

# **Stadt Schönebeck (Elbe)**

## **Ortsteil Grünewalde**

### **Bebauungsplan 49**

### **Wohngebiet „Am Weinberg“**

## **Begründung**

## **-Satzung-**

Auftraggeber: Stadt Schönebeck (Elbe)

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Klausenerstraße 10 a  
39112 Magdeburg



## Inhaltsübersicht

<b>0.0.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Angaben zur Stadt Schönebeck (Elbe)	4
1.3	Planunterlagen	6
1.4	Lage des Plangebietes	7
1.5	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1.6	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse	8
1.7	Lärm- und Geruchsmissionen	9
1.8	Altlasten, Hinweise archäologische Denkmale	10
<b>2.0</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
2.1.	Art der baulichen Nutzung	11
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3.	Bauweise	11
<b>3.0</b>	<b>Erschließung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
3.1	Verkehrstechnische Erschließung	12
3.2	Versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes	12
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
<b>5.0</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
5.1	Anlass der Planung	15
5.2	Lage im Raum	15
5.3	Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	15
5.4	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	15
5.5	Untersuchungsumfang	16
5.6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter	16
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	20
5.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
5.9.	Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen	22
5.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
5.11	Zusätzliche Angaben	29
5.11.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	29
5.11.2	Hinweise zur Durchführung der Überwachung	29
5.11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>31</b>
<b>Anlage: Baugrundgutachten</b>		

## **0.0. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan 49 für das allgemeine Wohngebiet „Am Weinberg im Ortsteil Grünewalde der Stadt Schönebeck (Elbe) richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) (1) (2), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769) , in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der derzeit gültigen Fassung

## 1.0. Allgemeines

### 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt ist es mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49 „Am Weinberg“ baureife Wohnbauflächen zu schaffen.

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen für die vorgenannten Flächen den Bebauungsplan Nr. 49 „Am Weinberg“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde einstimmig gefasst.

Der Plan ruhte bis zum jetzigen Zeitpunkt. In dieser Zeit hat sich die Erkenntnis vertieft, in diesem Bereich des Stadtteiles Grünewalde Baurecht für hochwertige Grundstücke zu entwickeln. Es wird auf eine hohe Dichte verzichtet. Größere Parzellen mit einer lockeren Bebauung fügen sich harmonischer in das vorhandene Ortsbild ein und entsprechen dem Charakter des Stadtteiles Grünewalde.

Nachfragen hierfür liegen der Stadt Schönebeck (Elbe) vor.

Die Hinweise und Vorschläge zu den damaligen Entwürfen wurden aufgegriffen und in dem vorliegenden 3. Entwurf umgesetzt. So wurde unter anderem die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche optimiert und die Bebauungsdichte verringert.

Mit diesem Bebauungsplan für ein „Allgemeines Wohngebiet“ soll nunmehr Baurecht für den Bau von 7 Eigenheimen geschaffen werden. Als Anlage 1 liegt dieser Begründung ein Gestaltungsplan bei.

### 1.2 Angaben zur Stadt Schönebeck (Elbe)

#### Lage der Stadt:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Stadt:	Schönebeck (Elbe)
Ortsteil:	Grünewalde

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt östlich der Magdeburger Börde an der Elbe, im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg grenzend. Zur Stadt Schönebeck (Elbe) gehören die Ortschaften

- Plötzky,
- Pretzien,
- Ranies

Die Gemarkung Schönebeck (Elbe) ist des Weiteren in folgende Ortsteile gegliedert:

- Schönebeck (Elbe)
- Bad Salzelmen,
- Elbenau,
- Felgeleben mit Sachsenland
- Frohse und
- Grünewalde.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) grenzt an die Landeshauptstadt Magdeburg, die Stadt Gommern, die Stadt Barby und an die Gemeinde Bördeland.

In dem im Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossenen und am 12.03.2011 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan ist die Stadt Schönebeck (Elbe) im Zentralörtlichen System als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Verdichtungsraum zum Oberzentrum Magdeburg.

Die Ortslage Grünewalde ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der jedoch nicht im mittelzentralen Bereich der Stadt Schönebeck (Elbe) gelegen ist.

Im Rahmen der Eigenentwicklung ist auch im Ortsteil Grünewalde die Ortsentwicklung weiter möglich, solange sie nicht mehr als 10% des örtlichen Bestandes überschreitet. In Grünewalde leben per 31.12.2012 584 Einwohner. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, mit einer Kapazität von 7 Eigenheimen, wird es keine Überschreitung der genannten Zuwachsgrenze für die Eigenentwicklung geben. Die vorgenannten Festsetzungen zur Entwicklung des Geltungsbereiches sind deshalb im Rahmen der Möglichkeiten für die Ortslage Grünewalde.

Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg weist die Stadt Schönebeck (Elbe) zahlreiche und vielfältige funktionale Verflechtungen mit der Landeshauptstadt auf, zu denen auch die Nutzung als Wohnstandort gehört. Die Stärkung der Zentralen Orte unter der Voraussetzung eines dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsprozesses bei gleichzeitiger Beachtung der ökologischen und nachhaltigen Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen am 02.10.2007 genehmigten Flächennutzungsplan. In diesem, am 04.02.2008 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan, sind diese Flächen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf an Wohnbauflächen für die Stadt wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Ortsteil Grünewalde:

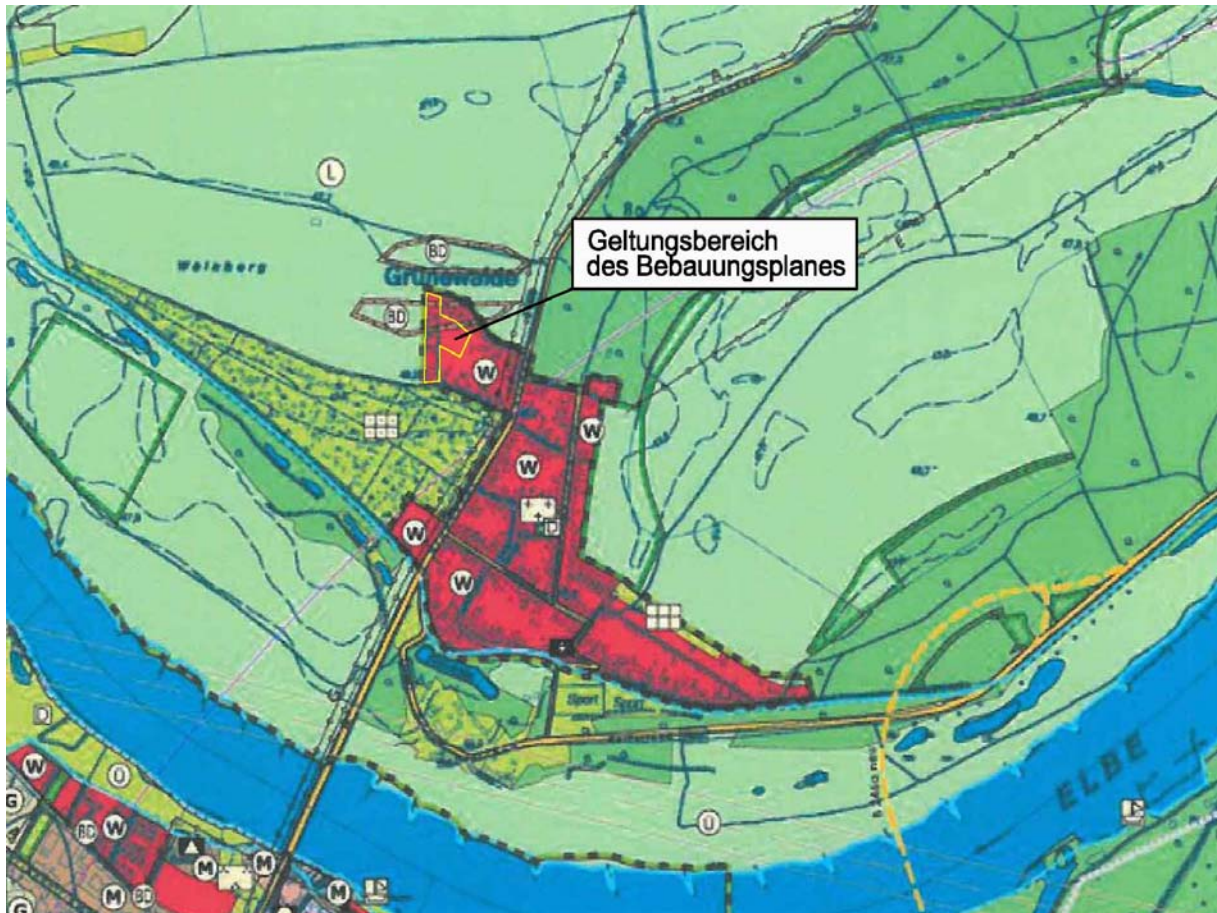


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe)

### 1.3 Planunterlagen

Die verwendete Planunterlage wurde auf der Kartengrundlage der Liegenschaftskarte (Auszug) vom 12.07.2005 von der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Beate Lievertz aus Staßfurt erstellt.

Die Vervielfältigungsgenehmigung wurde am 12.07.2005 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation mit dem Aktenzeichen A9-31155/07 erteilt. Dieser Aktenvermerk ist Bestandteil der Planzeichnung.

#### 1.4 Lage des Plangebietes

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen befinden sich im Bereich des Elbenauer Werders zwischen Stromelbe und Alter Elbe bzw. heutiger Elbumflut. Es liegt, wie auch die übrige Ortslage Grünewalde und die Ortslage Elbenau, im komplett eingedeichten Gelände zwischen rechtem Elbdeich und linkem Elbumflutdeich.

Die Elbe ist vom Plangebiet ca. 800 m entfernt.

#### 1.5 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 49 „Am Weinberg“ umfasst die Flurstücke 10075, 10072, 10073, 10074, 10085 und 10067 der Flur 13 der Gemarkung Schönebeck (Elbe)-Grünewalde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9769 ha.

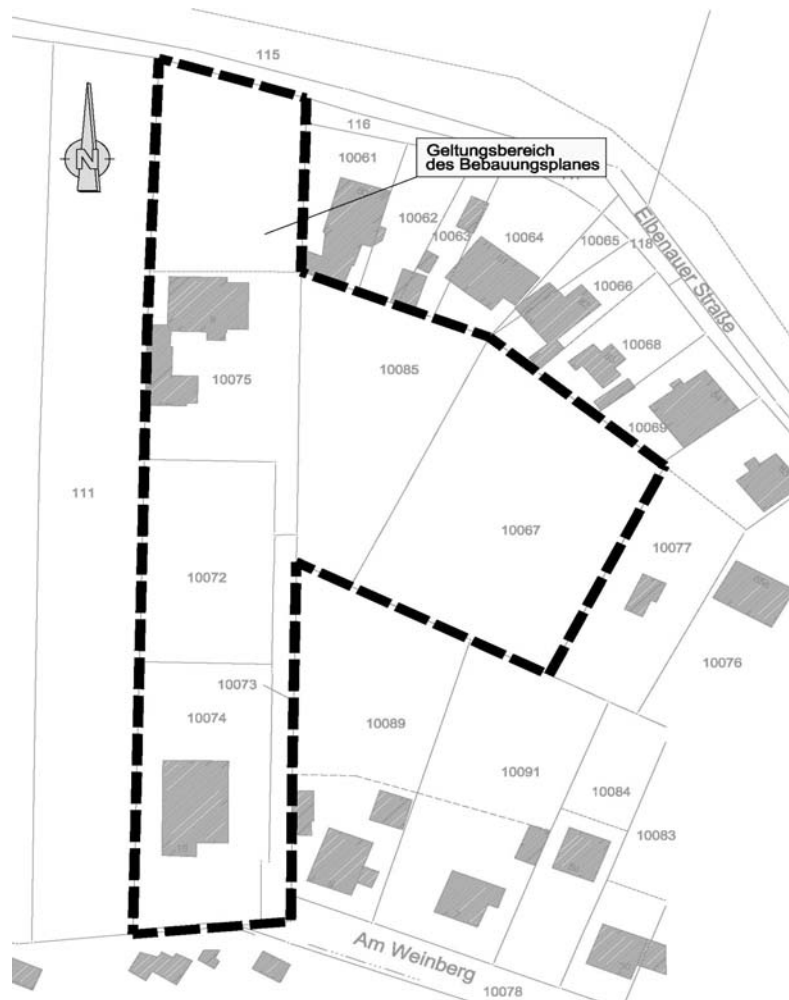


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird

- im Süden durch eine Kleingartenanlage in der Flur 13, Flurstück 4/15; sowie durch Wohngrundstücke mit Eigenheimbebauung in der Flur 13, Flurstücke 10089 und 10091
- im Westen durch eine Ackerfläche in der Flur 13, Flurstück 111;
- im Norden durch die Elbenauer Straße, Flurstück 115 und durch die Flurstücke 10061-10069 in der Flur 13 und
- im Osten durch ein Wohngrundstück mit Eigenheimbebauung in der Flur 13, Flurstück 10077

umgrenzt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 16 „Elbaue zwischen Saalemündung und Ohremündung“ (Punkt 5.7.3.5 Z Nr.16. REP MD).

Der LEP 2010 LSA weist an dieser Stelle das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Teile der Elbaue und des Saaletals“ aus. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen. Flächen des Vorbehaltsgebietes sollen aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und Strukturen entwickelt werden.

In der Abwägung der räumlichen Entwicklungsziele wird der Wohnstandortentwicklung an dieser Stelle der Vorrang gewährt, da eine Aktivierung der innerörtlichen Flächen die Vermeidung neuen Baulandes an der Peripherie bedeutet.

Der Stadtteil Grünewald liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ als Bestandteil des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ (Zone 3). Die bebaute Ortslage einschließlich des Plangebietes unterliegt selbst keinem Schutzcharakter resultierend aus diesem Schutzgebiet.

#### 1.6 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz.

Die überplanten Flurstücke des Bebauungsplanes gehören zum Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Hochbaum. Ein Abriss der Gärtnereigebäude ist bereits erfolgt. Das sich im nördlichen Bereich befindliche Wohngebäude mit den dazugehörenden Nebenanlagen bleibt erhalten.





Abb.3: Luftbild mit Geltungsbereich

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen der Flurstücke 10085 und 10067 werden nicht mehr landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt und vom Eigentümer regelmäßig vom Bewuchs befreit.

#### 1.7 Lärm- und Geruchsmissionen

Durch die Lage des Plangebietes angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, an eine Kleingartenanlage sowie der Lage am Ortsrand Grünewaldes mit überwiegender Wohnbebauung sind keine störenden Lärmmissionen zu erwarten. Im gesamten Stadtteilgebiet ist kein störendes Gewerbe bzw. störende Industrie ansässig und aufgrund der umliegenden Baugebiete in ihrer einzuordnenden Gebietskategorie gemäß BauNVO zukünftig auch nicht zulässig.

Die Kreisstraße 1296 ist ca. 150 m entfernt. Die dort direkt anliegende Bebauung schirmt das Plangebiet zusätzlich vom Straßenlärm ab.

Eine beeinträchtigende Schadstoffbelastung der Luft ist nicht bekannt.

## 1.8 Altlasten, Hinweise archäologische Denkmale, Baugrundverhältnisse

### Altlasten

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Erkenntnisse zur Belastung des Gebietes mit Kampfmitteln liegen ebenfalls nicht vor.

Sollten im Plangebiet Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

### Archäologische Denkmale

Aus dem betroffenen Bereich liegen Hinweise auf archäologische Denkmale (Siedlungen und ein Brandgranfeld) vor. Vor Beginn der Straßenbaumaßnahme sind im Verlauf der künftigen Erschließungsstraßen Probeschnitte zur Ermittlung ggf. im Boden vorhandener Denkmalsubstanzen vorzunehmen, um den Erhaltungszustand ggf. im Boden vorhandener Denkmalschutzsubstanzen zu prüfen und eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, ob sich eine weitere bodendenkmalpflegerische Dokumentation erforderlich macht. Es wird darauf verwiesen, dass gemäß § 14 DenkmSchG LSA Erdarbeiten einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

### Baugrundverhältnisse

Für das überplante Gebiet wurde am 12.07.2013 vom Gutachterbüro für Baugrund und kontaminierte Böden, Peter Reinecke, Trappenweg 14 in 39221 Welsleben ein Baugrundgutachten erarbeitet. Es wurden drei Rammkernbohrungen bis 6,00 m unter Oberkante Gelände (OKG) abgeteuft und Bodenproben entnommen. Grundwasser stand am Tag der Probeentnahmen in einer Tiefe von 2,01 bis 2,21 m unter OKG an.

Das Baugrundgutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei.

## **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde zu gewährleisten, werden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB festgeschrieben.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Die in die Satzung einbezogenen Flächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung, bzw. der Erschließung der Wohngrundstücke. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO entspricht der vorhandenen Bebauung der angrenzenden Grundstücke.

Es ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

Von der Möglichkeit bestimmt Arten von Nutzungen, die nach § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind auszuschließen, wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 werden ausgeschlossen. Dies begründet sich aus der Lage sowie der Größe der überplanten Flächen und der angrenzenden vorhandenen Bebauung.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Zahl der Geschosse wird für die Baufelder WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3b</sub> auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Es soll die Möglichkeit bestehen, das Dachgeschoss zu 100 % ausbauen zu können.

Für das Baufeld WA<sub>3a</sub> wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist bis zu 2/3 der Fläche des Erdgeschosses möglich (BauO LSA § 2 Abs.4).

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

### **2.3. Bauweise**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.0 Erschließung des Plangebietes**

#### **3.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung der überplanten Flächen an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Straße Am Weinberg. Lediglich das Grundstück des bereits vorhandenen Wohnhauses wird der derzeitigen Funktionsweise entsprechend von der Elbenauer Straße erschlossen. Hier ist keine Veränderung der Erschließung vorgesehen.

Die neue Planstraße, die von der Straße Am Weinberg ausgeht, wird als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgewiesen. Die Nutzungsbedingungen dieser Privatstraße sind über einen privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

Die Zufahrtsstraße ist aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens (Anliegerstraße) mit einer geplanten Breite von 4,5 m vorgesehen. Diese Breite ermöglicht den Begegnungsfall PKW/LKW bei einer verminderten Geschwindigkeit von 30 km/h einschließlich Sicherheitsabstand.

Im Einfahrbereich und auch vor der Wendeanlage wird eine Breite der Verkehrsfläche von 6,0 m festgesetzt. Diese breiteren Abschnitte der Straße ermöglichen den Begegnungsfall LKW/LKW und können im Bedarfsfall als Ausweichen genutzt werden.

Die Straße mündet in einen Wendehammer, der gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 auszubauen ist. Dieser Wendehammer ermöglicht das Wenden größerer Fahrzeuge, z.B. Müllentsorgungsfahrzeuge, Möbelwagen usw..

#### **3.2 Versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen sind im unmittelbaren Bereich des Plangebietes vorhanden. Um eine ordnungsgemäße Leitungsführung realisieren zu können werden Flächen mit leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger festgelegt.

Trinkwasserversorgung:

Für die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist die Verlegung einer Verbindungsleitung DN 80 (PE 100, da 90) von der Elbenauer Straße zur Straße Am Weinberg in den Flächen besonderer Zweckbestimmung erforderlich.

### **Gasversorgung**

Analog der Trinkwasserversorgung ist zur Erweiterung des Netzgebietes die Verlegung einer Verbindungsleitung DN 80 (PE 100, da 90) von der Elbenauer Straße zur Straße Am Weinberg in den Flächen besonderer Zweckbestimmung notwendig.

### **Elektroenergieversorgung**

Zur Sicherung der Elektroenergieversorgung ist die Verlängerung der vorhandenen 1-kV-Leitung, beginnend von der Straße Am Weinberg 8 über den Wendehammer bis zur Elbenauer Straße 80 notwendig. In diesem Zusammenhang wird es erforderlich, den vorhandenen Kabelverteilerschrank Elbenauer Straße (gegenüber 14a) durch eine Ortsnetzstation zu ersetzen. Im Bereich Wendehammer und Elbenauer Straße 80 ist die Aufstellung von je einem Kabelverteilerschrank erforderlich.

### **Müllentsorgung**

Die vom Wendehammer ausgehende private Stichstraße besitzt keine Wendemöglichkeit, so dass die Müllentsorgung nur bis zum Wendehammer erfolgen kann. Die 5 Bewohner der Stichstraße müssen am Abholtag ihren Müllbehälter auf einen hierfür vorgesehenen Stellplatz bringen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) gehört die Ortslage Grünewalde einschließlich Plangebiet zu einem Sondergebiet mit dezentralen Lösungen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße erfolgt über Mulden, in denen das Niederschlagswasser versickern kann.

Für das überplante Gebiet wurde am 12.07.2013 vom Gutachterbüro für Baugrund und kontaminierte Böden, Peter Reinecke, Trappenweg 14 in 39221 Welsleben ein Baugrundgutachten mit dem Ziel die Versickerungsfähigkeit des Boden zu untersuchen, erarbeitet. Diese Baugrunduntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sehr gute Voraussetzungen für die Versickerung des Regenwassers gegeben sind.

Aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes steigen die Grundwasserstände jedoch auch sehr schnell in oberflächennahe Bereiche. Dies ist abhängig vom Ziehen des Preziener Wehres und vom allgemeinen Wasserstand der Elbe.

In der südlich angrenzenden Gartenanlage stand das Grundwasser bei extremem Hochwasser der Elbe oberflächlich an.

Die zukünftigen Wohngrundstücke liegen jedoch höhenmäßig über den angrenzenden Gärten. Es wird ausdrücklich empfohlen, dass die Gründung der zukünftigen Wohnhäuser diesen möglichen temporären hohen Grundwasserständen angepasst wird.

Hinweise hierzu werden Bestandteil der Planzeichnung.

#### **4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht die Entwicklung eines nicht mehr genutzten Geländes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung am Rande des Stadtteils Schönebeck (Elbe)-Grünewalde.

Mit der Ausweisung als Wohngebietes wird die Ortslage verdichtet und dem im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarf an Wohnbaufläche Rechnung getragen. Es erfolgt keine Ausweisung von Bauflächen auf der „grünen Wiese“ und der Landwirtschaft werden somit keine Nutzflächen entzogen.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 49 Wohngebiet „Am Weinberg“. Zu dieser Satzung ist entsprechend des Baugesetzbuches § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 der nachfolgende Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

### 5.2 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt in der Stadt Schönebeck (Elbe), OT Grünewalde im westlichen Bereich der Ortslage.

Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Östlich befindet sich die Ortslage Grünewalde und südlich grenzt die Bebauung an die Straße Am Weinberg.

### 5.3 Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 28.04.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für die vorgenannten Flächen den Bebauungsplan Nr. 49 „Am Weinberg“ aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan soll Baurecht für den Bau von 7 Eigenheimen geschaffen werden.

Die in die Satzung einbezogenen Flächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung, bzw. der Erschließung der Wohngrundstücke. Es ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

Die max. zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgeschrieben, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

### 5.4 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

#### Fachgesetze:

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr.7 und in 1a BauGB dargelegt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im Bebauungsplan 49 Wohngebiet „Am Weinberg“ der Ortslage Grünewalde berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-

Anhalt festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) enthalten.

#### Fachplanungen:

Als Fachplanungen lagen dem Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) zu Grunde.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in diesem sind die Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter bzw. planerische Rahmenbedingungen formuliert.

#### 5.5 Untersuchungsumfang

Im Raum führten wir nach einer Begehung eine Bestandsaufnahme entsprechend der Richtlinie des Landesamtes Sachsen-Anhalt durch.

Weiterhin wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet, dass als Anlage dem bebauungsplan beigefügt wird.

#### 5.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter

##### Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale:

Der Stadtteil Grünewalde liegt im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ als Bestandteil des Biosphärenreservates „Flusslandschaft Elbe“ (Zone 3).

Die bebaute Ortslage einschließlich des Plangebietes unterliegt keinem Schutzcharakter resultierend aus diesem Schutzgebiet.

Sämtliche Grundstücke des Plangebietes gehören zum Betriebsgelände der ehemaligen Gärtnerei Hochbaum. Es sind noch ehemalige Gewächshäuser und Abrissflächen von Gebäuden und anderen befestigten Flächen zu finden. Die Grünflächen werden durch Kurzhalten des Bewuchses regelmäßig gepflegt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll ein vorhandenes Wohngebäude mit Nebenanlagen erhalten werden.



Die westlichen Ackerflächen werden nicht mehr gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt, der Bewuchs wird vom Eigentümer regelmäßig entfernt.

Das Plangebiet bildet einen Teil des westlichen Stadtrandes des Stadtteils Grünewalde, welcher über eine Elbbrücke direkt an den Stadtkern Schönebecks (Elbe) anschließt.

Eine Wohnbebauung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit großflächigen Hausgartenbereichen bestimmen den Charakter des Stadtteils. Direkt an das Plangebiet grenzt eine großflächige Gartenanlage mit individual-gärtnerischer Bepflanzung und teilweise großzügigen Heckenanpflanzungen(Abgrenzungen). Die gesamte westliche und ein Teil der nördlichen Bebauungsgrenze bildet den Ortsrand von Grünewalde, hier schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne ausgeprägte Feldrainbepflanzung direkt an.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Biotope nach § 37 NatSchG LSA zu finden. Das Waldstück „Nachtigallenstieg“ östlich der Straße zwischen Elbenau und Schönebeck (Elbe) weist einen biotopähnlichen Charakter auf.

#### Bestandsaufnahme Kulturgüter:

- Schutzgut Mensch

Siedlungsnutzung

Der Untersuchungsraum liegt im westlichen Bereich der Ortslage Grünewalde.

Im umgebenden Bereich schließen landwirtschaftliche Flächen und Siedlungsflächen an.

- Schutzgut Boden und Geologie

Vom Gutachterbüro für Baugrund und kontaminierte Böden, Peter Reinecke, Trappenweg 14, 39221 Welsleben wurde das beiliegende Baugrundgutachten erarbeitet, dass zum Ziel hatte den anstehenden Baugrund zu analysieren und Aussagen zu treffen, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser in dem Bereich möglich ist.

Zu diesem Zweck wurden drei Rammkernbohrungen bis 6,00 m unter GOK (Geländeoberkante) abgeteuft und Bodenproben entnommen.

Folgendes Schichtenprofil wurde festgestellt:

- bis 0,40/0,50 m			Mutterboden
- 0,40/0,50 m	bis	3,70/3,90 m	Sand (Bodenklasse 3)
- 3,70/3,90 m	bis	6,00 m	Sand/Kies (Bodenklasse 3)

Lt. Baugrundgutachten stehen im überplanten Bereich unter dem Mutterboden Sande bzw. Kiese an. Für die geplanten Wohnhäuser bestehen somit gute Gründungsmöglichkeiten.

- Schutzgut Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 800 m befindet sich die Elbe,

Die überplanten Flächen sind eingedeicht. Durch den anstehenden, gut durchlässigen Boden (Sand / Kies) kann es aufgrund der Nähe der Elbe zu Drägwasser kommen.

- Schutzgut Grundwasser:

Am Tage der Untersuchung (12.07.2013) wurde das Grundwasser zwischen 2,21 und 2,01 m unter GOG angeschnitten. Es steht als nutzbares Wasser in einer Lage nichtbindiger Sande und Kiese an und ist flächenhaft ausgebildet sowie vom vorausgegangenen Elbhochwasser beeinflusst.

- Schutzgut Klima und Luft

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Mitteldeutsches Binnenlandklima“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,6 °C, die mittlere Januartemperatur 0,0 °C und die mittlere Julitemperatur beträgt 17,9 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 556 mm.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf eine faunistische Erfassung wurde verzichtet, da augenscheinlich keine besonderen Artenvorkommen erkannt bzw. vermutet werden. Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Lebensräumen bedrohter Tierarten bzw. deren zyklische Lebensräume (Wanderungen).

Im Untersuchungsraum wurden neben der vorhandenen Bebauung folgende Biotoptypen festgestellt.

**Vorhandene Situation:**

Lfd. Nr.	Beschreibung	Größe m <sup>2</sup>	Code	Biototyp	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Biotopwert gesamt
<b>Gehölze</b>						
1	Blutbuche am vorhandenen Wohnhaus	79	HEX	sonstiger Einzelbaum (> 20 Jahre)	12	948
2	Fliederhecke an der nördlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Gärtnerei	16	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegenden heimischen Arten (>8 Jahre)	20	320
3	Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und ehemaligem Acker	45	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8 Jahre)	10-1	405
4	Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und Plangebietsgrenze	20	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8 Jahre)	10-1	180
5a	Einzelkoniferen und Koniferenhecke im nordöstlichen Gartenbereich des vorhandenen Wohnhauses	296x30%	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8 Jahre)	10-1	799
<b>Grünland</b>						
6	ehemalige Ackerfläche	3.305	GSB	Scherrasen	7	23.135
7	bebaute Fläche verbleibender Wohn- und Nebengebäude, bzw. neu errichteter Gebäude	585	BW	bebaute Fläche	0	0
8	bebaute Fläche der ehemaligen Gärtnerei (Fundamente vorhanden)	519	BW	bebaute Fläche	0	0
5b	Einzelkoniferen und Koniferenhecke im nordöstlichen Gartenbereich des vorhandenen Wohnhauses	296x70%	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland	6	1243
9	Grünfläche auf dem Grundstück des vorhandenen Wohnhauses	1.177	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland	6	7.062
10	Grünfläche auf dem Grundstück der	2.369	AKB, AKC,	Obst- und Gemüsegarten ,	6	14.214

	ehemaligen Gärtnerei		AKD	Ziergarten, Grabeland		
Befestigte Fläche /Verkehrsfläche						
11	Zufahrten, Hofflächen auf den Grundstücken der vorhandenen Wohnhäuser	950	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	3	2.850
12	Befestigte Fläche auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei	468	VPZ	befestigter Platz	0	0
Gesamt		9.769				50.796

Damit ergibt sich eine Biotopwertigkeit für den des Plangebietes vor dem geplanten Eingriff von 50.796 Wertpunkten.

- Schutzgut Landschaft:

Durch Aufnahme (Begehung) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage werden die Räume nach den vorhandenen Strukturen in Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt.

Im Untersuchungsraum dominieren einerseits die benachbarte Bebauung, andererseits die nördlich und westlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

- Kulturgüter

Aus dem betroffenen Bereich liegen Hinweise auf archäologische Denkmale (Siedlungen und ein Brandgranfeld) vor. Vor Beginn der Straßenbaumaßnahme sind im Verlauf der künftigen Erschließungsstraßen Probeschnitte zur Ermittlung ggf. im Boden vorhandener Denkmalsubstanzen vorzunehmen, um den Erhaltungszustand ggf. im Boden vorhandener Denkmalschutzsubstanzen zu prüfen und eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten, ob sich eine weitere bodendenkmalpflegerische Dokumentation erforderlich macht.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine natürliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben.

- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird in die gewohnte Umwelt des Menschen eingegriffen, da sich das Landschaftsbild verändert. Die benachbarte Wohnnutzung wird wahrscheinlich nur während der Bauphase im geringen Umfang durch den Baulärm beunruhigt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die geringe Bedeutung des Gebietes als Erholungsraum hat das Vorhaben auch nur sehr geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen.

Die Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung wird in der Bauphase durch Lärm und Staub von den Baustellen etwas eingeschränkt.

Im vorliegenden Entwurf wurde, um auf die Bedenken der Anwohner zum Vorentwurf einzugehen, eine lockere Bebauung festgeschrieben.

Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenspektrum wird sich weiter in Richtung allgemein verbreiteter Arten verändern, denn es ist abzusehen, dass auf den neuen Grundstücken neben dem bereits vorhandenen und den neuen Gebäuden meist Grünflächen angelegt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können aufgrund der Größe der Fläche als wenig erheblich und nicht nachhaltig angesehen werden.

- Schutzgut Boden

Mit der Ausweisung des Wohngebietes wird es nur durch die Errichtung einiger zusätzlicher Wohnhäuser und der erforderlichen Zufahrten zu weiteren Versiegelungen kommen.

Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager-/Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen.

Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Anbindung des Grundstückes ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

- Schutzgut Klima

Die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden sich aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes nicht verändern.

- Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung und Überbauung der Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser können als unerheblich eingeschätzt werden. Die Einschränkung der Grundwasserneubildung hat keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

- Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben passt sich nach dem Umbau in die gewachsene Struktur der Umgebung ein und verursacht keine weiteren Eingriffe in das Landschaftsbild, da es sich um bereits vorhandene Siedlungsflächen handelt.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen werden, sind auf dieses Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten.

## 5.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen in der Satzung festgesetzt:

- Entlang der westlichen, nördlichen und teilweise südlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Fläche von insgesamt 1970 m<sup>2</sup> einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Die Versiegelung von Grundfläche ist auf das notwendige Maß zu beschränken, insbesondere sind Stellflächen, Zufahrten zu den Grundstücken usw. überwiegend wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch Rasengittersteine, fugenweites Pflaster oder Schotterrasen).

- Durch eine schnelle Begrünung der Freiflächen werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes reduziert wird. Mit den Grünflächen entstehen ebenfalls neue Lebensräume, die diesen Eingriff mindern.
- Durch den Bau der Zufahrten mit versickerungsfähigem Pflaster kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.

#### 5.9. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 wird eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 9.769 m<sup>2</sup>. Einige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 585 m<sup>2</sup> sind bereits vorhanden (s. S.15).

#### 5.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Durchführung der Maßnahmen gemäß Bebauungsplan kommt es zum Wegfall bzw. zu Beeinträchtigungen folgender vorhandener Vegetationen:

- Teilflächen einer Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und ehemaligem Acker
- Ehemalige Ackerfläche
- Ehemalige Ackerfläche (nicht mehr gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt, der Bewuchs wird regelmäßig vom Eigentümer entfernt)
- Grünfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei
- Bebaute Fläche der ehemaligen Gärtnerei (derzeit keine Nutzung, erfolgter Abriss, Fundamente vorhanden)
- Befestigte Fläche auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei (Pflasterfläche, teilweise Betonfläche)

Nachfolgend genannte Vegetationen bleiben nach Realisierung des Vorhabens erhalten:

- 1 Blutbuche am vorhandenen Wohnhaus
- Fliederhecke an der nördlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Gärtnerei
- Teilfläche der Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und ehemaligen Acker
- Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und Plangebietsgrenze
- Einzelkoniferen und Koniferenhecke im nordöstlichen Gartenbereich des vorhandenen Wohnhauses (Beetpflanzung mit einem Gehölzanteil von ca. 30% der dargestellten Fläche
- Teilflächen der Grünfläche auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei und des vorhandenen Wohnhauses
- Grünfläche auf dem Grundstück des vorhandenen Wohnhauses
- Bebaute Fläche verbleibender Wohn- und Nebengebäude
- Zufahrten zu den Wohnhäusern (unbefestigter Weg, teilweise wassergebundener Decke, teilweise Betonpflaster)



Um den unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt kompensieren zu können, wird vorgesehen durch festgesetzte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen Ausgleich zu schaffen:

- Dazu werden im Bebauungsplan Flächen ausgewiesen, die für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgeschrieben sind. Hier sollen 3 m und 5 m breite Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten auf den privaten Wohnbaugrundstücken gepflanzt werden. Diese dienen als einerseits als Abgrenzung zur offenen Landschaft und als Windschutz, andererseits als Abgrenzung zur vorhandenen Wohnbebauung.
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der gekennzeichnete Bereich als geschlossene Gehölzpflanzung (je 50 m<sup>2</sup> mindestens 20 Sträucher) gemäß der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten ist. Vorhandene Heckenpflanzungen sind sinnvoll zu integrieren.

Pflanzvorschläge für eine Baum-Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenzen:

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| • Caragana araboescens | Erbsenstrauch           |
| • Carpinus betulus     | Hainbuche               |
| • Corylus avellana     | Haselnuß                |
| • Cornus mas           | Kornelkirsche           |
| • Cornus sanguinea     | Hartriegel              |
| • Ligustrum vulgare    | Gemeiner Liguster       |
| • Crataegus monogyna   | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Prunus spinosa       | Schwarzdorn (Schlehe)   |
| • Rosa canina          | Hundsrose               |
| • Euonymus europaeus   | Pfaffenhütchen          |
| • Lonicera xylosteum   | Rote Heckenkirsche      |
| • Rubus idaeus         | gemeine Himbeere        |
| • Ribes sanguineum     | Blut-Johannisbeere      |
| • Ribes rubrum         | Rote Johannisbeere      |
| • Spiraea japonica     | Strauch-Spiere          |
| • Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball     |
| • Cotinus coggygria    | Perückenstrauch         |
| • Sorbus aucuparia     | Vogelbeere              |

- Prunus padus Traubenkirsche

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

bzw. Bäume

Hochstämme, StU 12-14 cm, für Pflanzung in der Hecke

StU 14-16 cm, für übrige Pflanzungen

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**Biotopwertliste für den Zustand des Plangebietes nach Realisierung des Eingriffs:**

Lfd. Nr.	Beschreibung	Größe m <sup>2</sup>	Cod e	Biototyp	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Planwert je m <sup>2</sup>	Planwert/ Biotopwert gesamt
1	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Blutbuche am vorhandenen Wohnhaus	79	HEX	sonstiger Einzelbaum (> 20 Jahre)	12		948
2	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Fliederhecke an der nördlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Gärtnerei (Pflanzbindung)	16	HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegenden heimischen Arten (>8 Jahre)	20		320
3	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und ehemaligem Acker (Pflanzbindung)	23	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8 Jahre)	10-1		207
4	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Thuja-Hecke zwischen ehemaliger Gärtnerei und Plangebietsgrenze	20	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8 Jahre)	10-1		180
5a	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Einzelkoniferen und	296x30 % =89	HHC	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (6-8	10-1		801

Stadt Schönebeck (Elbe), Ortsteil Grünewalde , Bebauungsplan Nr. 49 Wohngebiet „Am Weinberg“  
Begründung

	Koniferenhecke im nordöstlichen Gartenbereich des vorhandenen Wohnhauses			Jahre)			
6	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, mit Pflanzgebot Strauch-Hecke	131	HHa	Strauchhecke gepl. aus überwiegend heimischen Arten		14	1.834
7	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, mit Pflanzgebot Strauch-Hecke	419	HHa	Strauchhecke gepl. aus überwiegend heimischen Arten		14	5.866
8	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, mit Pflanzgebot Strauch-Hecke	394	HHa	Strauchhecke gepl. aus überwiegend heimischen Arten		14	5.516
9	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, mit Pflanzgebot Strauch-Hecke	137	HHa	Strauchhecke gepl. aus überwiegend heimischen Arten		14	1918
9a	Wohnbaufläche überbaubar	626	BW	bebaute Fläche		0	0
10	Wohnbaufläche überbaubar	2.570	BW	bebaubare Fläche		0	0
5b	Wohnbaufläche, nicht überbaubar, Einzelkoniferen und Koniferenhecke im nordöstlichen Gartenbereich des vorhandenen Wohnhauses	296x70 % =207	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland	6		1.242
11	Wohnbaufläche nicht überbaubar	1.074	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland	6		6.444
12	Wohnbaufläche nichtüberbaubar	2.789	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland		6	16.734
13	Wohnbaufläche nicht überbaubar mit Leitungsrechten belegte Fläche	246	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten , Ziergarten, Grabeland		6	1.476
12	Verkehrsfläche	949	VWB	gepflasterte Decke		3	2.847
<b>Gesamt</b>		<b>9.769</b>					<b>46.333</b>

Rein rechnerisch ist nach Realisierung der Pflanzmaßnahmen der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen. 4.463 Wertepunkte (50.796-46.333) sind noch auszugleichen.

Zusätzlich festgesetzte Maßnahme:

- Die Stadt Schönebeck beabsichtigt die leer stehende Parzelle 30 in der angrenzenden Gartensparte zu entsiegeln. Diese Maßnahme ist durch eine auf das Regelwerk basierende Bilanzierung nicht ausreichend zu bewerten. Eine Bewertung kann somit nur verbal-argumentativ erfolgen:

Die auf der Parzelle vorhandenen baulichen Anlagen, wie Laube, Schuppen, Unterstände, Wege usw. sollen abgerissen, Leitungen entfernt und evtl. vorhandene Altlasten wie Asbest, Lacke und Farben usw. fachgerecht entsorgt werden.

Auf der entsiegelten Fläche ist eine Rasenansaat vorgesehen. Die so hergerichtete Fläche wertet die Gartensparte auf und trägt zur Umweltverbesserung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort bei.

Die Größe der Parzelle 30 beträgt 600m<sup>2</sup>



Abb.4: Luftbild der Gartensparte mit Ausgleichsmaßnahmen (zu entsiegelnde Parzelle 30)

Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht davon aus, dass nach erfolgter Realisierung der Maßnahmen der geplante Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist.

## 5.11 Zusätzliche Angaben

### 5.11.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Eingriffe und der Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004“ eine Kompensationsberechnung durchgeführt.

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen genutzt:

- Umsetzung der §§18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005;
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004.

### 5.11.2 Hinweise zur Durchführung der Überwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Schönebeck (Elbe) erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach 5 Jahren überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet, sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Die Durchführung der Umweltüberwachungsmaßnahmen ist zu dokumentieren und entsprechend der Kontrollintervalle ist der Stadtrat über die Ergebnisse zu informieren.

Sollten sich bei den Kontrollen Abweichungen von den Prognosen und Entwicklungszielen ergeben, dann können diese wie folgt berücksichtigt werden:

- Ergreifen von Abhilfemaßnahmen an dem realisierten Vorhaben, wie zum Beispiel eine Änderung der Pflege, Nachpflanzungen usw.
- Gezielte Änderung des Bebauungsplanes

Bei festgestellten Abweichungen der Prognosen und Entwicklungsziele ist im Einzelfall in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbehörden über notwendige Maßnahmen durch die Stadt zu entscheiden.

Strukturkontrolle: Überprüfung der Maßnahme, ob die Entwicklung dem Vorhaben entspricht und ob das prognostizierte Entwicklungsziel erreicht werden kann. Ergebnis der Kontrolle ist eine Anpassung der Pflegemaßnahmen. Sollte eine vollständige Fehlentwicklung (Nichtanwachsen der Bäume und Sträucher) festgestellt werden, dann muss grundsätzlich über die Maßnahme an

dem vorgesehenen Standort nachgedacht werden. Entweder ist dann die Maßnahme in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ändern oder die Maßnahme ist an anderer Stelle durchzuführen.

Entwicklungszielkontrolle: Überprüfung, ob das prognostizierte Maßnahmeziel erreicht wurde bzw. noch erreicht wird.

#### 5.11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bereich der Straße „Am Weinberg“ in der Ortslage Grünewalde ist vorgesehen Baurecht für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen.

Um dieses Ziel verwirklichen zu können, hat die Stadt Schönebeck (Elbe) beschlossen den vorliegenden Bebauungsplan „Am Weinberg“ aufzustellen.

Den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt galt es zu bewerten und es galt Maßnahmen aufzuzeigen, die es ermöglichen diesen unvermeidbaren Eingriff zu kompensieren.

Im Ergebnis der Berechnung nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 sind auf den überplanten Flächen die ermittelten Anpflanzungen vorzunehmen.

Zusätzlich ist in der angrenzenden Gartensparte eine Parzelle zu entsiegeln.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung der festgesetzten Maßnahmen der erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann.

## 6. Flächenbilanz

- Wohnbaufläche geplant:		8.820 m <sup>2</sup>
<i>davon festgesetzte Fläche zum Bepflanzen (Strauchhecke)</i>	1.081 m <sup>2</sup>	
- Verkehrsfläche		949 m <sup>2</sup>
-----		
<b>Geltungsbereich der Satzung</b>		<b>9.769 m<sup>2</sup></b>

*Richter*

Richter  
Bearbeiterin