

Bebauungsplan Nr. 50

„An der Güstener Bahn“

- Einfacher Bebauungsplan -

- Begründung -

Fassung für die amtliche Bekanntmachung



Stadt Schönebeck (Elbe)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50

„An der Güstener Bahn“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Juli 2008

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen	5
1.2. Erfordernis und Zweck der Planung	5
1.3. Verfahren	6
1.4. Lage und Geltungsbereich	7

2. Raumordnung und Landesplanung

8

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

8

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

8

4.1. Umgebung	8
4.2. Vorhandene Bebauung und aktuelle Nutzung	9
4.3. Eigentumsstruktur	10
4.4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	11
4.5. Naturräumlicher Zustand	11
4.5.1. Klima	11
4.5.2. Landschaft	11
4.5.3. Vegetation	12
4.5.4. Wasser	12
4.5.5. Boden, Altlasten	12
4.6. Lärmbelastung	13

5. Planungsabsichten und Ziele

13

6. Inhalt und Festsetzungen

14

6.1. Art der baulichen Nutzung	14
6.2. Maß der baulichen Nutzung	14
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	15
6.5. Immissionsschutz	15
6.5.1. Berechnung und Darstellung	16
6.5.2. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	19
6.6. Festsetzungen für Anpflanzungen zur Kompensation	18
6.7. Ver- und Entsorgung	18
6.7.1. Trinkwasser	18
6.7.2. Elektroenergie	19
6.7.3. Abwasser	19
6.7.4. Abfallentsorgung	19

6.7.5. Telekommunikation	20
6.7.6. Gasversorgung	20
6.8. Verkehrserschließung	20
6.8.1. Straßen- und Wegenetz	20
6.8.2. ÖPNV	20
7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange	21
7.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
7.1.1. Schutzgut Mensch	21
7.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
7.1.3. Schutzgut Boden	22
7.1.4. Schutzgut Wasser	22
7.1.5. Schutzgut Klima und Luft	23
7.1.6. Schutzgut Landschaft	23
7.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
7.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	24
7.2.1. Schutzgut Mensch	21
7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
8. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche und private Belange	25
9. Durchführung des Bebauungsplanes – Maßnahmen	25
9.1. Regelung der Grundstückssituation	25
10. Flächenbilanzierung	26
11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	26
11.1. Öffentliche Flächen	25
11.2. Private Grundstücksflächen	25
Quellen- und Rechtsgrundlagenverzeichnis	30

Anlagen:

- (1) Zusammenfassung: Schallimmissionsprognose öko-control GmbH
- (2) Zusammenfassung: Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVbl. LSA 2005 S. 769, 801)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006, BGBl. I 2833)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2006, Amtsblatt Landkreis Schönebeck
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002, zuletzt geändert am 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

1.2. Erfordernis und Zweck der Planung

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ planungsrechtliche Zulässigkeit und einen nachhaltigen Entwicklungsrahmen schaffen. Ziel des Planverfahrens ist es, den Geltungsbereich planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, da sich hier seit Jahren eine wohngebietstypische Bebauung und Struktur entwickelt hat. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, die vorhandene Verkehrserschließung gesichert und die technische Infrastruktur entwickelt.

1.3. Verfahren

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in seiner Sitzung vom 13. Juli 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im „Elbe Report“ am 16. Juli 2006.

Das Plangebiet liegt in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Gebiet dessen Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert werden soll. Vielmehr soll der Bestand eines gewachsenen Wohngebietes gesichert werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07. Februar 2008 im Stadtrat beschlossen. Anschließend erfolgte die 4-wöchige öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur Einsichtnahme sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB). Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17. Februar 2008 im „General-Anzeiger“.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden ausgewertet und der Bebauungsplanentwurf entsprechend überarbeitet. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ soll in der Stadtratssitzung am 28. August 2008 beschlossen werden.

Das Planverfahren wurde ab dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB fortgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird im vereinfachten Bebauungsplanverfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Außerdem wird gemäß § 13 Abs. BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Auf Grund des hohen Grades der Bebauung im Bestand lässt sich im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung für jeden Neu- und Umbau aus der unmittelbaren Umgebung herleiten, so dass sich im Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB richtet (einfacher Bebauungsplan).

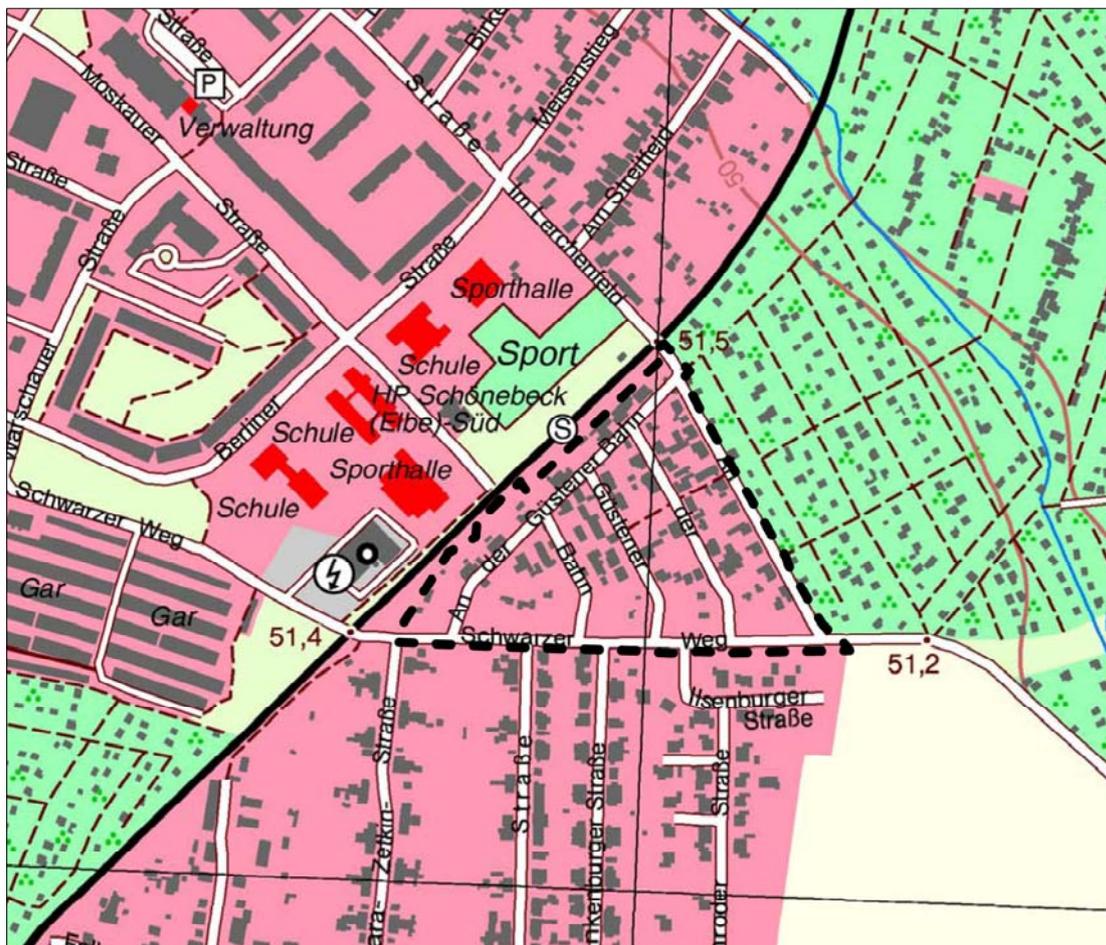
1.4. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen der Stadt Schönebeck (Elbe) in der Gemarkung Salzelmen, Flur 3. Er hat eine Größe von rund 4,6 ha und wird begrenzt:

Im Nordwesten: durch die Anlagen der Deutschen Bahn mit dem Haltepunkt „Schönebeck-Süd“

Im Nordosten: durch den Hauptweg zwischen dem Schwarzen Weg und dem Lerchenfeld, durch die Kleingartenanlage „Grüne Hoffnung III“

Im Süden: durch den Schwarzen Weg



Lage des Geltungsbereichs „An der Güstener Bahn“ im Stadtgebiet

2. Raumordnung und Landesplanung

Dem Bebauungsplan stehen keine Festlegungen und Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen. Das wird in der landesplanerischen Stellungnahme vom 31. August 2006 festgestellt. Vom Geltungsbereich gibt es keine unmittelbaren Berührungspunkte zum Raumordnungskataster des Landes Sachsen - Anhalt.

Die sich vor Ort in Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet befindliche ehemalige Kleingartensiedlung fügt sich in die Stadtstruktur ein und ist ein Teilbeitrag zur planungsrechtlichen Absicherung der Funktion Wohnen im Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Schönebeck (Elbe). Gemäß Punkt 2.11 LEP-LSA haben die städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Die Entwicklung des Wohngebietes „An der Güstener Bahn“ entspricht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der erste Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck ist seit dem 22. Januar 1997 wirksam. Die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) wurde am 02. Oktober 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 04. Februar 2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit dem aktuellen Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan für die Stadt Schönebeck (Elbe) erarbeitet, der als Fachplan in den Flächennutzungsplan einfließt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Zielstellungen des aktuellen wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schönebeck (Elbe) entwickelt, in der das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1. Umgebung

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich:

Im Norden:

- Kleingartenanlagen „Grüne Hoffnung III“, „Am Gänsewinkel“, „Abendruh“, „Am Holländer“, „An der Fladröthe“, „Freundschaft“

Im Süden:

- Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung „Wohnpark Streitfeld“ und „Paul – Illhardt – Straße“
- Sporteinrichtungen im Wohngebiet „Paul-Illhardt-Straße“

Im Westen:

- Haltepunkt der Deutschen Bahn „Schönebeck- Süd“
- Verbrauchermärkte im Wohngebiet „Moskauer Straße“
- Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Sporteinrichtungen im Wohngebiet „Moskauer“ Straße“

4.2. Vorhandene Bebauung und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet hat sich aus einer Kleingartenanlage über einen Siedlungsbereich mit Behelfsheimen zum Wohngebiet entwickelt. Zurzeit haben laut Einwohnermeldeamt der Stadt Schönebeck (Elbe) hier über 80 Personen in 37 Gebäuden ihren Hauptwohnsitz gemeldet. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern bzw. sogenannten Behelfsheimen, die zum Teil durch Um- und Anbaumaßnahmen aus ehemaligen Gartenlauben entwickelt wurden.

Nutzung im Bestand:

Nutzungsart		Grundstücke m ²	Anteil an Nutzungsart %	Anteil an Gesamtfläche %
Wohnnutzung		27.195	100	58,7
davon	Wohnen	24.771	91,1	53,5
	Wohntendenz	1.448	5,3	3,1
	Sonstiges	976	3,6	2,1
Gartennutzung		9.193	100	19,8
davon	Kleingärten	7.026	76,4	15,2
	Bauanträge	2.167	23,6	4,7
Straßenverkehrsflächen		9.465	100	20,4
gesamt		46.293		100

Quellen: TERA-DAV, Grundstücks- und Rauminformationssystem der Stadt Schönebeck (Elbe), eigene Ermittlungen

Die Bilanz des Grundstücksbestandes zeigt, dass rund 60 % der Grundstücke bereits zum Wohnen genutzt werden. Bei rund 5 % der Grundstücke kann diese Entwicklung jederzeit erfolgen, da sich dort sogenannte Behelfsheime befinden. Die ausschließlich als Kleingarten genutzten Grundstücke nehmen nur rund 20 % der Gesamtfläche ein. Für mehrere Grundstücke wurden bereits Bauanträge eingereicht.

4.3. Eigentumsstruktur

Eigentümer	Flurstücke		Fläche m ²	Anteil an Gesamt- fläche %
Stadt Schönebeck (Elbe)	1404-3-	65/5, 73/2, 73/3, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 92/9, 92/16, 92/17, 92/33, 92/34, 93/2, 93/3, 93/4, 93/5, 93/13, 93/17, 3671/95, 6139, 6259, 6312, 6316, 10058	12.033	26
privat	1404-3-	58/61, 58/62, 58/63, 58/64, 58/65, 58/66, 58/67, 58/68, 58/69, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5, 72/6, 72/7, 74/1, 87/5, 88/1, 89/4, 92/7, 92/8, 92/9, 92/10, 92/11, 92/12, 92/13, 92/14, 92/15, 92/18, 92/19, 92/21, 92/22, 92/23, 92/24, 92/25, 92/26, 92/27, 92/28, 92/29, 92/30, 92/31, 92/32, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/14, 93/15, 93/16, 6258, 6306, 6307, 6308, 6310, 6311, 6313, 6314, 6315, 6316, 6440, 6441, 6440, 6442, 6443, 6444, 6445, 6446, 6594, 10068, 10069, 10070	34.260	74
Gesamt:			46.293	100

4.4. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Schwarzen Weg. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt im Bestand über fünf Wege mit der Bezeichnung „An der Güstener Bahn“. Der Hauptweg stellt eine Verbindungsachse vom Schwarzen Weg zur Straße im Lerchenfeld dar und dient gleichzeitig der Erschließung der unmittelbar benachbarten Kleingartensparte „Grüne Hoffnung III“.

Die Versorgungsleitungen für Wasser und Strom sind vorhanden. Zur Zeit fehlen der Anschluss an das zentrale Abwassernetz sowie eine geregelte Niederschlagswasserbeseitigung. Beides soll in der Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert werden.

4.5. Naturräumlicher Zustand

4.5.1. Klima

Klimatisch liegt die Stadt Schönebeck (Elbe) im Übergangsbereich zwischen maritimen milden Klima Westeuropas und europäischem Landklima. Das Klima ist relativ niederschlagsarm, denn es wird durch den Regenschatten des Harzes geprägt. Auf Grund der Elbnähe sind leicht mildere Witterungsbedingungen als im Börde – Umland beobachtbar.

Mikroklimatisch ist die Lage in der Nachbarschaft zu den Kleingartenanlagen im Osten für die Wohnlage sehr vorteilhaft. Im Zuge der Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünradialen ist damit nicht nur eine Vernetzung des Stadtraums mit der Landschaft gegeben sondern auch eine gesunde Zufuhr von Frischluft in die Siedlung.

4.5.2. Landschaft

Der Siedlungsbereich „An der Güstener Bahn“ befindet sich im Übergang zwischen den Landschaftsbereichen Elbtal und Magdeburger Börde.

Die Umgebung des Plangebietes hat, wie das Areal selbst, eine eindeutige urbane Prägung. Obwohl sich die deutliche Mehrheit der Grundstücke bereits vor Jahren zu Wohngrundstücken formierten, wirkt die Bebauung lockerer als die der benachbarten Wohngebiete Paul – Illhardt – Straße und Wohnpark Streitfeld. Das Plangebiet stellt einen Übergang von dicht besiedelten Stadtgebieten zu Kleingartenanlagen zwischen den Gemarkungen Schönebeck, Salzelmen und Felgeleben dar. Die Inanspruchnahme und

planungsrechtliche Sicherung der Wohngrundstücke entspricht einer geordneten innerstädtischen Entwicklung.

Durch die niedrige Bebauung, die in ihrem Maßstab nicht geändert werden soll, ergibt sich keine verändernde Wirkung auf die Stadtsilhouette und damit auch keine Beeinflussung des großräumigen Landschaftsbildes der Stadt Schönebeck (Elbe).

4.5.3. Vegetation

Die urban geprägte Vegetation im Plangebiet setzt sich sowohl aus Kulturpflanzen in den Gärten als auch aus Wildpflanzen zusammen, die der seggetalen und ruderalen Flora zuzuordnen sind. Einzelne Großbäume, die erhalten werden sollen, haben sich auf den Grundstücken entwickelt.

4.5.4. Wasser

Das Plangebiet liegt nicht an einem natürlichen Oberflächengewässer.

Die Grundwasserstände im Großraum Felgeleben-Schönebeck-Salzelmen unterliegen jährlichen und jahreszeitlichen Schwankungen. Im Plangebiet beträgt der Grundwasserstand ca. 48 müNN. Es können jedoch erhöhte Grundwasserstände eintreten.

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit ausschließlich im Plangebiet versickert. Geplant ist die Versickerung des Niederschlagswassers durch ein Rohr-Rigolensystem mit Versickerungsbecken, siehe dazu Punkt 6.7.3.

4.5.5. Boden, Altlasten

Das Gelände ist relativ eben und liegt in einer Höhe von 50 m und 51 m, gemessen im Höhenbezug HS 160. Maßgebliche Senken und Höhenzüge sind nicht vorhanden.

Schönebeck ist Bestandteil des Magdeburger - Halberstädter Beckens. Die oberen Bodenschichten mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 0,9 m bestehen überwiegend aus humosen und schluffigen Tonen und Schluffen. Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Siedlungsboden über Talsanden (Niederungssanden) und holozänen Sanden mit stark eingeschränkter Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt.

Es kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden. Fast alle überbaubaren Flächen sind im Bestand zu Wohnzwecken bebaut. In den verbliebenen Gartengrundstücken ist nicht mit Gründungsschwierigkeiten zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten laut Altlastenkataster des Landkreises Salzlandkreis verzeichnet.

4.6. Lärmbelastung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ grenzt direkt an die Bahnstrecke Magdeburg-Aschersleben (DB – Streckennr. 6423) mit dem Haltepunkt „Schönebeck Süd“. Durch vorbeifahrende und anhaltende Züge wird ein hoher Schallpegel erzeugt, der im Widerspruch zur Wohnfunktion als schutzwürdiges Gut steht. Die öko –control GmbH hat eine Schallimmissionsprognose auf Grundlage der DIN 18005 erstellt, nach der im Plangebiet Überschreitungen der nach DIN 18005 Teil 1 in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Lärmpegel zu erwarten sind.

Die unmittelbare Nachbarschaft besteht jedoch bereits über Jahrzehnte und hat sich im Laufe der Zeit verfestigt. Deshalb werden alle bestehenden Wohngrundstücke im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den Bewohnern planungsrechtliche Sicherheit zu gewährleisten. Darüber hinaus werden immissionschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. der DIN 4109 getroffen, um im Bebauungsplangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zu gewährleisten.

5. Planungsabsichten und Ziele

Das Bebauungsplangebiet „An der Güstener Bahn“ entwickelte sich im Laufe der Zeit von einer Kleingartenanlage mit sogenannten Behelfsheimen zum Wohngebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ soll deshalb entsprechend des Bestandes eine normgerechte städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 2 BauGB durch entsprechende Planungssicherheit gewährleistet werden.

In den vergangenen Jahren wurden die im Plangebiet vorhandenen Gartenlauben und Behelfsheime ohne städtebauliche Ordnungskriterien zu Wohnsitzen umgenutzt. Es wurden Bauanträge für Wohngebäude oder Anbauten zur Nutzungsergänzung gestellt. Planungsrechtlich war jedoch bislang die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig, da die Fläche als Außenbereich zu behandeln war. Da die Stadt Schönebeck (Elbe) Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nehmen will, soll die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Infrastruktur jedoch nicht der eines Wohngebiets entspricht, wurden und werden durch die Stadt Schönebeck ordnerische Maßnahmen durchgeführt.

Die Hauptziele der Planung sind in der Zusammenfassung:

- Planungsrechtliche Sicherung der Wohngebietsnutzung

- Schallschutztechnische Festsetzungen zur Herstellung eines gesunden Wohnumfelds im schallbelasteten Bereich in der Nähe der Bahnstrecke
- Sicherung von Flächen für die Verkehrserschließung
- Sicherung und Entwicklung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

6. Inhalt und Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Bestand ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Es erstreckt sich über Bestandsflächen, die bereits zu Wohnzwecken genutzt werden, als auch auf Gartenflächen, die aufgrund ihres Erschließungsgrades und ihrer Lage zur Ergänzung und Abrundung dienen. Im Wohngebiet sind alle Bauvorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässige Vorhaben entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sollen im Plangebiet nicht umgesetzt werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, weil sich aufgrund der Bestandsdichte an Wohngebäuden ein Zulässigkeitsmaßstab für Neu-, Um- und Ausbauten schlussfolgern lässt. Die Beurteilung erfolgt deshalb gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach dem § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind allgemein folgende Strukturen der Bebauung typisch:

- eingeschossige bis 1¹/₂-geschossige Einfamilienhäuser/Behelfsheime
- offene Bauweise
- traditionelle Bauweisen und Materialien

In jedem Fall haben sich Neubauten aller Art sowie Aus- und Umbaumaßnahmen nach den Strukturen der näheren Umgebung zu richten. Der Zulässigkeitsmaßstab darf nicht verändert werden.

Für das Plangebiet gilt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Wohngebiet werden innerhalb der Wohngebietsflächen Baugrenzen festgesetzt, in denen sich die überbaubaren Grundstücksflächen befinden.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet, um die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten.

6.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Bereich der drei inneren Erschließungsstraßen „An der Güstener Bahn“, in denen Rohr-Rigolensysteme zur Niederschlagsentwässerung eingebaut werden, dürfen in einem Streifen von 3 m auf den Grundstücken keine Gründungen eingebracht oder Versiegelungen erfolgen, um die Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Das Niederschlagswasser wird aus den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Fahrbahnen zur Versickerung gebracht, die Bedarfsflächen auf den privaten Grundstücksflächen dienen dafür als unterirdische Versickerungsflächen. Diese Flächen sind in der Planzeichnung als nicht überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichnet.

6.5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll ein Bebauungsplan '...die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen' festsetzen.

Im § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) für die Nacht angegeben.

Die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, dient der planerischen Abschätzung von Verkehrsimmissionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist. Für Allgemeine Wohngebiete werden hier als Orientierungswerte 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) in der Nacht angegeben.

Lassen sich diese Werte nicht einhalten, muss durch Lärminderungsmaßnahmen dafür gesorgt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Durch Maßnahmen passiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzfenster) sollen die Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe bei Innenlärmpegeln von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) in der Nacht gewährleistet werden.

Eine zumutbare Nutzung der Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) kann in den meisten Fällen jedoch nur durch aktive Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand) gewährleistet werden. Im Geltungsbereich ist somit mit einer Lärmbelastung in den Außenwohnbereichen zu rechnen. Von einer Unzumutbarkeit des Außenlärms spricht man im Allgemeinen ab Außenlärmpegeln von mehr als 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die Höchstwerte im Geltungsbereich betragen 63 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht, (siehe Schallimmissionsprognose, öko-control GmbH Seite 20).

6.5.1. Berechnung und Darstellung

Grundlage der Berechnung und Bewertung in der durch die öko-control GmbH erarbeiteten Schallimmissionsprognose sind die DIN 18005 Teil 1 und das Beiblatt 1.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH werden Pegelüberschreitungen von 9 dB(A) am Tag und 13 dB(A) in der Nacht gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 festgestellt. Aus diesem Grund sind Lärminderungsmaßnahmen im Plangebiet notwendig. In der Schallimmissionsprognose werden zwei mögliche Lärmschutzmaßnahmen (LM) vorgeschlagen:

1. aktiver Schallschutz: Die Anordnung zweier abgewinkelter Lärmschutzwände (Höhe 4 m, Länge 380 m bzw. 115 m). oder
2. passiver Schallschutz: Die Anordnung von Lärmschutzfenstern mit lärmgedimmten Fensterlüftern, zum Schutz von Räumen mit Schallschutzanspruch nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer).

Die Lärmschutzmaßnahme 1 (Lärmschutzwand) ist aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar. Zum einen ist die Flächenverfügbarkeit zwischen der vorhandenen Baubauung nahe der Bahntrasse und den technischen Anlagen der Bahn nicht gegeben. Zum anderen hätte eine 4 m hohe Wand auf die bestehenden Grundstücke eine verschattende Wirkung, die für die Bewohner unzumutbar wäre.

Die Lärmschutzmaßnahme 2 (passiver Schallschutz) ist anwendbar und wird in Form von baulichen Maßnahmen in den von Pegelüberschreitungen betroffenen Bereichen angewendet. Diese Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei wurden die in der Schallimmissionsprognose errechneten Lärmbereiche in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übertragen, jedoch zur besseren Umsetzung vereinfacht und an die Flurstücksgrenzen angepasst.

6.5.2. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Hiernach ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zu ermitteln, wobei zu den prognostizierten Werten für den Tag nach DIN 18005 Teil 1 (siehe Schallimmissionsprognose öko-control) 3 dB(A) zu addieren sind. Daher ergeben sich für den passiven Schallschutz im Plangebiet folgende Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich DIN 4109, Tabelle 8	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ DIN 4109, Tabelle 8 dB (A)	betroffene Flächen im Plangebiet	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (für Aufenthaltsräume in Wohnungen) DIN 4109, Tabelle 8 dB
I	bis 55	WA 2, 3, 4, 5	30
II	56 bis 60	Teilbereiche der WA 2, 3, 4, 5	30
III	61 bis 65	WA 1	35
IV	66 bis 70	Grünfläche	40

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 sind Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$) in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes und das erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern zu berechnen.

Im Bebauungsplan Nr. 6 „An der Güstener Bahn“ wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den Lärmpegelbereichen **I** bis **III** die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind oder die Außenbauteile (Außenwand, Fenster) auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) auszubilden sind. In die Schallschutzfenster sind lärmgeminderte Fensterlüfter mit dem entsprechendem $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ zu integrieren.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die Grundstücksflächen im Lärmpegelbereich **IV** werden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Hausgarten festgesetzt, da in diesem Bereich die Zumutbarkeitsgrenze des Außenlärmpegels überschritten wird und somit eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

6.6. Festsetzungen für Anpflanzungen zur Kompensation

Anhand der aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Punkt 11) hervorgehenden Berechnung werden folgende Maßnahmen für den Bebauungsplan entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a festgesetzt:

Je 15 m² neu versiegelter Fläche sind 1 Baum oder standortgerechter Obstbaum und 2 Sträucher/Strauchhecke auf dem Grundstück anzupflanzen.

Empfohlen werden folgende Baumarten: Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Kirsch-Pflaume (*Prunus cerasifera* „Nigra“), Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Empfohlen werden folgende Straucharten: Holunder (*sambucus nigra*), Liguster (*ligustrum vulgare*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Hartriegel (*cornus* Arten und Sorten, Berberitze (*berberis vilgaris*)

6.7. Ver- und Entsorgung

6.7.1. Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet „An der Güstener Bahn“ wird durch die SWS Stadtwerke Schönebeck GmbH mit Trinkwasser versorgt, es ist geplant, das Trinkwassernetz zu erneuern.

6.7.2. Elektroenergie

Das Bebauungsplangebiet wird über die SWS Stadtwerke Schönebeck GmbH mit Elektroenergie versorgt.

6.7.3. Abwasser

Die Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS GmbH) ist Eigentümer und Unterhalter des Abwassernetzes der Stadt Schönebeck (Elbe). Es ist geplant, die Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser im Trennsystem zu realisieren.

Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, in 2008 die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet zu verlegen und die Grundstücke anzuschließen, teilweise wurde die schmutzwasserseitige Erschließung bereits realisiert. Die Vorflut ist über das MW –Pumpwerk Blankenburger Straße, südlich des Schwarzen Weges, möglich.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen „An der Güstener Bahn“ soll über eine aus mehreren Einzelsträngen bestehende Niederschlagswasserkanalisation sowie teilweise über Versickerungsanlagen entsorgt werden (Zusammenfassung Niederschlagswasserbeseitigungskonzeption, siehe Anlage 2). Die östlichste Straße „An der Güstener Bahn“, an der Kleingartenanlage, wird über eine Muldenversickerung entwässert. Der Zeitpunkt der Umsetzung steht noch nicht fest.

Das Versickerungsbecken befindet sich am Schwarzen Weg auf einem der städtischen Grundstücke. Das Versickerungsbecken ist mit einem Notüberlauf ausgestattet, welcher mit dem Pumpenwerk Blankenburger Straße verbunden ist.

Die Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers (Rohr-Rigolenversickerung, Versickerungsbecken) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für das Versickerungsbecken ist eine Fläche von 487 m² vorgesehen.

Hinweis: Bei Starkniederschlagsereignissen kann ein Versagen der Anlage nicht ausgeschlossen werden.

6.7.4. Abfallentsorgung

Der zuständige Träger für die Abfallentsorgung ist der Landkreis. Durch die Verbreiterung der Erschließungsstraßen wird die Abfallentsorgung im Plangebiet gesichert.

6.7.5. Telekommunikation

Die Grundstücke im Plangebiet sind an das örtliche Telekommunikationsnetz angeschlossen. Träger ist die Deutsche Telekom.

6.7.6. Gasversorgung

Das Plangebiet ist zurzeit nicht an ein Versorgungsnetz angeschlossen.

6.8. Verkehrserschließung

6.8.1. Straßen- und Wegenetz

Die bestehende innere Erschließung des Wohngebietes „An der Güstener Bahn“ bleibt erhalten und wird funktionsgerecht ausgebaut und erweitert. Da die Grundstücksbegrenzungen teilweise über die Flurstücksgrenzen der Straßenverkehrsfläche ragten und damit die Fahrbahn verengten, wurden durch die Stadt Schönebeck (Elbe) im Sommer 2007 bereits mehrere Zäune und Hecken entfernt, sodass die Fahrbahn an den betroffenen Stellen verbreitert werden konnte. Damit wird die Passierbarkeit des Plangebiets durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die Oberflächen der Erschließungsstraßen sollen im August 2008, nach Abschluss der Kanalverlegearbeiten im Rahmen von Straßenunterhaltungsmaßnahmen (bituminöse doppelte Oberflächenbehandlung) repariert werden. Der grundhafte Straßenausbau (endgültige Befestigung der Oberflächen) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die beiden Fußwege in der Mitte des Plangebietes werden lediglich funktionell im Bestand gesichert. Die Erschließung der Grundstücke soll über die Anliegerstraßen erfolgen.

6.8.2. ÖPNV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar am Haltepunkt der Deutschen Bahn „Schönebeck-Süd“. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in der Boeltzigstraße. Sie wird durch mehrere Buslinien bedient. Durch das Gebiet selbst führt keine Linie des ÖPNV. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen im ÖPNV-Netz.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

7.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan hat bestandserhaltenden und ordnenden Charakter. Er dient nur in geringem Maße der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, da der überwiegende Teil der Grundstücke bereits an das baurechtlich zulässige Höchstmaß stößt.

Nach Aussage der übergeordneten Planungsinstrumente Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan steht der Bebauungsplan den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entgegen. Das Gebiet liegt in keinem Naturschutzgebiet, nicht im Landschaftsschutzgebiet, hat kein Flächennaturdenkmal aufzuweisen und ist nicht Bestandteil eines geschützten Landschaftsbestandteils nach § 35 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH – RL in Sachsen-Anhalt sind im Plangebiet nicht erfasst.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) –Baumschutzsatzung- vom 09.03.1995 mit der Änderung vom 06.12.2001 ist zu beachten.

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es erfolgt im Folgenden die Abwägung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB.

7.1.1. Schutzgut Mensch

Im Plangebiet liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der angrenzenden Bahnstrecke vor. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete sowie die Grenzwerte des § 47 a BImSchG werden in den schienenannahen Bereichen des Plangebietes überschritten.

Zur Beurteilung der Belastungen liegt eine Schallimmissionsprognose der Firma öko-control GmbH vor (Zusammenfassung siehe Anlage 1).

Bewertung

Die Überschreitung der Grenzwerte verlangt Maßnahmen zur Verminderung der Beeinträchtigungen, hierfür werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 festgesetzt.

7.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil (BSE/BSG) fest.

Die vorkommende Artenvielfalt ist an die anthropogen überformte Umgebung angepasst. Sie ist typisch für Gartenanlagen und durchgrünte Wohngebiete. Die Gärten werden überwiegend intensiv bewirtschaftet und unterliegen daher ständigen Veränderungen. Neben den gepflegten Kulturpflanzen in den Gärten kommen seggetale und ruderale Pflanzengesellschaften sowie ausgewilderte Kulturpflanzen auf den Grundstücken und in einigen wenigen Randstreifen vor. Einzelne Bäume, insbesondere mehrere große Fichten sind zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus gilt gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) jeder Baum mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m als schutzwürdig.

Die wildelebende Fauna im Gebiet ist an die vorkommende Pflanzenwelt und den Menschen angepasst. Das Artenspektrum erstreckt sich vor allem auf verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger, einige Kriechtiere (Eidechsenarten) und Insekten. Lebensräume und Vorkommen geschützter Arten nach Anhang II der FFH – RL in Sachsen – Anhalt kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Bewertung

Die geplanten Maßnahmen gefährden keine Brutplätze und Lebensräume im bewohnten Bestand. Für die entstehenden Eingriffe werden Festsetzungen zur Kompensation getroffen, sodass insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches keine Tier- und Pflanzenart kategorisch gefährdet wird. Einzelne Neubau- und Umbaumaßnahmen rufen daher insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der wild lebenden Tier- und Pflanzengemeinschaften hervor.

7.1.3. Schutzgut Boden

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Siedlungsboden über Talsanden (Niederungssanden) und holozänen Sanden mit stark eingeschränkter Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt.

Der Geltungsbereich ist seit Jahrzehnten mit kleinen Wohnhäusern bebaut, die Grundstücke werden als Zier- und Obstgärten genutzt, Teilflächen sind bereits versiegelt.

Bewertung

Die Zulassung von Wohnbebauung innerhalb des sich entwickelnden Plangebietes in Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten ist im Sinne des Bodenschutzes sinnvoller als die Neuerschließung von Bauland am Stadtrand.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Bodenqualität insgesamt sind durch den Bebauungsplan nur in geringem Ausmaß, auf den noch unbebauten Grundstücken zu erwarten. Diese Grundstücke liegen aber inmitten schon bebauter Flächen.

7.1.4. Schutzgut Wasser

Der oberste Grundwasserleiter im Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 48 m über NN. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Der Anschluss der Grundstücke an das Zentrale Abwassernetz ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans geplant. Die Beseitigung der Oberflächenwässer soll im Plangebiet durch eine Niederschlagswasserkanalisation sowie teilweise über Versickerungsanlagen geregelt werden.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Dennoch hat der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen oder nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die geplante zentrale Beseitigung der Abwässer wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus, da potentielle Gefährdungen entfallen.

7.1.5. Schutzgut Klima und Luft

Eine wesentliche Beeinflussung der Luftqualität im Plangebiet erfolgt durch den Bahnverkehr der angrenzenden Trasse. Dieser Wechselwirkung ist bereits der Bestand ausgesetzt. Die Nutzung der Erschließungsstraßen wird sich im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich erhöhen.

Bewertung

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die Planung wird als gering eingestuft.

7.1.6. Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Plangebiets zwischen Kleingartenanlagen und dicht bebauten Wohngebieten ist es für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Im Rahmen der naturräumlichen Gliederung gehört das Gebiet „An der Güstener Bahn“ zum Siedlungsgebiet, dass sich über ein Urstromtal bzw. pleistozäne Niederterrasse der Magdeburger Börde erstreckt.

Bewertung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird es kaum Änderungen im Landschaftsbild geben, da im Wesentlichen eine Bestandssicherung erfolgt und im Rahmen der Festsetzungen nur Ergänzungen möglich sind, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB einfügen.

7.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes „An der Güstener Bahn“ sind keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kultur- und Flächendenkmale und sonstige unter Schutz gestellten Kultur- und Sachgüter bekannt.

Sollten jedoch diesbezüglich Änderungen des Denkmalverzeichnisses ergeben bzw. Bodenfunde ordnungsgemäß angezeigt werden, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt zu sichern und zu erhalten.

7.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.2.1. Schutzgut Mensch

Aufgrund der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Plangebietes für Wohnzwecke möglich, wenn Maßnahmen zur Minderung der Schallbelastung festgesetzt werden.

Für den Ausgleich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Immissionsgrenzwerte des BImSchG werden Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ getroffen.

Ziel ist es, in den Innenräumen der Gebäude einen Geräuschpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags sicher zu stellen.

7.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Kompensation sowie mit festgesetzten zu erhaltenden Bäumen, (siehe unter Punkt 11 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

8. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche und private Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz trägt die Festigung des bestehenden und die Schaffung von neuem Wohneigentum in einer gewachsenen Struktur Rechnung.

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, nicht geschmälert werden
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

Diese Interessen werden in der vorliegenden Planung erfüllt.

9. Durchführung des Bebauungsplanes – Maßnahmen

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Klärung der Grundstücksgrenzsituation
- die Durchführung von Straßenreparaturmaßnahmen
- die Herstellung der zentralen Abwasserbeseitigung
- die Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen
- die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen - passiver Schallschutz
- die Durchführung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen
- die Erhaltung von Bäumen

9.1. Regelung der Grundstückssituation

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung entsprechend der Ziele des Bebauungsplanes waren Schritte zur Klärung der tatsächlichen Flurstücksgrenzen der Erschließungsstraßen notwendig. Rückbaumaßnahmen von Hecken und Zäunen, die in den Straßenraum hineinragen, wurden zur Realisierung der Planung bereits durchgeführt.

10. Flächenbilanzierung

Für den Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Schönebeck (Elbe) „An der Güstener Bahn“ ergibt sich im Rahmen der Planung folgende Flächenbilanz:

Art der baulichen Nutzung	Fläche (m ²)	Flächenanteil bezogen auf die Nutzungsart (%)	Flächenanteil gesamt (%)
Allgemeine Wohngebiete	35.354	100,0	76,3
Private Grünfläche	987	100,0	2,1
Verkehrsflächen, davon	9.465	100,0	20,4
Fußgängerbereich	272	2,8	0,5
Versickerungsbecken	487	100,0	1,0
gesamt	46.293		100,0

11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist es gemäß § 17 BauNVO aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 möglich, maximal 40 % der bebaubaren Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen zu überdecken. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen inklusive deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, sodass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete eine Versiegelung von maximal 60 % stattfinden kann.

Entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 haben bauliche Eingriffe dieser Art im Planungsrecht eine Kompensation zur Folge.

11.1. Öffentliche Flächen

Wertermittlung Bestand:

Nutzungsart	Biototyp	Code	Fläche (m ²)	Biotopwert	Wertpunkte
-------------	----------	------	--------------------------	------------	------------

Verkehrsfläche	Straße, wasser- gebundene Decke	VWB	9.193	3	27.579
Fußgängerbereich	wassergebunden	VWB	272	3	816
Fläche für Versickerungsbecken	Kleingärten	AKB	487	6	2.922
Ergebnis Bestand			9.952		31.317

Wertermittlung Planung:

Nutzungsart	Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Plan- wert	Wert- punkte
Verkehrsfläche	Straße, versiegelt	VSB	9.193	0	0
Fußgängerbereich	Befestigter Weg, wassergebunden	VWB	272	3	816
Versickerungsbecken	Staugewässer, begrünte Böschung	-	487	6	2.922
Ergebnis Planung			9.952		3.738

Differenz der Wertpunkte Bestand/Planung:**27.579**

Die Differenz der Wertpunkte Bestand/Planung entsteht durch die geplante Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Kompensationsmaßnahmen sollen bei der Umsetzung der Planung auf städtischen Flächen erfolgen.

11.2. Private Grundstücksflächen**Wertermittlung Bestand:**

Nutzungsart	Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Biotop- wert	Wert- punkte
Kleingärten und Gartennutzung	Kleingärten, Obst-und Gemüseärten	AKE, AKB	18.464	6	110.784

Wohn- und Nebengebäude	Bebaute und versiegelte Fläche	BW	17.877	0	0
Ergebnis Bestand			36.341		110.784

Wertermittlung Planung:

Nutzungsart	Biotoptyp	Code	Fläche (m ²)	Planwert	Wertpunkte
Private Grünflächen	Hausgärten, Obst- und Gemüsegärten	AKB, AKC	987	6	5.922
WA, davon:			35.354		
Gartenflächen (minimal 40 % WA)	Kleingärten, Obst- und Gemüsegärten	AKB, AKC	14.142	6	84.852
bebaubare Fläche (maximal 60 % WA)	Bebaute Fläche	BW	21.212	0	0
Ergebnis Planung			36.341		90.774

Differenz der Wertpunkte Bestand/Planung:**20.010**

Ziel ist es, die Kompensationsmaßnahmen bei Errichtung neuer Gebäude auf den privaten Grundstücken durchzuführen.

Bei der Umsetzung der Planung können 3.335 m² Fläche neu versiegelt werden.

Geplanter Ausgleich:

Maßnahmen	Code	Anzahl	Fläche m ²	Planwert/ m ²	Wertpunkte
Je angefangene 15 m ² Neuversiegelung sind zu erbringen:					
1 Baum heimischer Art oder 1 Obstbaum	HE	222 á 10 m ²	2664	7	15.540
2 Sträucher/Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HU, HH	444 á 1,5m ²	666	10	6.660
Summe					22.200

Durch die Festsetzung der Anpflanzung und dauerhaften Erhaltung eines einheimischen Baumes oder Obstbaumes sowie zweier Sträucher/Strauchhecke je 15 m² Neuversiegelung auf den privaten Grundstücken wird der Eingriff ausgeglichen.

Rechtsgrundlagen und Quellenverzeichnis:

- [1] Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Ordnung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S.466)
- [3] Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- [4] Grundgesetz (GG) für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.05.1949
- [5] Raumordnungsgesetz des Bundes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1746
- [6] Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, .d.F. der Bek. vom 26.August 1999 (GVBl. LSA 28/1999)
- [7] Landesplanungsgesetz vom 24.April 1998, in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 1998 (GVBl. LSA 16/1998)
- [8] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2006, Amtsblatt Landkreis Schönebeck
- [9] Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006, BGBl. I 2833)
- [10] Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 in der gültigen Fassung
- [11] Büro Schwerdt, Dessau, Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), März 2007
- [12] Büro Schwerdt, Dessau, Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), März 2007
- [13] MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ LSA: Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt - Teil 1 - 3; Magdeburg
- [14] Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung
- [15] Wenzel, Deutsch, Krautter: Das Praxishandbuch der Bauleitplanung in der aktualisierten Fassung, Aktualisierung 2007

- [16] Buchwald/Engelhardt: Handbuch für Planung Gestaltung und Schutz der Umwelt, 1980
- [16] Bröll/Jäde, Das neue Baugesetzbuch im Bild, WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Aktualisierung 2007
- [17] Neufert, Bauentwurfslehre, 35. Auflage 1998
- [18] Innenbereichs- und Arrondierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) von 2002
- [19] Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) von 2003
- [20] Straßenausbauprogramms der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 30.10.1997, zuletzt geändert am 6.11.2001
- [21] NARURA 2000, Besondere Schutzgebiete Sachsen – Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH – Richtlinie
Flora-Fauna-Habitat (FFH) – Gebietsliste des Landes Sachsen - Anhalt
Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21.Mai 1992
Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 2.April 1992
- [22] Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) vom 16. November 2004, geändert durch den Runderlass vom 24. November 2006 (Mbl. LSA S. 743)
- [23] Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Hecken als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck - Baumschutzsatzung vom 06.12.2001, 67-3
- [24] öko – control GmbH, Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „An der Güstener Bahn“, 01. November 2006

Zusammenfassung des Schalltechnischen Gutachtens durch die öko-control GmbH:

„Das Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt der Stadt Schönebeck beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 50 „An der Güstener Bahn“ aufzustellen. Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Salzelmen, Flur 3 und wird in etwa im Nordwesten durch die Bahnlinie Schönebeck – Güsten, im Nordosten durch eine Kleingartenanlage und im Süden durch den „Schwarzen Weg“ begrenzt.

Durch den Schienenverkehr auf der Strecke Schönebeck (Elbe) – Güsten (DB – Strecken-nr. 6423) ist mit einer Lärmbelästigung auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Die öko-control GmbH, Schönebeck wurde beauftragt, die Schallbeaufschlagung an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu ermitteln und Maßnahmen zur Lärminderung zu erarbeiten.

Dazu wurden auf der Basis der von der Deutschen Bahn DB Netz, Leipzig, zur Verfügung gestellten Zugzahlen auf der Strecke Schönebeck (Elbe) – Güsten (DB Streckennr. 6423) Berechnungen durchgeführt.

Die Schallausbreitungsrechnungen ergaben, dass der Orientierungswert für den Tag bis auf die Immissionspunkte IMP 1, 4-5 und für die Nacht an allen Immissionspunkten überschritten wird. Die Pegelüberschreitungen betragen für den Tag maximal 9 dB(A) und für die Nacht maximal 13 dB(A).

Es werden zwei Lärminderungsmaßnahmen zur Realisierung vorgeschlagen, wobei die Lärminderungsmaßnahme LM 1 zu einer Einhaltung der Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 an den gewählten Immissionspunkten führt. Die Lärminderungsmaßnahme LM 2 ist als Alternative zu betrachten und kann angewendet werden, wenn die Lärminderungsmaßnahme LM 1 nicht realisiert werden kann.