplante Neugestaltung ist eine qualitative Aufwertung des Bereichs mit positiven Auswirkungen auf das gesamte Innenstadtquartier zu erwarten.

Vorhandene wertvolle Strukturen werden bei der geplanten Neugestaltung berücksichtigt und gewinnbringend integriert. Es kann von einer grundsätzlichen Zulässigkeit des Vorhabens ausgegangen werden. Notwendige Festsetzungen zu Pflanzqualitäten und Arten sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 zu berücksichtigen.

ANHANG A

KARTE 1	-	BESTAND
TABELLE		EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUR BESTANDSSITUATION AUF DER EBENE DER BAULEITPLANUNG



BEBAUTE FLÄCHE
GEBÄUDE/ GARAGEN/ MAUERN

VERSIEGELTE FLÄCHE
PARKPLATZ

VERSIEGELTE FLÄCHE
GEH-/RADWEGE/PLÄTZE

UNBEFESTIGTE FLÄCHE
GEH-/ RADWEGE/
PLÄTZE

HAUSGÄRTEN

SCHERRASEN

BEET / RABATTE

PARKANLAGE MIT
ALTEM BAUMBESTAND

GEBÜSCH
RUDERALER STANDORT

SONSTIGE GRÜNANLAGE

RUDERFLUREN
AUSDAUERND

GRÜNLAND
DEVASTIERT MIT
NABENSCHÄDEN

GELTUNGSBEREICH
B-PLAN 25

INNENBEREICH IM
AUSSENBEREICH
(nach § 13a BauGB keine Durchführung einer Umweltprüfung.)

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
„SCHNITTSTELLE
ALTSTADT SÜD-WEST“

EINGRIFFS-/
AUSGLEICHSBILANZIERUNG

KARTE 1 - BESTAND

ENTWURF

MAßSTAB 1 : 1000
(im Original)

BEARBEITUNG

WENZEL & DREHMANN
Architektenpartnerschaft

PVH: **Stadt Schönebeck (Elbe)**
Bebauungslan Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Süd -West"

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Bestandssituation auf der Ebene der Bauleitplanung nach der " Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.11.2006

Flächenerfassung am 02.07.2008

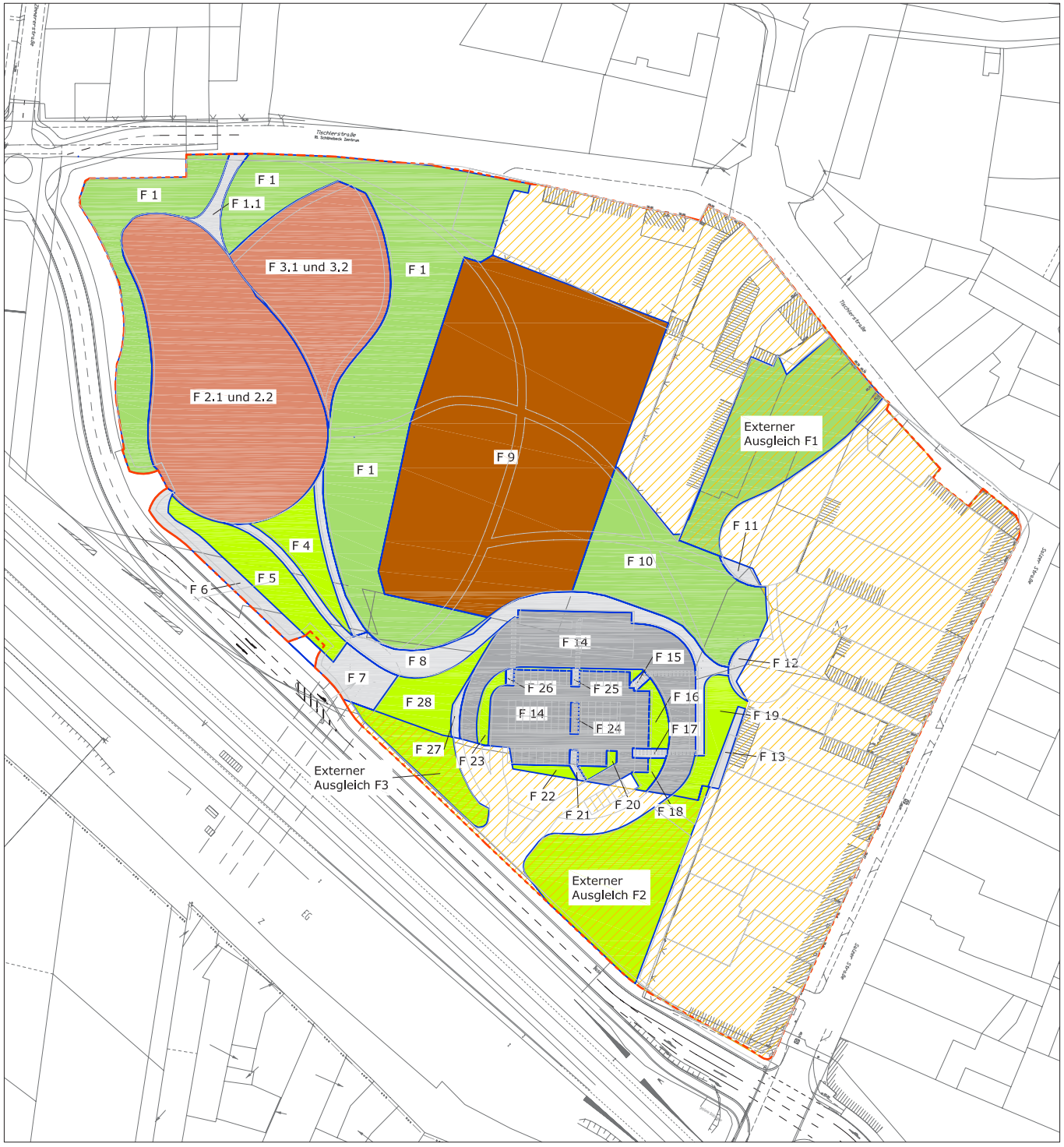
Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 1		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	Sonstige Parkanlage	13	5.850	76.050
		Bebauung - Mauer/ Hauswand/ Dachfläche			
F 1.1	BMB	sonstige Mauer/ Wand	0	35	0
F 2		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWD	Fuß-/Radweg (ausgebaut)	0	280	0
F 3		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWD	Fuß-/Radweg (ausgebaut)	0	90	0
F 4.1		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	445	4.450
F 4.2		Grünland			
	GSB	Scherrasen	7	698	4.886
F 5		Grünland			
	GSB	Scherrasen	7	435	3.045
F 6		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Platz			
	VPB	Parkplatz / Rastplatz	0	7.115	0
F 7		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWD	Fuß-/ Radweg (ausgebaut)	0	790	0

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 8		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand (gut strukturiert)	20	7.196	143.920
F 8.1		Bebauung - Mauer/ Hauswand/ Dachfläche			
	BMB	sonstige Mauer/ Wand	0	55	0
F 9		Bebauung - Industrie-/ Gewerbebebauung, sonstige Bebauung			
	BIA	Büro-/ Verwaltungsgebäude	0	490	0
F 10		Bebauung - (Wohn-) Bebauung einzeln			
	BWG	Garage	0	60	0
F 11		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Platz			
	VPX	Unbefestigter Platz	2	110	220
F 12		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	160	1.600
F 13		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYA	Beet/ Rabatte	6	66	396
F 14		Ruderalfluren			
	URB	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.200	16.800
F 15		Ruderalfluren			
	URB	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	630	8.820
F 16		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWA	Unbefestigter Weg	6	195	1.170
F 17		Grünland - Sonstiges Grünland			
	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Nabenschäden	6	1.263	7.578
F 18		Grünland - Sonstiges Grünland			
	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Nabenschäden	6	606	3.636

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 19		Gehölze -Sonstiges Gebüsch			
	HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	15	245	3.675
F 20		Bebauung - (Wohn-) Bebauung, einzeln			
	BWA	Einzelstehendes Haus	0	80	0
F 21		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYF	Vor- und Hausgarten	6	590	3.540
F 22		Gehölze - Sonstiges Gebüsch			
	HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standort	15	90	1.350
		(überwiegend heimische Arten)			
F 23		Gehölze - Sonstiges Gebüsch			
	HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standort	15	1.400	21.000
		(überwiegend heimische Arten)			
F 24		Ruderalfluren			
	URB	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	3.717	52.038
		Innenbereich im Aussenbereich, nach § 13a BauGB nicht als Eingriff zu bewerten	0	26.051	0
			Summe:	**59.942**	
			Summe:		**354.174**

ANANG B

KARTE 2	-	NEUPLANUNG
TABELLE		EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUR NEUPLANUNG AUF DER EBENE DER BAULEITPLANUNG



N

VERSIEGELTE FLÄCHE
PARKPLATZ/ GEH-/RADWEGE
PLÄTZE

BEFESTIGTE FLÄCHE
GEH-/RADWEGE/PLÄTZE

PARKANLAGE MIT ALTEM
BAUMBESTAND

SONSTIGE PARKANLAGE

SONSTIGE GRÜNANLAGE

SONDERFLÄCHEN MIT
UNTERSCHIEDLICHER
ZUORDNUNG

GELTUNGSBEREICH
B-PLAN 25

INNENBEREICH IM
AUSSENBEREICH
(nach § 13a BauGB keine Durch-
führung einer Umweltprüfung)

STADT SCHÖNEBECK (ELBE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
„SCHNITTSTELLE
ALTSTADT SÜD-WEST“

EINGRIFFS-/
AUSGLEICHSBILANZIERUNG

KARTE 2 - NEUPLANUNG

ENTWURF

MAßSTAB 1 : 1000
(im Original)

BEARBEITUNG

WENZEL & DREHMANN
Architektenpartnerschaft

PVH: **Stadt Schönebeck (Elbe)**
Bebauungslan Nr. 25 "Schnittstelle Altstadt Süd -West"

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Neuplanung auf der Ebene der Bauleitplanung
nach der " Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt
(Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 24.11.2006

Stand Vorentwurf 14.05.2009

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 1		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	Sonstige Parkanlage	10	7.204	72.040
F 1.1		Befestigter Fläche/ Verkehrsfläche			
	VWB	Weg (Feuerwehrzufahrt mit Schotterrasen)	3	165	495
F 2		Sondergebiet Festplatz - GRZ 0.40			
F 2.1		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Platz			
	VPA	Innerörtlicher Platz	0	1.800	0
F 2.2		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	Sonstige Parkanlage	10	3.211	32.110
F 3		Grünfläche mit integriertem Spielplatz			
F 3.1		Siedlungsbiotope/ Bebauung - Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlagen			
	PSB	Spielplatz	4	1.500	6.000
F 3.2		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	Sonstige Parkanlage	10	1.027	10.270
F 4		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	490	4.900
F 5		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	770	7.700

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 6		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWD	Fuß-/ Radweg ausgebaut	0	380	0
F 7		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWD	Fuß-/ Radweg ausgebaut	0	340	0
F 8		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	Befestigter Weg	3	1.345	4.035
F 9		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYB	Parkanlage mit altem Baumbestand	20	8.240	164.800
F 10		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	sonstige Parkanlage	10	2.035	20.350
F 11		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Platz			
	VPX	unbefestigter Platz	2	69	138
F 12		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	88	264
F 13		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Straße			
	VSA	Teilversiegelte Straße (Anliegerstraße)	2	95	190
F 14		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Platz			
	VPB	Parkplatz	0	3.600	0
F 15		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	24	72
F 16		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	142	994
F 17		Befestigte Fläche - Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	Befestigter Weg	3	39	117

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
F 18		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	67	469
F 19		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	389	2.723
F 20		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	48	336
F 21		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	30	90
F 22		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	65	455
F 23		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	105	735
F 24		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	30	90
F 25		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	18	54
F 26		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	befestigter Weg	3	15	45
F 27		Befestigte Fläche/ Verkehrsfläche - Weg			
	VWB	Befestigter Weg	3	50	150
F 28		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	510	5.100

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Flächen-größe in m²	Ermittelter Flächenwert
Externer Ausgleich Fläche 1		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYC	sonstige Parkanlage	10	2.202	22.020
Externer Ausgleich Fläche 2		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	2.058	14.406
Externer Ausgleich Fläche 3		Siedlungsbiotope - Grünanlagen			
	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	595	4.165
		Innenbereich im Aussenbereich, nach § 13a BauGB nicht als Eingriff zu bewerten (abzüglich der externen Ausgleichsflächen F1-F3)	0	21.196	0
			Summe:	**59.942**	
			Summe:		**375.313**