

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34  
„Wohnpark Streitfeld“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Inhalt:

- Begründung zum Bebauungsplan
- Bebauungsplan

Schönebeck, März 1997

**Begründung zum**

**B - Plan Nr. 34**  
**„Wohnpark Streitfeld“**

mit örtlichen Bauvorschriften

Die Erarbeitung dieser Dokumentation erfolgt durch

**PLASA**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**  
**Halberstädter Str. 113**  
**39112 Magdeburg**

und

**Tuttahs & Meyer und Partner Ing. GmbH**  
**Burgwall 3**  
**39218 Schönebeck**

Vorhabenträger:

**Schönebecker Bauentwicklungsgesellschaft mbH**  
**Friedrichstraße 33 a**  
**39218 Schönebeck**

Schönebeck, März 1997

# INHALTSVERZEICHNIS

1. **ALLGEMEINES**
  - 1.1 Grundlagen
  - 1.2 Planunterlagen
  - 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches
  - 1.4 Topografie und Untergrundverhältnisse des Planbereiches
  
2. **RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN B-PLAN**
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Stadtentwicklung
  - 2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes
  - 2.4 Gegenwärtige naturräumliche Ausstattung
  
3. **WESENTLICHER INHALT DES B-PLANES**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Überbaubarkeit
  - 3.4 Erschließungsmaßnahmen
  - 3.5 Erläuterungen zur Gestaltung und Begründung zur örtlichen Bauvorschrift
  - 3.6 Ver- und Entsorgung
  
4. **GRÜNORDNUNG**
  - 4.1 Rechtliche Grundlagen der Grünordnung
  - 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung
  - 4.3 Landschaftsökologische Beurteilung
  - 4.4 Konfliktanalyse
    - 4.4.1 Grobanalyse des IST-Zustandes
    - 4.4.2 Ökologische Bilanzierung des B-Planentwurfes
  
5. **FLÄCHENBILANZ**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung bilden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. August 1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland. (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990. (BGBl. 1991 S. 5 f)
- Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) und zur Änderung des Ingenieurgesetzes und des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 23. Juni 1994 (GVBl. LSA Nr. 31 S 723).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG 1987) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 1989 (BGBl. I S. 1677, ber. S. 2011) geändert durch G v. 12.2.1990 (BGBl. I S. 205)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11. Februar 1992 (GVBl. LSA Nr. 7/1992 S. 108 ff).
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529), ber. S. 1654, geändert durch Gv. 12.2.1990, BGBl. I S. 205)

### 1.2 Planunterlagen

Als Planunterlage dient der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen, hergestellt durch das Vermessungsbüro Jörg Herrmann, Steinstraße 21, 39218 Schönebeck. Des weiteren standen der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Stadt Schönebeck zur Verfügung.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Schönebeck, zwischen den Stadtteilen Salzelmen und Felgeleben. Es umfaßt ca. 22,59 ha und wird durch:

- im Süden: die Paul-Illhardt-Straße
- im Westen: vorhandene Wohnbebauung der Leutenberger Str.
- im Norden: den Schwarzen Weg und Gartenanlage sowie einer angrenzenden Fernwärmeleitung (wird voraussichtlich 1998 entfernt)
- im Osten: Ackerfläche (Gemarkung Felgeleben Flur 1)

umgrenzt.

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Salzelmen, Flur 3:

Flurstücke	GBL	Fläche/m <sup>2</sup>
4187/91	20344	5.523
4184/90	20315	2.577
4181/89	20763	6.149
1887/88	20549	23.190
87/2	24310	7.714
87/1	22836	9.830
1889/86	20096	13.035
1890/85	20549	20.981
1891/84	23212	13.025
83/2	24310	15.287
83/3	23212	5.440
83/4	20885	7.060
1893/82	22613	17.387
1894/81	20681	6.685
1895/80	20681	4.878
1896/79	22503	15.229
1897/78	24310	31.057
3836/77	20549	20.715

gesamt: 225.862

=====

#### 1.4 Topografie und Untergrundverhältnisse des Planbereiches

Aus den Vermessungsunterlagen wird ersichtlich, daß das Gebiet durch ein relativ ebenes Gelände geprägt ist und nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Diese bewegen sich zwischen ca. 51.00 m üHN und 50.00 m üHN (1960).

Die Landschaft um die Stadt Schönebeck ist naturräumlich durch das Tal der Elbe und das Endmoränengebiet untergliedert. Das zu beplanende Gebiet liegt im Bereich des westseitigen Elburstromtales.

Die Bodenverhältnisse werden durch pleistozäne Talsandbildungen geprägt. Die Bodendecke wird in der Regel durch humose Lößböden gebildet, die oftmals sandig sind. Lokal können in den Talsandablagerungen Quarzitschichten bzw. -durchragungen des mittleren und unteren Buntsandsteins vorkommen.

Bezugnehmend auf das Baugrundgutachten vom 13.09.96, welches durch die BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH in 39124 Magdeburg, Rothenseer Str. 24, angefertigt wurde, kann von folgendem Schichtenaufbau ausgegangen werden :

- |   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| - | humose, schluffige und zum Teil sandige<br>Tone und Schluffe | Mächtigkeit<br>0,5 m - 0,9 m  |
| - | Mittel- und Grobsande mit kiesigen Bei-<br>mengungen         | Mächtigkeit<br>3,1 m - 4,50 m |

Es wurden insgesamt 10 Rammkernsondierungen bis 5 m unter OKG ausgeführt. An 2 Bohrstellen wurden bei -2,55 m bzw. -2,60 m Sandsteinschichten (Quarzit) festgestellt, die als Sandsteinstücke in anstehenden Sanden und verwitterte Sandsteinbildungen auftreten.

Die auf dem Plangebiet gemessenen Niedrig-Grundwasserstände liegen im Bereich von 1,30 bis 1,80 m unter OKG, in Teilbereichen bei 0,9 m bis 1,25 m unter OKG. Bei Hochwasserführung des Solgrabens, Randelgrabens sowie der Elbe können die Grundwasserstände auf ca. 0,8 m unter OKG ansteigen. Das Grundwasser ist als schwach betonangreifend einzustufen.

Schönebeck liegt klimatisch am Rande des mitteleuropäischen Trockengebietes und ist aus geologischer Sicht Bestandteil des Magdeburger-Halberstädter-Beckens.

## **2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN B-PLAN**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem von den Stadträten der Stadt Schönebeck am 07.03.1996 beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 22.01.1997 wirksam. Der gesamte Bereich ist als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

### **2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Stadtentwicklung**

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung läßt sich die geplante Bebauung in der Ortsrandlage mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung bringen. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt.

In Anbetracht der geplanten Bebauung durch Eigenheime steht der Bebauungsplan im Einklang mit der westlich bereits bestehenden Siedlung und der Gartenanlage im Norden und fügt sich auch gut in das Landschaftsbild ein. Als Abgrenzung zur Ackerfläche im Osten sowie auch im nördlichen Teil ist ein Grüngürtel vorgesehen. Der Planung des Bebauungsgebietes wurde somit zugestimmt.

### **2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B-Planes**

In Schönebeck besteht eine Nachfrage nach Wohnraum sowohl auf sozialer und privater Ebene. Die Schönebecker Bauentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt die Flurstücke des Plangebietes zu erwerben und dieses erschließungsmäßig für den Verkauf und somit für die Deckung des Wohnraumbedarfs vorzubereiten.

Das Ziel des Bebauungsplanes sieht die Schaffung eines Wohngebietes vor, welches den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Aufgrund der geplanten Bebauung durch Einfamilienhäuser, allgemeinen Wohnungsbau und dazugehörige Versorgungseinrichtungen in verkehrstechnisch günstiger Lage, wird mit diesem Bebauungsplan die Grundlage für ein modernes Wohngebiet mit hoher Wohnqualität geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung, Nutzung und Gestaltung der in seinem Geltungsbereich liegenden Flächen zu sichern sowie die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen.

### **2.4 Gegenwärtige naturräumliche Ausstattung**

Die Fläche des geplanten Wohngebietes wurde bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken (Acker) genutzt. Da das Plangebiet in keinerlei Landschaftsschutzzone liegt, kann somit auch der Verlust einer unersetzbaren Flora und Fauna ausgeschlossen werden. Trotzdem soll der Eingriff in die natürliche Umwelt so schonend wie möglich erfolgen.

Durch entsprechende Begrünung kann ein Ausgleich für die Umwelt geschaffen werden. Ebenso ist bei der Bebauung ein möglichst geringer Flächenverlust und eine geringe Versiegelung anzustreben.

### 3. WESENTLICHER INHALT DES B-PLANES

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet der Städtebauliche Gestaltungsplan, der Bestandteil dieser Projektmappe ist.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den südlichen Planbereich an der Paul-Illhardt-Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Ausnahmen nach § 4 (3)/Bau NVO sind im bezeichneten Planbereich ausgeschlossen.

Das übrige Bebauungsgebiet wird als Reines Wohngebiet deklariert.

Ausnahmen nach § 3 (3)/BauNVO sind nicht zugelassen.

Dadurch erreicht man ein Eigenheimgebiet mit wirklich hoher Wohnqualität, welches keiner Abwertung durch Läden, Handwerkerbetriebe oder sonstigem unterliegt.

Mit der Deklaration des südlichen Bereiches als Allgemeines Wohngebiet wird den sozialen Belangen Rechnung getragen, indem 2-geschossiger Wohnungsbau und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen entstehen.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden die in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Obergrenzen gewählt.

#### 3.3 Bauweise, Überbaubarkeit

Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine gewisse städtebauliche Ordnung gewährleistet.

#### 3.4 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird im Süden durch 3 Zufahrten über die Paul-Illhardt-Straße erschlossen. Die Anbindestelle der AS 1 wird gleichzeitig als Ausfahrt für die geplante Ansiedlung der Kleinversorger genutzt. Zusätzlich ist das Plangebiet im nördlichen Bereich vom Schwarzen Weg über 1 Anbindestelle zu erreichen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist es geplant, den Schwarzen Weg bis zur Straßenanbindung auszubauen. Die Hauptfußgängerverbindung ist zur S-Bahn, den Märkten, den Schulen und Kindereinrichtungen in NW-Richtung über den Schwarzen Weg zu sehen.

Der aus der westlich des Plangebietes bestehenden Siedlung kommende Fußweg wird an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden.

Der innere Aufschluß wurde so angeordnet und die Straßen in Anlehnung an die EAE 85/95 ausgebildet, daß alle Grundstücke gut erreichbar sind. Diese Freizügigkeit wird durch eine Reihe von verkehrsberuhigenden Maßnahmen, wie z.B. Bauminseln wieder eingeschränkt. Dadurch verringert sich bei den beiden Hauptstraßen die Fahrbahnbreite stellenweise von 5,50 m auf 3,50 m und bei den Anliegerstraßen AS 2 - AS 5 von 4,75 m auf 3,0 m. Für die Straßen sind folgende Gesamtbreiten vorgegeben :

- Hauptstraßen mit einseitigem 1,50 m breiten Gehweg	8,50 m
- Anliegerstraßen mit einseitigem 1,50 m breiten Gehweg	7,75 m
- Anliegerstraßen mit einseitigem 0,75 m breiten Randstreifen	6,25 m

Die Fahrbahnränder können als zusätzliche Parkflächen genutzt werden.

Die, für die rückwärtige Erschließung erforderlichen, 3,0 m breiten Wohnwege werden im hinteren Bereich auf 7,0 m aufgeweitet, um gleichzeitig die Zufahrt zu 2 Grundstücken zu gewährleisten.

In Bereichen, wo die Anordnung der Garagen entlang der Straße erfolgt, kann auf eine Aufweitung verzichtet und die Wohnwege als befahrbare Fußgängerzone ausgelegt werden. Eine funktionelle Zuordnung kann erst in der Phase der Detailplanung erfolgen.

Da die Erschließung über einen Zeitraum von 10 Jahren geplant ist, werden die Wohnbereiche vorerst nur mit Baugrenzen bzw. Baufeldern belegt. Die Festlegung der Baugrenze erfolgte unter Berücksichtigung der Beziehung der Baukörper zu den Erschließungsflächen und der nachbarlichen Bebauung.

Die im B-Plan ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden später als öffentliche Verkehrsflächen der Stadt übertragen.

Eine Zuordnung verkehrsberuhigter Zonen kann erst im Rahmen der Detailplanung erfolgen.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind bis auf eine Anliegerstraße keine weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen worden. Somit soll dem späteren Investor die Möglichkeit gegeben werden, die Straßen und sonstige Verkehrsflächen entsprechend dem Bedarf und eigenen Vorstellungen anzuordnen.

### **3.5 Erläuterungen zur Gestaltung und Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**

Für die Bebauung des Wohngebietes sind Einfamilienhäuser unterschiedlicher Typen geplant, die einzeln stehend oder als Hausgruppen gebaut werden. Für das gesamte Plangebiet sind maximal 2 Geschosse zulässig.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist zweigeschossiger Wohnungsbau mit Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschossen vorgesehen (Fleischer, Bäcker, Apotheke und ähnl.) Weiter wurde die Möglichkeit von nichtstörenden Gewerbe (Handwerker, kleinere Büros) ausgewiesen.

Östlich der SS2, an der Paul-Illhardt-Straße, befindet sich bereits ein Handwerkerbetrieb (Kfz-Werkstatt Schmielau), der zum derzeitigen Zeitpunkt dem nichtstörenden Gewerbe zugeordnet werden kann.

Auf der dahinter befindlichen östlichen Fläche soll eine Spielfläche entstehen, deren Nutzung später festgelegt werden kann. Im südlichen Bereich, östlich der SS2 und im nördlichen Bereichen des Schwarzen Weges entsteht außerdem je 1 Kinderspielplatz.

Die Flächen für die geplanten Spielplätze werden durch die Schönebecker Bauentwicklungsgesellschaft an die Stadt übertragen.

Um eine direkte Verbindung der Wohn- und Gewerbegebiete bei gleichzeitiger Entlastung des Stadtzentrums herstellen zu können, weist der Flächennutzungsplan eine örtliche Verbindungsstraße zwischen dem Schwarzen Weg und dem Dammweg aus. Hierfür wird eine Vorbehaltsfläche zur Verfügung gestellt, so daß der Grüngürtel im nördlichen Bereich mit einem Abstand von 8,50 m von der südlichen Kante des Fußweges angeordnet wird. Die Vorbehaltsfläche wird als Verkehrsfläche mit ausgewiesen. Zusätzlich ist der Grüngürtel dort im Bereich der Heizleitung verbreitert worden.

Nordöstlich verläuft der Grüngürtel entweder entlang der Wegegrenze - wenn die Flurstücksgrenze innerhalb des Weges liegt - bzw. entlang der Flurstücksgrenze, wenn diese den Weg nicht berührt.

Die unter „örtliche Bauvorschriften“ getroffenen Festsetzungen wurden gewählt, um das Erscheinungsbild und den Siedlungscharakter des Wohngebietes harmonisch gestalten zu können.

Eine spätere Grundstücksbemessung hat auf jeden Fall so zu erfolgen, daß für jede Wohneinheit auf dem Grundstück ausreichend Stellflächen für PKW geschaffen werden können.



### 3.6 Ver- und Entsorgung

#### \* Versorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Versorgungsmedien für

- \* Trinkwasser
- \* Elektro
- \* Erdgas

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes muß über eine Trinkwasserleitung DN 200 von der Paul-Illhardt-Straße bis zur geplanten TWL im Schwarzen Weg/Ecke Blankenburger Straße erschlossen werden. Die einzelnen Straßen sind im Ringsystems einzubinden.

Die Anschlußmöglichkeit an das Stromversorgungsnetz wird seitens der Stadtwerke Schönebeck GmbH abgesichert, die Erdgasversorgung übernimmt Erdgas Mittelsachsen.

#### \* Entwässerung

Voraussetzung für die Bebauung ist die abwasserseitige Erschließung des Baugebietes, die die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die öffentliche Kanalisation zur kommunalen Kläranlage Frohse gewährleistet.

Die Festsetzung in § 11 der Satzung - das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern - entspricht dem § 151 Abs. 3 WG LSA. Zur Versickerung sind vorrangig in Grünflächen integrierte Mulden, Rigolen- und/oder Rohrversickerung zu nutzen. Die Anwendung von Sickerschächten ist durch die Höhenlage des natürlichen Grundwasserstandes kaum möglich.

Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers im öffentlichen Bereich ist darauf zu orientieren, daß eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung durch sickerfähige Oberflächenbeläge und durch dezentrale Versickerung am Standort zu erreichen ist. Vorrangig sollten Grünstreifen u.a. Seitenräume im öffentlichen Bereich zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser genutzt werden.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser über vorhandene oder neue Kanäle zum Randelgraben oder zum Solgraben ist wegen der ungünstigen Vorflutverhältnisse problematisch. Aufgrund dessen ist eine Ableitung zum Randelgraben nicht und zum Solgraben nur beschränkt erlaubnisfähig. Die zulässige Ableitungsmenge zum Solgraben ist im Zusammenhang mit der Entwässerung der Paul-Illhardt-Straße/Salzellen/Felgeleben zu sehen und kann erst im wasserrechtlichen Verfahren festgelegt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 4,5,11 und für den Bau und Betrieb von Abwasseranlagen die Genehmigung gem. § 155 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 31. 08. 1993 rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für den anfallenden Hausmüll muß jeder Eigentümer auf seinem eigenen Grundstück eine Stellfläche anordnen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Bestimmungen der gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Schönebeck zu beachten.

## 4.0 GRÜNORDNUNG

### 4.1 Rechtliche Grundlagen der Grünordnung

Zur Verwirklichung der Ziele von Natur und Landschaftspflege wird die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Nach § 7 Abs. 1 und 2 NatschG LSA ist der Zustand von Natur und Landschaft sowie die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege darzulegen.

Die Maßnahmen der Grünordnung sind im Bebauungsplan dargestellt und in den textlichen Festsetzungen enthalten.

### 4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Lage des Gebietes

Das B-Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Schönebeck, südöstlich der Bahnlinie nach Staßfurt, im Stadtteil Felgeleben. Es ist Teil einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Sie grenzt im Norden an ein Kleingartengebiet und im Osten an eine weiter landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich der Paul-Illhardt-Straße schließen ein Siedlungsgebiet die Ackerflur der Börde an. Westlich des B-Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgebiet mit ein- und zweigeschossigen Häusern und strukturreichen Gärten.

### 4.3 Landschaftsökologische Beurteilung

#### Pflanzen und Tierwelt

Durch die Ackernutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr vorhanden. Es haben sich die typischen Ackerunkräuter zwischen den Kulturpflanzen angesiedelt. Für die Tierwelt hat die Ackerfläche Bedeutung als Nahrungs- und Lebensraum. Die Nutzung der Flächen durch Vögel und Nagetiere überwiegt. Dabei ist auch die Beziehung zu den umliegenden Gartenflächen wichtig.

#### Boden

Das B-Plangebiet liegt im Bereich des westelbischen Elburstromtales. Die Bodenverhältnisse werden durch pleistozäne Talsande der Wechseleiszeit geprägt, in die Quarzitschichten des mittleren und unteren Buntsandstein eingelagert sind. Die humose, schluffige z. T. sandigen Tone erreichen eine Mächtigkeit von 0,5 bis 0,9 m.

#### Grundwasser

Das Grundwasser wird von den Wasserständen des Sohlgrabens und des Randelgrabens sowie von den Elbwasserständen beeinflusst. Zum Zeitpunkt der Erkundung lag es bei 1,3 bis 1,8 m unter GOK, an einem Tiefpunkt bei 0,9 bis 1,25 m unter GOK. Diese Wasserstände sind nach Angabe des STAU als Niedrigwasser anzusehen. Grundwasserstände bis etwa 0,80 m unter GOK sind möglich.

#### Klima

Die Stadt Schönebeck liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritimen milden Klima Westeuropas und dem durch ausgeprägte Gegensätze gekennzeichneten osteuropäischen Landklima. Die Niederschlagsmengen liegen im Mittel um 400 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9° C. Die Winde aus der Hauptwindrichtung Südwest treten im Mittel in 36 % der Stunden des Jahres auf. Das B-Plangebiet ist als Frischluftschneise für die Belüftung des Stadtgebietes einzuschätzen.

#### 4.4 Konfliktanalyse

##### 4.4.1 Grobanalyse des IST-Zustandes

Der Eingriff erfolgt auf einer zusammenhängenden intensiv genutzten Ackerfläche. Dem Biotop Acker wird ein Wertfaktor zugeordnet, der multipliziert mit der Fläche die Wertigkeit des Eingriffs ergibt (siehe Tabelle).

Liste der Eingriffsbewertung:

Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertigkeit
intensiv genutzter Acker	0,3	213.436	64.031
Hausgarten	0,5	2.770	1.385
nicht bewirtschaftete Randstreifen	0,4	3.661	1.464
Flächen mit wassergebundener Fläche	0,1	5.400	540
Versiegelte Fläche	0	595	-
Summe:		225.862	67.143

##### 4.4.2 Ökologische Bilanzierung des B-Planentwurfes

Den nach dem Eingriff entstehenden und sich in absehbarer Zeit entwickelnden Biototypen wird wie in der Eingriffsbewertung ein Wertfaktor zugewiesen und mit ihrer Flächengröße multipliziert.

Durch Gegenüberstellung der Wertepunkte vor und nach dem Eingriff werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Um den Eingriff auszugleichen, ist die Anpflanzung einer 8 m breiten Baum- und Strauchpflanzung auf der Nord- und Ostseite des Bebauungsgebietes vorgesehen. In der folgenden Tabelle ist die ökologische Bilanz nach dem Eingriff sowie der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Biototyp	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertigkeit
Flächen mit Pflanzgebot Bäume und Sträucher	0,8	8.117	6.494
Vorbehaltsfläche Straßenausbau Rasen	0,3	420	126
Hausgarten	0,5	2.770	1.385
Öffentliche Grünflächen	0,5	2.266	1.133
Private Grünflächen im Wohngebiet	0,5	109.113	54.557
teilversiegelte Verkehrsflächen	0,1	14.599	1.460
Bolzplatz	0,1	848	85
versiegelte Flächen	-	14.987	-
überbaute Flächen	-	72.742	-
Summe:		225.862	65.240

Der Wert der vorhandenen Fläche wird durch Flächenentzug für die Bebauung und durch Versiegelung im Rahmen des Straßenbaues gemindert. Durch die Begrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen auf den Grundstücken, die die Pflanzung von Bäumen einschließt, wird eine Aufwertung auf den unbebauten Flächen erreicht.

Entlang der Straßen wird die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung auf Privatgrundstücken durch Pflanzbindung festgesetzt.

Zum ökologischen Ausgleich ist jedoch die Aufwertung der Gesamtfläche durch die 8 m breite Gehölzpflanzung am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsgebietes erforderlich.

## 5.0 Flächenbilanz

	Fläche	%
Straßenverkehrsfläche	21227,2 m <sup>2</sup>	9,40
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	30 m <sup>2</sup>	0,01
Abfall (Stellfläche für Wertstoffcontainer)	75 m <sup>2</sup>	0,03
Öffentliche Grünfläche /Spielplatz	2188,9 m <sup>2</sup>	0,97
Mulde-Fläche für Versickerung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Oberflächenwassers	2.208,3 m <sup>2</sup>	0,98
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u .Sträuchern	8.117 m <sup>2</sup>	3,59
Nicht bebaubare Fläche	4010,1 m <sup>2</sup>	1,78
<u>Nettobaulandfläche</u>	<u>188.005,5 m<sup>2</sup></u>	<u>82,24</u>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>225.862 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00</b>