

Stadt Schönebeck (Elbe)

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Bebauungsplan Nr. 57 "Kunstanger"

Begründung

Satzung

Februar 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANGEBIET	8
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Bestand und Nutzungen	9
2.3	Angrenzende Nutzungen	9
2.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	9
2.4.1	Flurstücke und deren Nutzung	9
2.4.2	Grenzgenauigkeit / Grenzfeststellung	13
2.4.3	Dienstbarkeiten	14
2.4.4	Flurbereinigung	14
2.5	Baugrundverhältnisse	14
2.5.1	Geologie und Boden	14
2.5.2	Baugrund	14
2.5.3	Aussagen zum Grundwasser	15
2.5.4	Versickerung von Niederschlagswasser	15
3	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
3.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	16
3.2	Sonstige städtebauliche Planungen	17
3.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	17
3.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	18
3.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	18
3.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	18
3.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	18
3.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	19
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNGEN	20
4.1	Bebauungskonzept	20
4.2	Art der baulichen Nutzung	20
4.2.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	20
4.2.2	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.3.1	Grundflächenzahl	21
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	22
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
4.3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	22
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	22
4.4.2	Bauweise	24
4.4.3	Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen	25
5	ERSCHLIEßUNG	26
5.1	Verkehrerschließung	26
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	26

5.1.2	Innere Verkehrserschließung	26
5.1.3	Ruhender Verkehr	27
5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	27
5.2.1	Wasserver- und -entsorgung	28
5.2.2	Abwasserentsorgung	28
5.2.3	Energie und Kommunikation	31
5.2.4	Abfallentsorgung	32
5.3	Brand- und Katastrophenschutz	33
5.3.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	33
5.3.2	Löschwasserversorgung	33
5.4	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	34
6	FREIFLÄCHEN	35
6.1	Grünflächen	35
6.2	Gewässer	35
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	35
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	37
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	37
8.2	Eingriffsregelung	38
8.3	Baumschutzsatzung	39
8.4	Artenschutz	39
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	41
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr	41
9.2.1	Öffentlicher Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV)	41
9.2.2	Schienenpersonennahverkehr (SPNV)	42
9.3	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	42
9.3.1	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	42
9.3.2	Vorbelastungen im Planungsraum	42
9.3.3	Schalltechnisches Gutachten	43
9.3.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz	44
9.4	Denkmalschutz	45
9.5	Boden	46
9.6	Altlasten	46
9.7	Kampfmittel	46
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	47
11	FLÄCHENBILANZ	47

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung am 30.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ gefasst. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 soll die Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck dargestellten Wohnbaufläche sichergestellt und die Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Kunstanger“ werden insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Zielstellungen der Flächennutzungsplanung (Wohnbaufläche)
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den gesicherten Bestand
- Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Wohnstandorts
- Darstellung der Situation und der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der nachhaltigen, dauerhaft gesicherten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung am Standort
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Beseitigung der Erschließungsdefizite, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung
- nachrichtliche Darstellung der Immissionsvorbelastungen und erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- städtebauliche Steuerung und Abstufung von Art und Maß der baulichen Nutzung eines Wohnstandorts in Ortsrandlage

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Schönebeck (Elbe) im Stadtteil Bad Salzelmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16 ha.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung könnte demnach grundsätzlich gemäß § 34 BauGB erfolgen. Dem steht jedoch die derzeit nicht gesicherte Erschließung entgegen.

Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vorliegenden Fall gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geboten. Der Bebauungsplan schafft hier die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines städtischen Wohngebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und schafft damit die Grundlage für weitere baurechtliche Entscheidungen.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288)

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 3.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung bzw. des Umweltberichts aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 06 / 2014) sowie der Vermessung, erstellt vom Büro Jennrich & Minning Vermessungsgesellschaft mbH, Hohenwarslebener Straße 6 in 39326 Dahlenwarsleben (Stand 05 / 2014), erarbeitet.

Damit weist die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend aus.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1 : 10.000.

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVermGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVermGeo und der Stadt Schönebeck (Elbe) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A 18 - 38912 - 2009 - 14 erteilt.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Schönebeck (Elbe) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Wahl des Verfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß den Vorschriften der §§ 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt. Die §§ 13, 13a sind im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vorzulegen, in dem die Prüfung der Umweltbelange und die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen sind.

Veränderungssperre

Um bereits im Vorentwurf die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Erschließung und des Immissionsschutzes berücksichtigen zu können, waren im Vorfeld verschiedene Gutachten zu erstellen (Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Schallgutachten), deren Ergebnisse bei der Festsetzung der Anordnung der baulichen Anlagen und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Für diese Gutachten war ein entsprechender Bearbeitungszeitraum einzuräumen. Während dieser Zeit war es geboten, die kritische Erschließungssituation durch weitere Bebauungen nicht zu verschärfen.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in gleicher Sitzung, in der der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, am 30.06.2011 die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 57 „Kunstanger“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung am 10.07.2011 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 32-2/2 in Kraft getreten.

Gemäß dem Beschluss des Stadtrats der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 25.04.2013 wurde die Veränderungssperre mit Bekanntmachung am 05.05.2013 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 15/2013 um ein Jahr verlängert.

In seiner Sitzung am 27.03.2014 hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß der §§ 14 (1), 16 (1) und 17 (2) BauGB die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Schönebeck (Elbe) Nr. 16/2014.

Während der Geltungsdauer einer Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (genehmigungspflichtige Bauten und Anlagen) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen beseitigt werden
- erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen können gem. § 14 Abs. 2 BauGB unter der Maßgabe zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die entsprechenden Entscheidungen jeweils treffen.

Die Veränderungssperre ist am 05.04.2015 außer Kraft getreten.

Seitdem wurden im Gebiet einzelne Baugenehmigungen unter maßgeblicher Berücksichtigung der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 14.04.2015 frühzeitig über die Ziele, Inhalte und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Nach Prüfung der Stellungnahmen und Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen wurde der Vorentwurf geändert.

Mit diesem geänderten Vorentwurf wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB nun auch die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

Die zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden dann gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich ausgelegt.

Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (1. Entwurf, Februar 2016)

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet war, wurde dieser durch Beschluss des Stadtrates gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Da der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert wurde (sh. Kap. 2.1), wurde in gleicher Sitzung auch der geänderte Geltungsbereich beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht sowie Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt worden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfs-Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TöB resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung, aber auch in der Planzeichnung.

Weiterhin wurden mehrere Hinweise bzw. Anregungen aus der Öffentlichkeit, insbesondere von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet vorgetragen, die jedoch nicht alle berücksichtigt werden können. Die zu berücksichtigenden Änderungen wirken sich auf die Planzeichnung aus.

In der Folge war der Entwurf des Bebauungsplans zu ändern, sodass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 die o.g. Verfahrensschritte mit dem geänderten Entwurf erneut durchzuführen waren.

erneute Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 1 i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (2. Entwurf, August 2017)

Nachdem der 2. Entwurf des Bebauungsplans (August 2017) ausgearbeitet war, wurde dieser durch Beschluss des Stadtrates gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte		Durchführung
Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB)		30.06.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)		Amtsblatt Nr. 32-2/2 vom 10.07.2011
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)		Mit Schreiben vom 14.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		12.10. bis 06.11.2015
1. Entwurf	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	14.04.2016
	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 16 vom 17.04.2017
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	25.04.2016 – 27.05.2016
	Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 28.04.2016
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	09.11.2017
2. Entwurf	Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	09.11.2017
	Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	15.11.2017
	Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	22.11.2017 - 22.12.2017
	Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 17.11.2017
	Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)		

Gemäß § 245 c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Schönebeck im Ortsteil Bad Salzelmen am südlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten von der südöstlichen Grenze der Flurstücke 545/108, 104, 103, 102 und deren Verlängerung nach Nordosten bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 10007 (alle Flur 6), im weiteren Verlauf entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 10007 bis zum Schnittpunkt mit und weiterführend entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 240 / 1 (Flur 3)
- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 1580/204 und 186 (beide Flur 3) sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 10009 (Flur 6)
- im Südosten von der Parallele im Abstand von 7 m nach Südosten zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 417 / 233 (Flur 3)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 10008 und von der südlichen Grenze des Flurstücks 164 (beide Flur 3)
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks 507/153 sowie deren Verlängerung in Richtung Süden bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 164

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 2.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 16,0 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2011 wurde der Geltungsbereich um ca. 0,8 ha erweitert. Zum damaligen Zeitpunkt umfasste das Plangebiet mit ca. 12,6 ha ausschließlich die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Im Zuge der Ausarbeitung der Planung hat sich herausgestellt, dass zur Zielerreichung des Bauleitplans die Integration weiterer für die Erschließung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung wichtiger Flächen erforderlich ist.

- Der Geltungsbereich wurde im Südwesten um die Flurstücke 10031 und 10032 sowie 200, 201 und 202 erweitert, um hier die Außengrenzen der geplanten Wohngebietsflächen klar definieren und gleichzeitig Grünflächen, u.a. für die Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzflächen anordnen zu können.
- Im Südosten wurde der Geltungsbereich um einen Flächenanteil von je 7 m Breite auf die Flurstücke 215 / 27, 309 / 215, 223 / 1, 223 / 4, 223 / 3, 223 / 2 und 10009 erweitert, um hier im Sinne der Verbesserung des Abflusses von Niederschlagswasser eine Fläche für die Anordnung eines Entwässerungsgrabens festsetzen zu können.
- Im Nordosten wurden die Flurstücke 2150 / 244, 2765 / 245, 210, 186 und 187, das Flurstück des Froschgrabens 2760 / 209 und östlich davon die Flurstücke 207 / 1, 4157 / 206, 4156 / 206, 3880 / 206, 3879 / 206, 205 sowie auf die vollständigen Straßenverkehrsflurstücke 240 / 1, 10488 und 1580 / 204 mit aufgenommen, insbesondere um die für die verkehrliche Erschließung und die Niederschlagsentwässerung erforderlichen Flächen sowie Flächen für Ausgleich und Ersatz festsetzen zu können. In diesem Bereich befindet sich auch das Mischgebiet, dessen zulässiger Rahmen der Nutzung und Bebauung Gegenstand des Plans ist.

Mit Billigung des Entwurfs und der Beschlussfassung über die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird daher auch der geänderte Geltungsbereich beschlossen.

2.2 Bestand und Nutzungen

Der Kunstanger war ehemals ein durch Gärten und Ackernutzung geprägtes Gebiet, das im Laufe der letzten Jahrzehnte mehr und mehr kleinteilig parzelliert und von Wohnbebauung durchsetzt wurde. Heute weist der Kunstanger überwiegend Wohngebietscharakter auf.

Typisch für derartige Entwicklungen ist die defizitäre Erschließungssituation, die sich hier insbesondere in den nicht ausreichenden Verkehrsraumbreiten und der ungünstigen hydrologischen Situation zeigt. Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind teilweise asphaltiert und der Verkehr wird aufgrund der unzureichenden Platzverhältnisse in Einbahnrichtung geführt. Die Flächen entwässern über das noch verbliebene, teilweise rudimentäre Grabensystem. Durch den nördlichen Teil des Kunstangers verläuft von Süd nach Nord ein Entwässerungsgraben, der beidseitig von Grünflächen flankiert wird.

2.3 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Stadtrandlage von sehr differenzierten Nutzungen umgeben:

- Im Nordwesten verläuft die Bahnlinie der DB-AG „Schönebeck – Güsten“ mit dem Haltepunkt „Schönebeck-Salzellen“ und parallel dazu auf der vom Kunstanger abgewandten Seite die Eggersdorfer Straße.
- Im Nordosten schließt das Sonder-/Gewerbegebiet „Calbesche Straße“ an den Kunstanger an, das durch den großen Baukörper des Einkaufsmarktes (Kaufland) weitgehend abgeschirmt ist.
- Im Südosten dehnen sich bis zur Bundesstraße 246 a Ackerflächen aus.
- Südwestlich befinden sich Ackerflächen und Kleingärten sowie vereinzelt Wohngrundstücke.

2.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

2.4.1 Flurstücke und deren Nutzung

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Flur 3

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
186	2.660	privat	Grünfläche	Grünfläche
187	2.830	privat	Landwirtschaft	Grünfläche / Graben
190 / 2	37	privat	Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
190 / 3	263	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
192	2.140	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
197	2.200	privat	Wohnbau- / Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
199	2.430	privat	Wohnbau- / Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
200	2.730	privat	Landwirtschaft	WA 4 / Grünfläche
201	2.820	privat	Landwirtschaft	WA 4 / Grünfläche
202	2.603	privat	Landwirtschaft	Grünfläche
203	2.660	privat	Landwirtschaft	WA 4 / Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
205	2.680	privat	Landwirtschaft	Regenrückhaltebecken
207 / 1	2.631	privat	Grünfläche	Grünfläche
210	3.650	privat	Landwirtschaft	Grünfläche, Graben
220 / 4	2.500	privat	Wohnbaufläche	WA 2

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
220 / 6	938	privat	Wohnbaufläche	WA 2
231 / 1	1.426	privat	Wohnbaufläche	WA 2
231 / 2	868	privat	Wohnbaufläche	WA 2
235 / 1	840	privat	Grünfläche	WA 3
235 / 2	670	privat	Grünfläche	WA 3
236 / 1	761	privat	Mischnutzung, Wohnen	WA 3
236 / 2	755	privat	Grünfläche	WA 3
238 / 1	778	privat	Grünfläche	WA 3
238 / 2	725	privat	Grünfläche	WA 3
240 / 1	3.096	Stadt Schönebeck	Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
465	387	privat	Wohnbaufläche	WA 3
466	643	privat	Handel-/ Dienstleistung	WA 3 / Straße
1580 / 204	3.475	Separationsint- ressenten, vertre- ten durch die Stadt Schönebeck	Weg	Straßenverkehrsfläche
2150 / 244	1.119	privat	Grünfläche	Grünfläche
2760 / 209	1.146	Stadt Schönebeck	Weg	Graben
2765 / 245	1.803	privat	Grünfläche	Grün- / Straßenverkehrsfläche
3641 / 240	1.462	privat	Wohnbaufläche	WA 3
3643 / 241	1.009	privat	Landwirtschaft	WA 3
3645 / 242	1.051	privat	Landwirtschaft	WA 3
3661 / 213	1.914	privat	Wohnbaufläche	WA 3 / Grünfläche
3726 / 220	3.070	privat	Wohnbaufläche	WA 3
3773 / 213	2.005	privat	Wohnbaufläche	WA 3 / Grünfläche
3781 / 213	191	privat	Landwirtschaft	Grünfläche
3782 / 213	2.863	privat	Wohnbaufläche	WA 3 / Grünfläche
3783 / 211	191	privat	Wohnbaufläche	WA 3 / Grünfläche
3784 / 211	2.359	privat	Landwirtschaft	WA 3 / Grünfläche
3812 / 190	1.027	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
3813 / 190	1.493	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
3814 / 190	996	privat	Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
3815 / 190	298	privat	Wohnbaufläche	WA 4
3816 / 190	1.886	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
3839 / 198	786	privat	Grünfläche	Grünfläche
3840 / 198	1.464	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
3879 / 206	370	privat	Betriebsfl. Landw. / Forst	Grünfläche / Straßenverkehrs- fläche
3880 / 206	659	privat	Betriebsfl. Landw. / Forst	Grünfläche
3909 / 220	1.401	privat	Wohnbaufläche	WA 2
3920 / 215	3.918	privat	Wohnbaufläche	WA 3 / Grünfläche
4020 / 220	745	privat	Wohnbaufläche	WA 3

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
4021 / 220	2.245	privat	Wohnbaufläche	WA 3
4051 / 195	476	privat	Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
4079 / 228	739	privat	Wohnbaufläche	WA 2
4080 / 228	1.121	privat	Wohnbaufläche	WA 2
4128 / 195	1.117	privat	Grünfläche	WA 4
4129 / 195	167	privat	Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
4156 / 206	403	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche / Straßenverkehrsfläche
4157 / 206	1.449	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche
4188 / 220	1.255	privat	Wohnbaufläche	WA 2 / Straßenverkehrsfläche
4196 / 220	814	privat	Grünfläche	WA 2
6241	829	privat	Wohnbaufläche	WA 2
6367	602	privat	Wohnbaufläche	WA 3
6368	890	privat	Wohnbaufläche	WA 3
6447	2.282	privat	Sport-, Freizeit-, Erholung	WA 2 / Straßenverkehrsfläche
6592	605	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10103	704	privat	Wohnbaufläche	WA 3
10104	787	privat	Wohnbaufläche	WA 3
10125	800	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10126	400	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10127	1.218	privat	Landwirtschaft	WA 4 / Grünfläche
10128	2	privat	Weg	WA 4
10129	1.844	privat	Weg / Landwirtschaft	WA 4 / Grünfläche
10130	658	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10131	700	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10132	700	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10133	803	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Straßenverkehrsfläche
10134	591	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
10135	409	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche
10270	448	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10271	477	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10272	615	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10273	203	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10274	367	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10275	697	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10276	480	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10277	481	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10278	469	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10279	360	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10280	495	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10281	480	privat	Wohnbaufläche	WA 2

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
10282	474	privat	Wohnbaufläche	WA 2, Straßenverkehrsfläche
10301	660	privat	Wohnbaufläche	WA 3
10302	962	privat	Wohnbaufläche	WA 3
10345	823	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10346	1.065	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10348	1.108	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10349	606	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10350	128	privat	Weg	WA 2
10351	557	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10352	557	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10353	129	privat	Weg	WA 2
10354	556	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10355	671	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10356	653	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10369	116	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10370	949	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10381	873	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Straßenverkehrsfläche
10382	1.000	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
10383	246	privat	Grünfläche	WA 4 / Grünfläche
10461	934	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Straßenverkehrsfläche
10462	345	privat	Wohnbaufläche	WA 4
10463	345	privat	Wohnbaufläche	WA 4 / Grünfläche
10464	471	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche
10467	677	privat	Grünfläche	WA 2
10468	635	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10469	2.332	privat	Wohnbaufläche	WA 2
10595	37	Stadt Schönebeck	Weg	Straßenverkehrsfläche
10596	1.234	privat	Wohnbaufläche	WA 2 / Straßenverkehrsfläche

Tab. 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Flur 6

* Flurstücke unterliegen dem Flurbereinigungsverfahren Ortsumgehung B 246a, SBK 013

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
105	1.560	privat	Wohnbau- / Grünfläche	WA 1 / Grünfläche
157	1.560	privat	Wohnbaufläche	WA 1 / Grünfläche
158	1.480	privat	Wohnbaufläche	WA 1 / Grünfläche
159	1.280	Stadt Schönebeck	Grünfläche	WA 1 / Grünfläche / Verkehrsfläche (Wendemöglichkeit)
160	1.530	privat	Wohnbaufläche	WA 1 / Grünfläche
161	1.510	privat	Wohnbaufläche	WA 1 / Grünfläche
164 *	5.130 (anteilig 1.130)	Stadt Schönebeck	Straßenverkehr / Landwirtschaft	Straßenverkehrsfläche

Flurst.-Nr.	Fläche [m²]	Eigentümer	Nutzung gem. ALB	Darstellung Bebauungsplan
215 / 27	18.158 (anteilig 293)	privat	Landwirtschaft	Graben
215 / 28	22 (anteilig 14)	TWM GmbH	Handel / Dienstleistung	Ver- / Entsorgungsfläche
223 / 1	89.010 (anteilig 1.713)	privat	Landwirtschaft	Graben
223 / 2	6.250 (anteilig 243)	privat	Landwirtschaft	Graben
223 / 3	2.500 (anteilig 89)	privat	Landwirtschaft	Graben
223 / 4	2.500 (anteilig 85)	privat	Landwirtschaft	Graben
309 / 215	18.180 (anteilig 691)	privat	Landwirtschaft	Graben
417 / 233 *	1.558	Stadt Schönebeck	Weg	Grünfläche / Unterhaltungsweg
587 / 156	787	privat	Wohnbaufläche	WA 1
588 / 156	793	privat	Grünfläche	Grünfläche
10000	1.564	privat	Grünfläche	WA 1
10001	1.254	privat	Wohnbaufläche	WA 1
10002	1.295	privat	Grünfläche	WA 1 / Straßenverkehrsfläche
10007	1.428	Stadt Schönebeck	Weg	Straßenverkehrsfläche
10008 *	57	Stadt Schönebeck	Weg	Straßenverkehrsfläche
10009 *	884 (anteilig 62)	Stadt Schönebeck	Gehölz	Graben
10029	374	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche
10030	802	privat	Grünfläche	WA 1 / Grünfläche
10031	374	privat	Wohnbaufläche	Grünfläche
10032	802	privat	Grünfläche	Grünfläche

2.4.2 Grenzgenauigkeit / Grenzfeststellung

Die in der Planzeichnung dargestellten Katastergrenzen entsprechen dem amtlichen, beim LVerGeo geführten ALK, die in der Regel das Ergebnis der Digitalisierung ehemaliger analoger Karten ohne Grenzfeststellung sind. Es kann demnach nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Grenzfeststellung in der Örtlichkeit durch einen öffentlich bestellten Vermesser Abweichungen vom amtlichen Kataster festgestellt werden.

Häufig verlaufen auch die in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Gräben) nicht oder nur teilweise in dem dafür vorhandenen Flurstück.

Eine Grenzfeststellung sollte daher in ausgewählten Bereichen in Verbindung mit der Herstellung / dem Ausbau der Erschließungsanlagen (Verkehrsanlagen, Ver- / Entsorgungsanlagen, Regenentwässerungsanlagen / Gräben) durchgeführt werden. Im Ergebnis ist erforderlichenfalls Grunderwerb in Randbereichen privater Flurstücke zu tätigen.

Es ist aber auch möglich, dass durch den Rückbau vorhandener Gräben und Verkehrsflächen aufgrund der Unsicherheiten der Lage der Flurstücksgrenzen zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken auf den Privatgrundstücken zwischen derzeitiger Flurstücksgrenze und der vorhandenen Einfriedung „Restflächen“ verbleiben. In diesen Fällen ist eine gesonderte Einzelfallabstimmung über die Vorgehensweise zwischen den Bauherren der öffentlichen Erschließungsanlagen und den betroffenen Grundstückseigentümern zu treffen.

2.4.3 Dienstbarkeiten

Teilweise verlaufen über private Grundstücke Medientrassen zur Versorgung Dritter bzw. als Zufahrt zu Hinterlieger-Grundstücken. Im Bebauungsplan sind diese Trassen mit dem Planzeichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belegt (sh. Kap. 5.4). Inwieweit diese Trassen und Zufahrten z.B. durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert sind, ist derzeit nicht bekannt.

2.4.4 Flurbereinigung

Die Flurstücke 164; 417/233; 10008; 10009, Flur 6, Gemarkung Salzelmen sind Teil des Flurbereinigungsverfahrens OU SBK, 1. Planungsabschnitt (Verf.-Nr. SBK 013). In diesem Verfahren wurde der Flurbereinigungsplan aufgestellt und bekannt gegeben, d.h. die Neuzuteilung der Flurstücke liegt vor. Im Flurbereinigungsverfahren ist am 1. März 2016 um 0:00 Uhr der neue Rechtszustand eingetreten. Soweit die öffentlichen Bücher, insbesondere das Grundbuch und das Liegenschaftskataster, noch nicht berichtigt sind, sind diese unrichtig. Maßgeblich für den Zeitraum bis zur Berichtigung der öffentlichen Bücher ist der Flurbereinigungsplan.¹ Die Fortschreibung des ALK und die Regulierung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.

2.5 Baugrundverhältnisse

2.5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe. Unter den oberflächennahen anthropogen bedingten Auffüllungen und Überbauungen sind weichseleiszeitliche Talsand-Ablagerungen zu erwarten, die von holozänen Lehm- bzw. Auetonbodenschichten überdeckt sein können. Im Untergrund lagern tertiäre Schichten, die wiederum vom Festgestein (Buntsandstein) unterlagert sind.

2.5.2 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen und ggf. vorhabenskonkret mit ergänzenden Untersuchungen zu vertiefen.

Im Jahr 2002 wurde für den „Kunstanger“ zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für dieses Gebiet eine Baugrunduntersuchung² erstellt, die zwar zur Bearbeitung des Bebauungsplans nicht vorlag, aber deren Ergebnisse Grundlage des Niederschlagsentwässerungskonzeptes (sh. Kap. 2.5.3 und 2.5.4) und der Entwässerungsstudie (sh. Kap. 5.2.2) bilden, die wiederum Eingang in den hier vorgelegten Bebauungsplan sind.

Weitere Aussagen zum Baugrund wurden für die o.g. Konzepte dem Baugrundgutachten-Archiv der Baugrund- und Umwelt Gesellschaft mbH 1991 bis 2011 für den Bereich Schönebeck verwendet.

In Verbindung mit dem geplanten Ausbau der Verkehrs- und Erschließungsanlagen wird objektkonkret entsprechendes Gutachten erstellt, das derzeit noch nicht vorliegt.

¹ Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten Mitte, Ast. Wanzleben, vom 13.05.2015 zum Vorentwurf und vom 17.05.2016 zum Entwurf.

² Nordharz Geo-Consult: Baugrunduntersuchung: Entwässerungskonzept der Stadt Schönebeck, Gebiet „Kunstanger“, 2002.

2.5.3 Aussagen zum Grundwasser

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Die nachfol-genden Aussagen sind im Wesentlichen aus dem (noch nicht beschlossenen) Niederschlagswasser-beseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) übernommen.

Der Grundwasserstand in der Region wird maßgeblich von der Wasserführung der Elbe bestimmt. Die Elbeschotter und –sande stellen einen großflächig ausgebildeten Grundwasserleiter dar.

Der Grundwasseranstrom im Raum Bad Salzelmen kommt aus westlicher Richtung, der Grundwasse-rabstrom erfolgt weiter in Richtung Nordosten zur Elbe. Die grundwasserführenden saaleiszeitlichen Schmelzwasserablagerungen erreichen im Gebiet Schichtmächtigkeiten von 5 m bis teilweise 50 m.

Zwar sind aus geologischer Sicht die den überwiegenden Teil des Stadtgebiets einnehmenden Sande und Kiese für die Regenwasserversickerung grundsätzlich gut geeignet, aber insbesondere im Stadteil Salzelmen gibt es diesbezüglich erhebliche Einschränkungen. Hier bewegt sich der mittlere Grund-wasserflurabstand im Bereich zwischen 1 m bis 2 m. Bei hohem Grundwasserstand (HGW) ist der Be-reich des Plangebiets durch Flurabstände im Bereich 1,3 m bis 0 m gekennzeichnet. Daraus ist abzu-leiten, dass hier mit großflächigen Vernässungen von Grundstücken und Kellern zu rechnen ist.

Aus den Grundwasser - Beobachtungsdaten von mindestens 3 Grundwassermessstellen dieses Are-als ist abzuleiten, dass seit 1994 der mittlere Grundwasserspiegel um ca. 0,8 m bis 1,0 m angestiegen ist. Das Schwankungsverhalten der Grundwasserstände selbst hat dabei keine signifikanten Verände-rungen erfahren, jedoch finden diese jetzt auf einem ca. 0,8 m bis 1,0 m höheren Niveau statt.

Dadurch hat sich der Einfluss von HGW-Ständen in diesem Gebiet deutlich verschärft, da die Grund-wasserstände jetzt auch fast bis zur Geländeoberkante zeitweise ansteigen können.³

2.5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mitt-leren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, so-dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet wurde im Rahmen des Niederschlags-wasserbeseitigungskonzeptes für die Stadt untersucht und bewertet. Das Niederschlagswasserbesei-tigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe)⁴ wurde dem Stadtrat am 04.07.2013 vorgestellt. Sowohl ein Beschluss über das Konzept als auch eine Genehmigung stehen aktuell noch aus.

Die strategische Gebietsentwässerung des Konzepts attestiert dem Teilraum, zu dem der Geltungsbe-reich des vorliegenden Bebauungsplans gehört, dass eine Regenwasserversickerung im Gebiet unter HGW-Verhältnissen gar nicht oder nur unzureichend stattfindet, da infolge der Grundwasserstände keine ausreichend bemessene Versickerungszone mehr vorhanden ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser würde eine zusätzliche Grundwasseranreicherung, mit schädigender Beeinträchtigung Dritter, bedeuten.

Deshalb wird laut diesem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept empfohlen, die Entwässerung des Regenwassers im Gebiet „Kunstanger“ durch den Anschluss an eine zentrale Gebietsentwässe-rung sicher zu stellen. Das wird auch vom Landesamt für Geologie und Bergwesen befürwortet.⁵

Aussagen zum Niederschlagswasser-Beseitigungskonzept sind im Kap. 5.2.2 nachzulesen.

³ MUTING GmbH: Stadt Schönebeck (Elbe) Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 20.12.2012, S. 53 ff.

⁴ MUTING GmbH: Stadt Schönebeck (Elbe) Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, 20.12.2012.

⁵ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 13.05.2015 zum Vorentwurf.

3 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

3.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, während die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). Relevante ausgewählte Ziele und Grundsätze sind:

- Die Stadt Schönebeck gehört zum Verdichtungsraum Magdeburg. Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- u. Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (LEP 2010, Z 9; Z 10).
- Im zentralörtlichen System ist die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft worden. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 37)
- Zentrale Orte sind entsprechend ihrer Zentralitätsstufe als Wohnstandorte zu entwickeln (LEP LSA 2010, Z 28).
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Öffentliche Mittel in zentralen Orten sollen schwerpunktmäßig zur nachhaltigen Stärkung von Innenstädten in ihrer städtebaulichen Funktion, zur Sicherung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, sowie zur Stärkung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft, Handel und Kultur eingesetzt werden. (LEP LSA 2010, G 15)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplans und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Regionalplanung

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

- Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (REP MD Pkt. 5.2.16 Z Nr. 4. bzw. 1. Entwurf (2016), Kap. 4.1; Z 22) die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 umgesetzt worden.
- Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die überregionale Schienenverbindung „Schönebeck - Güsten“ (REP MD, Ziffer 5.9.2.6 Z).
- Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Fernwanderweg „St.Jacobs Pilgerweg“ (REP MD, Ziffer 5.9.4.5 Z bzw. 1. Entwurf (2016), Kap. 5.3.7; Z 80).

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 (2) Landesplanungsgesetz oblag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dem Referat Raumordnung und Landesentwicklung beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die obere Landesplanungsbehörde stellte mit Schreiben vom 18.05.2015 nach Prüfung der im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen fest, dass der Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ der Stadt Schönebeck aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung sowie den Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und –beeinflussend ist. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.⁶

Seit Juli 2015 obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen - Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde daher im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut eingeholt. In seiner Stellungnahme vom 30.05.2016 und vom 06.12.2017 bestätigt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt die o.g. Aussagen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist gegeben.

Entsprechend positioniert sich auch die zuständige Regionale Planungsgemeinschaft.⁷

Auch nach Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde beim Salzlandkreis wird der Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ in der Stadt Schönebeck den landes- und regionalplanerischen Erfordernissen der Raumordnung zur Entwicklung der Siedlungsstruktur sowohl räumlich als auch inhaltlich gerecht.⁸

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen

3.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) verfügt über einen wirksamen Flächenutzungsplan (2008), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.10.2012.

Der gesamte Bereich des bebauten Kunstangers ist in diesem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier sind Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ in der Stadt Schönebeck folglich Rechnung getragen.

Zu dem für die ehemals eigenständigen Gemeinden und seit 2009 in die Stadt Schönebeck eingemeindeten Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies aufgestellten Flächennutzungsplan wurde durch die Stadt Schönebeck am 15.11.2015 der Feststellungsbeschluss gefasst und dieser zur Genehmigung

⁶ Stellungnahme Landesverwaltungsamt, Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde vom 18.05.2015 zum Vorentwurf.

⁷ Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 18.05.2015 und 20.12.2017.

⁸ Stellungnahme Salzlandkreis, untere Landesplanungsbehörde, v. 13.05.2015, 02.06.2016 und 20.12.2017.

eingereicht. Die Inhalte und Ziele dieses Flächennutzungsplans berühren den vorgelegten Bebauungsplan nicht.

3.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich gehört derzeit zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans nicht überdeckt.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 6 Sonder- und Gewerbegebiet „Calbesche Straße“ an.

3.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Für das Stadtgebiet von Schönebeck mit den Stadtteilen Felgeleben, Frohse, Sachsenland, Bad Salzelmen und Grünewalde sowie den Ortsteilen Elbenau, Plötzky, Pretzien und Ranies liegt ein umfassendes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vor, das im Hinblick auf die Herstellung der erforderlichen Planungssicherheit für künftige Entwässerungs- und Straßenbaumaßnahmen im Auftrag der AbS - Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH über die OEWA Wasser- und Abwasser GmbH erarbeitet wurde.

Damit liegt eine Konzeption für das Kanalnetz vor, aus der die notwendigen Kanalneubau- und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden können, um eine ordnungsgemäße, umweltgerechte Ableitung des Abwassers aus dem Einzugsgebiet in der Stadt Schönebeck (Elbe) zu ermöglichen. Im Zuge der Analyse und Wertung des Ist-Zustands der Niederschlagsentwässerung wurde auch eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit vorgenommen.

Die Ergebnisse und Empfehlungen dieses Konzepts wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. (sh. insbes. Kap. 2.5.4 und Kap. 5.2.2)

Weitere für Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

3.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

3.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Schutzausweisungen gem. Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale. Im nahen Umfeld befinden sich die Baudenkmale "Bahnhof Schönebeck" und "Kurbad Bad Salzelmen". (sh. Kap. 9.4)
Archäologische Flächendenkmale sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das Gebiet wird von einem ständig wasserführenden Graben durchzogen, der ein Gewässer II. Ordnung gem. WHG darstellt.

Für Gewässer II. Ordnung sind Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m zu berücksichtigen. (§ 50 Abs. 1 WG LSA). „Im Gewässerrandstreifen ist es verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur besei-

tigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.“ (§ 50 Abs. 2 WG LSA).
Aussagen zur Gewässerunterhaltung finden sich im Kap. 6.2.

Schutzgebietsausweisungen gem. Naturschutzgesetz

Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz bzw. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Grundstücken Bäume und sonstige Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) unterliegen. (sh. Kap. 8.3)

Schutzausweisungen gem. Waldgesetz

Flächen, die dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind nicht betroffen.

3.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Verkehr

Straßenverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerorts, daher sind Anbauverbote und Anbaubeschränkungen gem. § 24 StrG LSA nicht zu berücksichtigen.

Schienenverkehr, Flugverkehr

Westlich außerhalb des Plangebiets verläuft die überregionale Schienenverbindung „Schönebeck - Güsten“. Es ergeben sich keine Betroffenheiten im Sinne von Baubeschränkungen.

Richtfunkstrecken

Zu berücksichtigende Richtfunkstrecken sind derzeit nicht bekannt.
Unabhängig davon sind Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch Bauwerke < ca. 20 m Höhe im Allgemeinen nicht sehr wahrscheinlich.⁹

Bergrecht

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, in Bauleitplänen entsprechend gekennzeichnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ liegt vollflächig im bergbaulichen Bewilligungsfeld „Salzelden“ (Bodenschatz: Sole). Inhaber der Berechtigung ist die Stadt Schönebeck.¹⁰

Eine Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht möglich, es wird im Textteil des Plans der Hinweis auf das vorhandene Bergwerksfeld gegeben. .

Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen sind weder durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) noch durch ein Hochwasserrisikogebiet betroffen.

Grundwasser

Aufgrund oberflächennaher Grundwasserstände ist die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser stark eingeschränkt.

Im Falle der Errichtung unterirdischer Bauwerke sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen.

⁹ Stellungnahme Bundesnetzagentur vom 08.05.2015 zum Vorentwurf.

¹⁰ Stellungnahme Salzlandkreis, untere Landesplanungsbehörde, vom 13.05.2015 zum Vorentwurf.

4 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzungen

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept stellt auf die im Kapitel 1 aufgeführten Zielstellungen ab. Schwerpunkt ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Herstellung einer gesicherten und ausreichend dimensionierten verkehrlichen und medientechnischen Erschließung, hier insbesondere der Niederschlagsentwässerung.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand, wobei eine verträgliche bauliche Erweiterung und Verdichtung der Bebauung entlang den öffentlichen Erschließungsstrassen ermöglicht werden sollen. Der Lage des Gebiets „Kunstanger“ entsprechend ist eine Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zum Ortsrand hin geboten.

Die Ergebnis vorliegender Gutachten (Schallgutachten, Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Entwässerungsstudie) werden nachrichtlich in den Planteil A übernommen, um die hier wohnenden Menschen über die jeweilige Situation in Kenntnis zu setzen und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten (z.B. Schallschutzmaßnahmen, Schutz gegen drückendes Grundwasser). Dabei steuert der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen derart, dass künftige nachteilige Entwicklungen für Mensch und Umwelt nicht eintreten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind untergeordnet weitere Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht stören.

Im § 4 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen geregelt. Demnach können im Geltungsbereich neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen werden.

Der § 4 Abs. 3 BauNVO definiert darüber hinaus Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Das sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entspricht bzw. darüber hinaus eine immissionssträchtige Nutzung darstellt. Die Erschließungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt die Anordnung einer Tankstelle mit dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr nicht zu.

4.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen regelt der § 6 Abs. 2 BauNVO.

Die Gebietsausweisung entspricht vollständig den Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken. Die hier wohnhaften Grundstückseigentümer wollen die Flächen gleichzeitig gewerblich nutzen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ werden gem. § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Neben der nicht gesicherten Erschließung für derartige Nutzungen sind auch die geringe Größe des Mischgebiets und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ausschlaggebend für die Nichtzulassung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit getroffen.

4.3.1 Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die jeweiligen Baugebiete geregelt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl ist für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan kann aufgrund der Problematik der Niederschlagswasserversickerung dieses Höchstmaß nicht zugelassen werden.

Gemäß den Ergebnissen und Empfehlungen des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes ist eine Versickerung gesammelter Regenwässer im Gebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser von allen überbauten Flächen ist gesammelt abzuführen. Die Niederschlagsabflussbildung hängt neben den nicht beeinflussbaren Faktoren (Geländeneigung, Regenstärke und –dauer, Bodenart) maßgeblich von dem Anteil und der Art der befestigten Flächen ab.

Das bedeutet, dass jede Erhöhung der zulässigen Versiegelung im Gebiet sich unmittelbar auf die Menge des abzuführenden Regenwassers und damit auch auf die Dimensionierung der Niederschlagsentwässerungsanlagen (Gräben, Regenrückhalteflächen, Kanal) sowie die damit verbundenen Kosten auswirkt. Letztendlich ist die bauseitig herstellbare Kapazität dieser Anlagen aufgrund der Platzverhältnisse und der Topografie auch begrenzt, sodass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Reduzierung auf den vorhandenen Grad der Überbauung unter Berücksichtigung geringfügiger und maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Baulücken) geboten ist.

Anhand der amtlichen Liegenschaftskarte mit Eintragung der Gebäude, von Luftbildern und Ortsbesichtigungen wurde der prozentuale Anteil der bestehenden Bebauung abgeschätzt. Darüber hinaus wurde bei der Ermittlung der Grundflächenzahl eine maßvolle Erweiterung der Bebauung berücksichtigt (Schließung von Baulücken, Ergänzung Straßenrandbebauung). Daraus lassen sich folgende angemessene zulässige Grundflächenzahlen ableiten:

Baugebiet	GRZ
WA 1; WA 3; WA 4	0,2
WA 2	0,3
MI	0,4

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zudem durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden, sodass in Anbetracht dessen ausreichende Spielräume für die Bebauung eines Wohngrundstücks auf den vergleichsweise großen Flurstücken bestehen.¹¹ Da im Bereich des WA 2 bereits kleinteiligere Parzellierungen vorgenommen wurden, wodurch eine dichtere vorhandene Bebauung begründet ist, wurde hier mit 0,3 eine höhere Grundflächenzahl als in den anderen allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, die aber dennoch unter dem gem. § 17 BauNVO zulässigem Höchstmaß liegt.

Zwar ist die Problematik der Niederschlagsentwässerung am Kunstanger ein maßgeblicher Grund für die Festsetzung von Grundflächenzahlen unterhalb der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze, darüber hinaus bestehen aber städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen. Der Kunstanger befindet sich in einem Stadtrandbereich mit umliegenden Kleingärten und eingestreut, weil historisch gewachsen, einzelner Einfamilienhausbebauung. Zudem soll die Wohnqualität hinsichtlich des Grünanteils erhalten bleiben, was auch den Belangen des Umwelt- und Landschaftsschutzes entspricht. Eine unangemessene Verdichtung der Bebauung ist ausdrücklich nicht städtebauliches Ziel in diesem Gebiet.

¹¹ Beispiel: auf einem Grundstück von 1.000 m² ist bei einer Grundflächenzahl von 0,2 die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von 200 m² zuzüglich 100 m² Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

In allgemeinen Wohngebieten und kleinflächigen Mischgebieten ist eine 2-geschossige Bauweise ausreichend und für die Einzelhausbebauung durchaus üblich. Um aber in der hier zu beplanenden Ortsrandlage und in der Nachbarschaft von Baudenkmalen eine angemessene und verträgliche Bebauung im „Kunstanger“ zu sichern, die sich in das Umfeld einfügt, wird die Festsetzung von Geschossigkeiten als nicht ausreichend erachtet. Die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen ist im Sinne eines harmonischen Ortsbildes, insbesondere im Siedlungsrandbereich, geboten.

Die Geschossigkeit bestimmt sich nach § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 BauO LSA. Mit der Festsetzung von Geschossigkeiten können Gebäudehöhen nicht immer verbindlich bestimmt werden. Um eine angemessene und verträgliche Eingliederung der Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinsichtlich der Gebäudehöhen zu sichern, können alternativ die Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO über einer definierten Bezugshöhe in m über DHHN 92 (NHN) festgesetzt werden. Als Bezugshöhe im Gebiet wird die Höhe von 52 m NHN gewählt, die der mittleren Geländehöhe im Gebiet entspricht.

Während in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie dem Mischgebiet eine Höhe von 12 m über der Bezugshöhe festgesetzt wird, werden im Sinne einer Abstufung zum Ortsrand in den Wohngebieten WA 1 und WA 4 bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 10 m zugelassen. Damit sind für die geplanten Nutzungen (Wohnen) angemessene Bauhöhen definiert.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO sowie der BauO LSA. Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen aber auch dann einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen aufweisen. Dafür wurde eine entsprechende textliche Festsetzung [2.1] formuliert.

4.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen oder ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes werden mit dem Planzeichen 15.14 gem. PlanzV voneinander abgegrenzt.

Diese Abgrenzung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen den Wohngebieten WA 2 und WA 3 erforderlich, da sich diese Gebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) unterscheiden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ kein städtebauliches Erfordernis. Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (d.h. außerhalb der Baugrenzen) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht (BauO LSA) innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BauO Sachsen-Anhalt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 wurden unter weitestgehend möglicher Berücksichtigung des genehmigten Bestands sowie der Einräumung verträglicher Erweiterungen der Bebauung festgesetzt. Vor allem aber bestimmt sich die Lage der Baugrenzen nach wesentlichen städtebaulichen Gründen und folgt dabei folgenden allgemeinen Kriterien:

- Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3 m. In dem kleinen Mischgebiet wird die Baugrenze zur Verkehrsfläche aufgrund des Gebäudebestands ausnahmsweise mit 1 m festgesetzt.
- Die Baugrenzen sollen die Anordnung der baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen so steuern, dass die kurze Anschlusswege an die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße und Medien) ermöglichen, um Versiegelungen, Eingriffe in den Boden und auch die Kosten möglichst gering zu halten. Aufgrund der Zwangspunkte für die Niederschlagsentwässerung (fehlendes Geländegefälle, hohe oberflächennahe Grundwasserstände) können Regenwasser-Kanäle nur in einem engen Horizont mit frostfreier Überdeckung hergestellt werden, sodass eine maximaler Abstand von Wohngebäuden von 30 bis 50 m von dem zu verlegenden Regenwassersammelkanal in den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden soll, um im Freigefälle entwässern zu können. (sh. auch Kap. 5.2.2) Das ist für bestehende und zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen nicht in jedem Fall gegeben. Für Neubebauungen soll das aber entsprechende Berücksichtigung finden.
- Gleichzeitig sollen die straßenabgewandten hinteren Baugrenzen den erforderlichen maximalen Abstand baulicher Anlagen von öffentlichen Verkehrsflächen gemäß den brandschutzrechtlichen Anforderungen steuern. (sh. Kap. 5.3)
- Mit der Festsetzung der nach Südosten ausgerichteten Baugrenzen wird dem städtebaulichen Anspruch der Abstufung der Nutzung am Ortsrand entsprochen. Die Erschließung des WA 4 erfolgt grundsätzlich über die Straße Kunstanger 3a. Zudem bildet hier der Sachverhalt der Niederschlagsentwässerung und der Beschränkung der Versiegelung bislang unversiegelter Freiflächen in den Außenbereich hinein einen wesentlichen Schwerpunkt der Planung.

Diese Kriterien werden im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt umgesetzt:

- Zur Straßenverkehrsfläche „Kunstanger 2“ weist die Baugrenze im WA 2 und WA 3 einen Abstand von ≥ 15 m auf. Das entspricht nicht nur dem Abstand der vorhandenen Wohngebäude (ausgenommen Haus Nr. 7), mit dieser Lage der Baugrenze wird auch für eine künftige in geringem Umfang mögliche Verdichtung der Bebauung (z.B. Schließung von Baulücken) gesichert, dass die Hauptgebäude außerhalb des Lärmpegelbereichs III errichtet werden. (sh. Kap. 9.3)
- Der Abstand der Baugrenze zu den Straßenverkehrsflächen „Kunstanger 1“ „Kunstanger 3a“ und „Kunstanger 3b“ beträgt sowohl nach Norden als auch nach Süden mindestens 3 m bis 5 m. Auch hier erfolgte die Orientierung an der bestehenden Bebauung. Dieser Abstand ist neben den bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen aufgrund der Ausbau- und Erweiterungserfordernisse der Erschließungsstraße (sh. Kap. 5.1.2) einschließlich der Entsorgungsanlagen (sh. Kap. 5.2.2) notwendig. Zudem ist hier eine optische Aufweitung des Straßenraums geboten.
- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen, sofern sie außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen aufweisen. Damit wird zum einen der weiteren Einengung der schmalen Verkehrsanlagen entgegengewirkt und zum anderen gesichert, dass auch vor jeder Garage ein PKW-Stellplatz vorgehalten werden kann. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung erreicht, dass Anlieger der Straße „Kunstanger 2“, wo der Abstand der Baugrenze von der Straßenverkehrsfläche mind. 15 m beträgt, nicht unnötig lange Zufahrtswege zu den Garagen anlegen müssen.
- Der zentrale Bereich des WA 2, in dem bisher keine Hauptgebäude errichtet worden sind, wird vom Baufeld durch die Festsetzung einer Baugrenze ausgenommen, um hier einer weiteren Verdichtung, vor allem im Hinblick auf den großen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen, entgegenzuwirken. Der Abstand der rückwärtigen Baugrenze beträgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zu den Straßen „Kunstanger 2“ 50 m und „Kunstanger 3b“ hingegen 55 m.

- Im WA 4 wird die rückwärtige Baugrenze im südwestlichen Bereich so festgesetzt, dass die aus brandschutztechnischen Gründen erforderliche Bebauungstiefe (§ 5 Abs. 1 BauO LSA) für Neubebauungen eingehalten wird. Auf etwa 250 m Länge wird diese Bebauungstiefe durch die bestehende Wohnbebauung überschritten. In Orientierung am Bestand wird unter Berücksichtigung vorhandener, ausreichend dimensionierter privater Grundstückszufahrten, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Baugrenze im Abstand von 60 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Detaillierte Aussagen zum Brandschutz sind dem Kap. 5.3 zu entnehmen.

Bestandsgebäude außerhalb der Baugrenzen

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung einer Bestandssituation handelt, befinden sich trotz weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung einige Gebäude, darunter auch Hauptgebäude (Wohnhäuser), außerhalb oder teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Die Überplanung einer vorhandenen Bebauungssituation unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse ist nicht konfliktfrei möglich. Obwohl der Bestand so weit wie möglich Berücksichtigung finden soll, hat die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle Priorität. Deshalb wird für diese o.g. Gebäude in Form einer textlichen Festsetzung (s.u.) eine Festsetzung getroffen, die einerseits den Bestandsschutz sichert, andererseits aber Erweiterungsbauten und eine erneute Nutzung / Bebauung nach Nutzungsaufgabe ausschließt. Im Falle einer Nutzungsaufgabe erlischt der Bestandsschutz.

textliche Festsetzungen zu Baugrenzen

Ergänzend zu den im Planteil A zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen aufweisen.
[Teil B Nr. 2.1]
- Vorhandene, d.h. im Planteil A dargestellte, und in bestimmungsgemäßer Nutzung befindliche Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die zulässigerweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz im Sinne der genehmigten Nutzung. Eine Erneuerung an gleicher Stelle, in gleicher Größe und bei gleicher Nutzung ist zulässig.
(§ 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 35 Abs. 4 BauGB)
[Teil B Nr. 2.2]

4.4.2 Bauweise

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wurde für alle Baugebiete als offene Bauweise definiert.

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden Einzelhäuser, für das Mischgebiet allgemein die offene Bauweise festgesetzt.

Das Gebot der aufgelockerten Bebauung mit Einzelgebäuden in offener Bauweise i.V.m. der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximalen 2-Geschossigkeit ergibt sich aus der Stadtrandlage. Die zulässige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans fügt sich damit in das ortsbildprägende Umfeld mit Kleingärten und Wohngrundstücken ein.

4.4.3 Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Im Bebauungsplan sollen Kennzeichnungen erfolgen, wenn bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im vorliegenden Plan ist das Gesamtgebiet durch oberflächennahe Grundwasserstände gekennzeichnet (sh. Kap. 2.5.3 und 2.5.4). Aus diesem Grund muss für alle unterirdischen baulichen Anlagen (z.B. Keller, aber auch Zisternen o.ä.) ein baulicher Schutz gegen drückendes Grundwasser (sog. „weiße Wanne“) vorgesehen werden.

Da der gesamte Geltungsbereich betroffen ist, wurden keine Flächen gekennzeichnet, sondern zur Inkenntnissetzung der Grundstückseigentümer und Bauherren folgende textliche Festsetzung in den Planteil B aufgenommen:

- Im Falle der Errichtung von Kellerbauwerken, Zisternen oder ähnlichen unterirdischen Anlagen sind bauliche Vorkehrungen gegen von außen drückendes Grundwasser gem. DIN 18195 vorzusehen. [Teil B, Nr. 4.2]

Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf dem Plan, dass im gesamten Gebiet stark schwankende oberflächennahe Grundwasserstände auftreten.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet „Kunstanger“ ist durch verschiedene Straßen und durch eine Zug- und S-Bahnstation in nächster Nähe ausreichend erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz gut angebunden.

Die Hauptzufahrt zum Gebiet führt über die nordöstlich gelegene Eggersdorfer Straße und über einen Bahnübergang im Zuge der Straße „Kunstanger“. Folgt man der Eggersdorfer Straße in Richtung Süden, so erreicht man nach wenigen Kilometern die B 246a, die wiederum als Zubringer zur Anschlussstelle der BAB 14 führt.

Aus nordöstlicher Richtung kann man den Kunstanger auch über die Görzker Straße und die Calbesche Straße im Zuge der L 65, gleichfalls mit Anbindung an die B 246a, erreichen.

Von Süden her führt nur ein Wirtschaftsweg mit Überführung über die B 246a zum Geltungsbereich.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die vollständige innere Erschließung des Kunstangers wird durch die gleichnamigen Straßenzüge gewährleistet, welche im Ringschluss durch das gesamte Gebiet führen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Kunstanger befinden sich alle im Eigentum bzw. in der Zuständigkeit der Stadt Schönebeck.

Um die Straßenabschnitte in dieser Begründung konkreter ansprechen zu können, werden die Bezeichnungen „Kunstanger 1“, „Kunstanger 2“ und „Kunstanger 3 a, b, c“ verwendet und im Planteil A nachrichtlich eingetragen.

Die über den Bahnübergang von der Eggersdorfer Straße aus ins Gebiet führende Straße „Kunstanger 1“ und die Straße „Kunstanger 3b“ haben eine schlechte bis fehlende Oberflächenbefestigung. Die anderen, wenn auch asphaltierten Straßenabschnitte weisen überwiegend eine unzureichende Verkehrsraumbreite auf. Da der Begegnungsfall nicht gesichert ist, wird der Verkehr auf den Straßen „Kunstanger 2“ und „Kunstanger 3a und 3c“ derzeit als Einbahnstraße geführt.

Um eine den allgemeinen Regeln der Technik entsprechende ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Kunstangers sicherstellen zu können, ist ein Ausbau der Straßen erforderlich. Für die Herstellung von Straßen, auf denen der Begegnungsfall PKW / LKW gesichert werden kann, wäre zur Unterbringung der Fahrbahn mit Regenrinne, Bordanlage, Bankett und Seitenbereich zur Anordnung der Straßenbeleuchtung eine Verkehrsraumbreite von bis zu 7,0 m optimal.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Straßenraum auch alle, teilweise neu zu bauende, Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutzwasserkanal, Regenwasser(-stau-)kanal, Trinkwasser, Elektroenergie, Kabel, Telekom, Gas) mit ausreichenden Schutzabständen untereinander anzuordnen sind. Darüber hinaus sind ausreichend dimensionierte Aufweitungen in den Kreuzungsbereichen vorzusehen.

Nicht überall weist das öffentliche Straßenflurstück hierfür die ausreichende Breite auf. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht bzw. nur mit Grunderwerb möglich. Bezüglich der Lage der öffentlichen Erschließungsanlagen in den dafür vorgesehenen Flurstücken wird an dieser Stelle auch auf die Ausführungen in Kap. 2.4.2 verwiesen.

Die angestrebten Fahrbahnbreiten sind in den Grenzen der verfügbaren Straßenflurstücke im:

- „Kunstanger 1“ für den Begegnungsfall Lkw / Lkw (Fahrbahnbreite 7,35 m, mind. 6,90m) mit mind. 7,50 m erfüllt
- „Kunstanger 2“ für den Begegnungsfall Lkw / Pkw (Fahrbahnbreite 6,55 m, mind. 6,00 m) nicht erfüllt (hier gibt es punktuelle Engstellen von ca. 4,50 m Breite), aber für die gemäß Kreuzungsvereinbarung mit der Deutschen Bahn beizubehaltende Einbahnstraßenregelung ist die festgesetzte Fahrbahnbreite ausreichend

- „Kunstanger 3a“ für den Begegnungsfall Lkw / Pkw (Fahrbahnbreite 6,55 m, mind. 6,00 m) mit Breiten von 5,70 bis 6,50 m teilweise erfüllt
- „Kunstanger 3b“ für den Begegnungsfall Lkw / Pkw (Fahrbahnbreite 6,55 m, mind. 6,00 m) mit Breiten von 7,40 m erfüllt
- „Kunstanger 3c“ für den Begegnungsfall Lkw / Lkw (Fahrbahnbreite 7,35 m, mind. 6,90m) mit Breiten von 5,00 bis 6,50 m innerhalb des Straßenflurstücks nicht erfüllt, gemäß Festsetzung des Bebauungsplans mit Breiten von 7,00 m (nur mit Grunderwerb möglich) erfüllt

Über die Straße „Kunstanger 3b“ werden auch weitere, westlich außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücke erschlossen. Am Ende dieser Stichstraße ist künftig eine DIN-gerechte Wendeanlage herzustellen. Um das Wenden für größere Fahrzeuge, die die Straße „Kunstanger 3b“ benutzen, im Geltungsbereich zu ermöglichen (z.B. Müllfahrzeug, Feuerwehr), ist unter Nutzung des öffentlichen Flurstücks 159 eine Wendestelle vorgesehen, die im Plan als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Mit Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke gewährleistet. Die Verkehrsraumaufteilung und Vorgaben zur Verkehrsführung (z.B. Begegnungsfälle, punktuelle Einengungen und Ausweichstellen, Einbahnstraßenführungen) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zum Erfordernis von Grenzfeststellungen und möglichen notwendigen Inanspruchnahmen von Randbereichen privater Flurstücke wird auch auf die Ausführungen in Kap. 2.4.2 verwiesen.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Im Bebauungsplan werden für Trassen der Ver- bzw. Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Medienträger nur dann ausgewiesen, sofern diese nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen anzuordnen. Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besondere technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das DVGW-Arbeitsblatt Nr. GW 125 anzuwenden. Bei der Neuverlegung von Leitungen sind insbesondere die DIN 1998 und die DIN 18920 zu beachten.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2.1 Wasserver- und -entsorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Die Trinkwasserversorgung des Gebiets ist über Leitungen mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten in den angrenzenden Straßen gesichert. Für alle Trinkwasserleitungen sind Schutzstreifenbreiten von 4,0 m zu berücksichtigen.

Aus Richtung Süden führt eine Fernwasserleitung DN 300 der TWM zur Trinkwasserversorgung bis zur Verteilerstation im Süden des Bebauungsplangebiets (Planteil A, Fläche für Ver- und Entsorgung. Von dort ausgehend verläuft eine Versorgungsleitung in Zuständigkeit der Stadtwerke Schönebeck GmbH nach Osten über die Landwirtschaftsflächen in Richtung Calbesche Straße.

Nach Westen führt eine weitere Trinkwasserleitung (VW DN 300 GG vor 1990) in der Straße „Kunstanger 1“, in einem Schutzrohr die Bahnanlagen unterquerend, in Richtung Eggersdorfer Straße zur Gebietsversorgung der Stadt. Von dieser Leitung aus wird auch der gesamte Kunstanger versorgt.

Im Kreuzungsbereich „Kunstanger 1 / Kunstanger 3“ führt eine Stichleitung DN 100 PE nach Süden, während eine weitere Leitung DN 110 PE entlang der Straße „Kunstanger 3“ bis zum Kaufland-Gelände führt. Von dort aus wurde in der Straße „Kunstanger 2“ eine geringer dimensionierte Trinkwasserleitung DN 63 PE 2002 zur Versorgung der dortigen Anlieger verlegt. Diese Leitung schließt nicht an die Trinkwasserleitung im Kreuzungsbereich „Kunstanger 1 / 2“ / Eggersdorfer Straße an, sondern der aus gesundheitlichen Gründen erforderliche Ringschluss erfolgt über private Grundstücke in den Wohngebietsflächen WA 2 und WA 3, indem die hier entlang geführten Leitungen DN 63 PE wieder an die Leitung DN 110 / 100 PE in der Straße „Kunstanger 3a“ anschließen. Die Trassen sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet. Inwieweit die Leitungen durch Dienstbarkeiten gesichert sind, ist derzeit nicht bekannt.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind seitens der Stadtwerke Schönebeck Neuverlegungen und Erneuerungen von Trinkwasserleitungen geplant.

Im Bereich der Straße „Kunstanger 1“ ist die Erneuerung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 300 durch eine Leitung DA 315 PE-HD vorgesehen. In den Straßen „Kunstanger 3 a und 3 b“ ist die vorhandene Leitung DN 100 durch eine Leitung DA 110 PE-HD zu ersetzen.¹²

Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt. Diese ist 4 Wochen vor Inbetriebnahme beim Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises zu beantragen. Dabei sind besonders die Regelungen der DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen“ zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie des DVGW Arbeitsblattes W 551 "Trinkwassererwärmungs- und Trinkwasserleitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasserinstallationen" zu achten.

Lösch- und Brauchwasser

Aussagen zur Löschwasserversorgung sind im Kapitel 5.3 enthalten

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (2011) die Gemeinden, hier die Stadt Schönebeck (Elbe). Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 79 WG LSA (2011) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit die Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH (AbS GmbH), ein Unternehmen der Stadt Schönebeck und der OEWA Wasser und Abwasser GmbH Leipzig. Dabei fungiert die AbS als Eigentümer des Kanalsystems und die OEWA als Betreiber.

¹² Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 28.11.2017.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung. Bei Neuer-schließungen sind Abwasserentsorgungsanlagen grundsätzlich im Trennsystem herzustellen. Dem-entsprechend werden im Kunstanger im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Niederschlags-entwässerungsanlagen nachgerüstet.

Schmutzwasser

Häusliche Schmutzwässer (Sanitärabwässer) sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzulei-ten. Gewerbliche Schmutzwässer fallen gemäß der Zweckbestimmung der Bauflächen nicht an.

Aufgrund des fehlenden Geländegefälles im Bebauungsplangebiet ist eine Freispiegelentwässerung nicht möglich. Das gesamte Gebiet des Kunstangers wird derzeit über eine Schmutzwasserdruckent-wässerung PE HD 63 entsorgt, die in den Jahren 2003 bis 2004 gebaut worden ist. Hierbei gibt es kei-ne zentrale öffentliche Pumpstation, sondern jeder Anschlussnehmer verfügt über eine hauseigene private Schmutzwasserpumpstation, die in das Druckentwässerungssystem einspeist.

Nach Aussagen der Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH sind weitere Grundstücksanschlüsse grundsätzlich unter den genannten Voraussetzungen möglich.

Die Schmutzwasserleitung beginnt in der Straße „Kunstanger 1“ und führt bis zur Kreuzung „Kunst-anger 1“ / „Kunstanger 3“, wo sich ein Schachtbauwerk befindet. Hier bindet aus Richtung Süden eine Schmutzwasserleitung an. Die Entsorgungsrichtung führt entlang der Straße „Kunstanger 3“ in nördli-che Richtung. An der Nordspitze des Geltungsbereichs trifft diese Leitung mit der in der Straße „Kunstanger 2“ verlegten Schmutzwasserleitung zusammen. Das Schmutzwasser gelangt dann über die Görtzker zur Calbeschen Straße und weiter über das Kanalsystem zur Kläranlage Schönebeck.

Niederschlagswasser

Für die Bereiche, auf denen neue Bauvorhaben realisiert werden sollen, ist die Niederschlagsentwäs-serung nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der hohen Grundwasserstände (sh. Kap. 2.5.4) nicht möglich bzw. stark eingeschränkt. Gemäß dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Schönebeck (Elbe) ist die Ableitung des anfallen-den Niederschlagswassers aus dem südlichen und östlichen Teil von Salzellen, zu dem der „Kunst-anger“ gehört, vorzunehmen.¹³

Der Anschluss an eine zentrale Gebietsentwässerung kann grundsätzlich über offene Gräben oder auch über einen Kanal erfolgen. Um die gesicherte Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungs-plans Nr. 57 zu gewährleisten, ist der technische Ausbau der Niederschlags-Entwässerungsanlagen zur Abführung des Regenwassers aus dem Gebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den privaten Baugrundstücken geplant.

Bei Abständen von bis zu 30 m zwischen den Einleitstellen auf den Privatgrundstücken und dem neu zu bauenden öffentlichen Regenwasserkanal ist eine Entwässerung im freien Gefälle voraussichtlich möglich, bei Abständen zwischen 30 bis maximal 50 m kann die Möglichkeit einer Entwässerung im freien Gefälle im Einzelfall geprüft werden. Wenn eine Entwässerung der Privatgrundstücke im Freige-fälle nicht möglich ist, wird zur Niederschlagswasserbeseitigung in den Kanal eine Hebeanlage erfor-derlich.

Auf dem Plan sind entsprechende Hinweise vermerkt.

¹³ Stellungnahme Dez. III - Grundwassermanagement – der Stadt Schönebeck vom 19.12.2014 zum Vorentwurf.

Bestandssituation

Vorfluter für den „Kunstanger“ ist der Froschgraben, der die Grünflächen im Nordosten des Geltungsbereichs durchfließt und in den Solgraben einleitet, der die Regenwässer wiederum der Elbe zuführt.

Nordwestlich der Straße „Kunstanger 2“ befindet sich auf dem Gelände der Deutschen Bahn ein Entwässerungsgraben, der in den Froschgraben entwässert. Auf historischen Karten ist erkennbar, dass dieser Graben das abfließende Wasser aus einem ehemals im Bereich „Kunstanger“ befindlichen Teich aufnahm. Dieser Graben ist infolge der rückständigen Unterhaltung teilweise zugewachsen und nicht beräumt, sodass seine Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt ist. Die Deutsche Bahn als Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 11.02.2011 einer Einleitung von Regenwasser von öffentlichen Flächen (hier: angrenzende Straße „Kunstanger 2“) nicht zugestimmt.

Nordwestlich der Straße „Kunstanger 3a“ verläuft ebenfalls ein schmaler Graben, der zum Froschgraben hin entwässert. Hier wurden durch die Anlieger infolge der Herstellung zahlreicher Zufahrten, die die Folge der fortschreitenden Grundstücksparzellierungen sind, ebenso zahlreiche Durchlässe unterschiedlicher Nennweiten, Gefälle und Höhenlagen angelegt, sodass das Wasser nicht mehr im ohnehin geringen Gefälle abfließen kann und es zu Einstauungen und Überstauungen kommt. Das schlechte Aufnahme- und Abflussvermögen dieses Grabens gewährleistet keine ausreichende Straßen- und Grundstücksentwässerung.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ als gegeben, jedoch nicht ausreichend gesichert anzusehen. Die vorhandenen Gräben führen derzeit das Niederschlagswasser im „Normalfall“ aus dem Gebiet ab, sind jedoch noch nicht für eine optimale Regenwasserableitung im Falle von Starkniederschlägen ausgelegt, sodass diese entsprechend auszubauen, zu erweitern und / oder durch eine Kanalisation zu ersetzen oder zu ergänzen sind.

Entwässerungskonzept

Um die gesicherte Erschließung im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 57 „Kunstanger“ zu gewährleisten, ist der technische Ausbau der Niederschlagsentwässerungsanlagen zur Abführung des Regenwassers aus dem Gebiet, und zwar sowohl von den öffentlichen als auch von den privaten Grundstücken, Voraussetzung.

Daher hat die AbS Abwasserentsorgung Schönebeck GmbH eine Entwässerungsstudie für den „Kunstanger“ erstellen lassen, in deren Ergebnis folgendes Entwässerungskonzept¹⁴ für das Gebiet vorgeschlagen wird:

Im Bereich aller Straßenzüge „Kunstanger“ (ausgenommen „Kunstanger 3c“) sind aufgrund fehlender Platzverhältnisse für die Anordnung offener Gräben Regenwasser(-stau-)kanäle zu verlegen.

Die Dimensionierung der neu zu bauenden Regenwasserkanäle im Geltungsbereich mit Nennweiten von bis zu DN 600 berücksichtigt sowohl die Abführung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den im Blockflächenplan erfassten privaten Baugrundstücken. Dabei wurde der im Bauungsplan zulässige Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) zu Grunde gelegt. Anhand der hydraulischen Berechnungen wurden die Dimensionierung der Kanäle und die Ausbauerfordernisse für oberirdische Anlagen (Grabenprofil, Regenwasserrückhaltebecken) erstellt.

Die geringe Verlegetiefe und die geringe Geländeneigung ermöglichen direkte Grundstücksanschlüsse zur Regenentwässerung in einer Entfernung von bis zu 30 m vom Kanal, für längere Abschnitte ist die Anschlussmöglichkeit im Freigefälle im Einzelfall zu prüfen.

Die Fließrichtung verläuft von Südwesten nach Nordosten mit einem auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselten Auslauf in den Froschgraben im Bereich der Unterführung „Kunstanger 2“. Zur Sicherung der Aufnahmekapazität und des Abflusses ist das Grabenprofil des Froschgrabens entsprechend auszubauen. Darüber hinaus ist eine Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser als Zwischenspeicher erforderlich, da gemäß den hydraulischen Berechnungen der Regenwasserabfluss über dem Drosselabfluss (Gebietswasserabfluss) liegt. Hierfür ist angrenzend an den Froschgraben auf dem Flurstück 205 ein Regenwasserrückhaltebecken geplant.

¹⁴ MUTING GmbH: Entwässerungsstudie / Niederschlagswasserableitung Bauungsplangebiet Kunstanger, März 2017.

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sollte parallel zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg eine neue Entwässerungsmulde angelegt werden, die die von den Ackerflächen in Richtung Kunstanger fließenden Niederschlagswässer aufnimmt und oberflächennahes Wasser im Falle von Starkniederschlägen und in diesem Zusammenhang ggf. auch infiltriertes Grundwasser dem Entwässerungsgraben zuführt. Damit wird gleichzeitig eine zügige Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs wird durch den parallel zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Wirtschaftsweg gesichert. Die Entwässerungsmulde ist im Zuge der Planung mit Feldüberfahrten und Durchlässen zu versehen.

Alle Gräben, Mulden und Regenwasserrückhalteflächen wurden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 10.2 „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Hierbei mussten auch Grundstücke überplant werden, die in privatem Eigentum sind. Entsprechende eigentumsrechtliche Regelungen wurden noch nicht getroffen. Hinweise auf besondere Anforderungen im Bereich von Gewässern II. Ordnung finden sich im Kap. 3.4.1 und 6.2)

Mit der geplanten Umsetzung des o.g. Entwässerungskonzepts für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die Erschließung des Gebiets im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung gesichert werden. Die Untere Wasserbehörde hat dem Entwässerungskonzept grundsätzlich zugestimmt (E-Mail vom 16.02.2017). Die weiteren Planungsphasen bis zur Genehmigung sind zwischen dem Bauherren (AbS), dem beauftragten Planungsbüro und der unteren Wasserbehörde des Landkreises weiter abzustimmen.

In diesem Sinne werden die Planungen vorangetrieben, entsprechende Fördermittelanträge wurden gestellt. Es ist sinnvoll, den Bau der Regenentwässerungsanlagen in Verbindung mit dem Ausbau der Verkehrsanlagen (Bauherr: Stadt Schönebeck) vorzunehmen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Eigentümer und Netzbetreiber der Elektroenergie-Versorgungsleitungen ist die Stadtwerke Schönebeck GmbH. Anschlussmöglichkeiten im Gebiet bestehen durch die vorhandenen Mittel- und Niederspannungsleitungen (10 kV / 1 kV) innerhalb der Verkehrsanlagen „Kunstanger“. Im WA 2 werden zudem private Grundstücke von einem 1-kV-Kabel zur Versorgung Dritter gequert.

Im Zuge des geplanten Straßenausbaus ist im Bereich der Straßen "Kunstanger 1 und 3 a" die Mitverlegung von Leitungen und Anlagen für Strom, Leerrohr HDPE DN 50 und Multipipe geplant.¹⁵

Trafostationen / Schaltschränke befinden sich im Bereich des Bahnübergangs zur Eggersdorfer Straße und auf dem Kaufland - Gelände.

Für Elektroversorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 3,0 m vorzusehen.

Straßenbeleuchtung

Eigentümer und Betreiber der Straßenbeleuchtung ist die Stadt Schönebeck (Elbe). Im gesamten Gebiet „Kunstanger“ ist die unvollständig vorhandene Straßenbeleuchtung erneuerungs- und erweiterungsbedürftig. Abschnittsweise sind erdverlegte Kabel, aber streckenweise auch Freileitungen an verschiedenen Mastarten (Holz-, Beton-, Stahlmasten) mit unterschiedlichen Lichtpunkthöhen vorhanden.

In Verbindung mit dem Ausbau der Verkehrsanlagen soll die veraltete und unzureichende Straßenbeleuchtung durch eine einheitliche Beleuchtungsanlage mit für Wohngebiete angemessenen Masthöhen und energieeffizienten LED-Mastaufsatzleuchten ersetzt werden. Die Planung und Ausführung hat auf Grundlage der DIN EN 13201 zu erfolgen.

Im südwestlichen Bereich der Kreuzung „Kunstanger 1“ und „Kunstanger 3“ befindet sich innerhalb des öffentlichen Straßengrundstücks ein Schaltschrank, ein weiterer Schaltschrank steht im Kurveninnenbereich der Straße „Kunstanger 3c“. Für die im Zuge des Straßenausbaus neu zu errichtende Straßenbeleuchtung sind dies beiden Schaltschränke ausreichend.¹⁶

¹⁵ Stellungnahme Stadtwerke Schönebeck vom 06.05.2015 zum Vorentwurf und vom 28.11.2017 zum Entwurf.

¹⁶ Stellungnahme Stadt Schönebeck, Dez. III, FB Elektro, vom 19.03.2015.

Info-Kabel / Telekommunikation

Mit den in den Straßen vorhandenen Info-Kabeln und Telekommunikationsleitungen ist ein Anschluss für Telefon und Internet im Gebiet gegeben.

Der Bestand und der Betrieb der im Planungsbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen gewährleistet bleiben.

Für den ggf. bestehenden Ausbaubedarf des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den geplanten Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Gasversorgung

Das Gebiet „Kunstanger“ ist gastechnisch erschlossen. Die Gebietserschließung mit Gas erfolgt von Norden aus. Weitere Anschlüsse an die Gasversorgung im Gebiet sind möglich.

Von Süden kommend führt durch den südlichen Seitenbereich der Straße „Kunstanger 3b“ und weiter durch die Straße „Kunstanger 1“ Erdgashochdruckleitung DN 150 St. Diese Leitung verschwenkt vor dem Bahnübergang in Richtung Osten und verläuft dabei über private Grundstücke des WA 2 (Flurstücke 10596 und 231/1 der Flur 3, Gemarkung Salzelmen), quert die Straße „Kunstanger 2“ und dann das Bahngelände östlich des Bahnübergangs zur Eggersdorfer Straße.

In allen Straßen, bis auf den nördlichen Teil der Straße „Kunstanger 3“, sind Gasleitungen des erhöhten Niederdrucknetzes VG 125 PE verlegt. Dabei werden auch die Privatgrundstücke des WA 3 zwischen „Kunstanger 2“ und „Kunstanger 3“ gequert.

Für alle Gasleitungen ist ein Schutzstreifen von 4,0 m zu berücksichtigen.¹⁷

Zur Sicherung werden auf den Privatgrundstücken für die Gasversorgungsleitungen einschließlich Schutzstreifen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgers festgesetzt.

5.2.4 Abfallentsorgung

öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen. Stichstraßen mit > 50 m Länge sind mit einer Wendeanlage Typ 3 (Wendemöglichkeit für dreiachsiges Müllfahrzeug) auszustatten.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

sonstige Abfälle

Obwohl keine aktuelle Veranlassung dazu besteht, kann grundsätzlich nicht von vorn herein ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens g kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

¹⁷ Stellungnahme der Stadtwerke Schönebeck GmbH vom 10.12.2014 zum Vorentwurf.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

5.3.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte, ggf. unter Einbeziehung öffentlicher Flächen, vorhanden sein. Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i.d.F.v. Februar 2007 (MBL LSA S. 281 / 323) zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 Abs. 6.3.1 für das 12 t Normfahrzeug sind zu berücksichtigen. Gleichfalls wird auf die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

Neubauten bzw. bauliche Veränderungen an Bestandsbauten sind so auszuführen, dass der Entstehung von Bränden und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine effektive Brandbekämpfung gewährleistet wird.

Da die Bestandsbebauung so weit wie möglich berücksichtigt wurde, überschreitet die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen teilweise den aus Brandschutzgründen gebotenen Abstand der Gebäude von den öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 5 BauO LSA. Aus diesem Grund wurde folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß „Richtlinie für die Feuerwehr Sachsen – Anhalt“ herzustellen. [Teil B, 2.3]

Darüber hinaus wurden Zuwegungen zu Hinterliegern, die über Grundstücke Dritter führen, durch die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Anlieger, Ver- und Entsorger sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge im Planteil A gesichert.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.3.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs, der für den Brandfall im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung stehen muss, beträgt für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit geringer Bebauungsdichte (Geschossigkeit < III; Geschossflächenzahl < 0,7) bei geringer Brandausbreitungsgefahr (geringe Bebauungsdichte, hoher Grünflächenanteil) 48 m³/h für 2 Stunden. Die Verfügbarkeit der Löschwassermenge ist nachzuweisen.

Derzeit ist noch nicht genau bekannt, ob der o.g. Löschwasserbedarf aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereit gestellt werden kann. Während in den Straßenzügen „Kunstanger 1“ und „Kunstanger 3“ ausreichend dimensionierte Leitungen verlegt wurden, die mit mehreren Hydranten ausgestattet sind, sind die Leitungen im Straßenzug „Kunstanger 2“ voraussichtlich nicht ausreichend. Die hier befindliche Trinkwasserleitung VW 63 PE 2002 ist für die Anordnung von Hydranten nicht genug leistungsfähig. (sh. Kap. 5.2.1) Im Zuge eines ggf. erforderlichen Neu- / Erweiterungsbaus von Trinkwasserleitungen sind diese so zu dimensionieren, dass sie der ausreichenden Löschwasserversorgung genügen. Das ist zur Zeit nicht der Fall.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs über Löschwasserbrunnen ist aufgrund des hohen Salzgehalts des Grundwassers nicht möglich.

Die gem. DVGW–W 405 vorgeschriebene maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd von 300 m (Fahrweg, nicht Luftlinie) wird durch mehrere Hydranten in der Straße „Kunstanger 3“ eingehalten.

Die nächstgelegenen Hydranten in der Straße „Kunstanger 2“ befinden sich im Bereich des Bahnübergangs zur Eggersdorfer Straße bzw. an der Nordspitze des Geltungsbereichs am Rand des Kaufland-Geländes. Damit kann der o.g. 300-m-Abstand in der Mitte der Straße „Kunstanger 2“, insbesondere zu den etwas weiter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernten Grundstücken, nicht überall gewährleistet werden. Hier sind zusätzliche Hydranten zu installieren.

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.4 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ wie folgt festgesetzt:

- a) zugunsten der Anlieger, sofern die Zuwegung über Grundstücke Dritter führt (im WA 2, WA 3 und WA 4)
- b) zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern für Versorgungsleitungen zur öffentlichen Versorgung mit Trinkwasser, Gas und zur Elektroversorgung, die über Privatgrundstücke führen (im WA 2 und WA 3) oder wenn die Leitungen zur Ver- / Entsorgung eines oder mehrerer Anschlussnehmer über Grundstücke Dritter führen (im WA 2, WA 3 und WA 4)
- c) zugunsten von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen über private Zufahrten zu Hinterlieger - Grundstücken bzw. bei Überschreiten des gebotenen Abstands der Gebäude gem. § 5 BauO LSA von der öffentlichen Verkehrsfläche
- d) zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des Entwässerungsgrabens an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit noch nicht erfolgt, grundbuchrechtlich zu sichern.

6 Freiflächen

6.1 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 werden beidseitig des Froschgrabens und im südöstlichen Geltungsbereich Grünflächen ausgewiesen. Die Darstellung entspricht der derzeitigen Nutzung als Wirtschaftsgrünland oder Landwirtschaftsfläche. Die Grünflächen bilden Schutz und Pufferbereiche zwischen dem Entwässerungsgraben und der Bebauung im und außerhalb des Geltungsbereichs sowie den Übergang zur freien Landschaft.

Da sich alle Grünflächen im Geltungsbereich in privatem Eigentum befinden, obliegt die Bepflanzung, Gestaltung und Nutzung dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

6.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der Froschgraben, der ein Gewässer II. Ordnung ist. Da der Graben für die Gebietsentwässerung genutzt werden soll, ist dieser in der Planzeichnung als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Mit derselben Signatur werden auch die Fläche für das Regenrückhaltebecken und die zu profilierende Entwässerungsmulde entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, die allerdings keine Gewässer II. Ordnung, sondern technische Anlagen sind, gekennzeichnet.

Entlang des Froschgrabens ist aufgrund der Einstufung als Gewässer II. Ordnung gem. Wassergesetz Sachsen-Anhalt ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite freizuhalten (sh. auch Kap. 3.4.1), um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können. Die Zufahrt zu diesen Bearbeitungsstreifen ist zu gewährleisten. Sollte die Unterhaltung durch Nichtgewährung der Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber erhoben werden.

Unterhaltungspflichtig ist hier der Unterhaltungsverband „Elbaue“, der in seiner Stellungnahme vom 05.07.2016 auf die Sicherstellung der Zugänglichkeit zur Ausübung seiner Pflichten wie folgt hinweist:

- Der Gewässerschonstreifen an dem Graben muss zur Gewährleistung einer maschinellen Gewässerunterhaltung 5 m betragen. Manuelle Gewässerunterhaltung verursacht Mehrkosten im Sinne des § 64 WG LSA. Diese sind vom Verursacher zu tragen.
- Entsprechend § 41 Wasserhaushaltsgesetz und § 66 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (Besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung) sind Unterhaltungsmaßnahmen von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Auf dem Plan wird ein entsprechender Hinweis vermerkt.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Um die Versiegelung im Gebiet zu minimieren, wird folgende Textfestsetzung formuliert:

- Stellplätze und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

[Planteil B; 3.1]

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht im Geltungsbereich, aber an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Daher werden Maßnahmen auf anderen Flächen im Stadtgebiet für Ausgleich und Ersatz herangezogen:

Revitalisierung Kleingartenanlage „Erholung Schönebeck“

- Außerhalb des Geltungsbereichs sollen Teilflächen von insgesamt ca. 4.700 m² in der Kleingartenanlage „Erholung Schönebeck“ revitalisiert werden. Hierzu stellt die Stadt Schönebeck gem. Kleingartenentwicklungskonzept Flächen auf dem Flurstück 2 / 4 in der Flur 22 der Gemarkung Salzelmen bereit. Die Revitalisierung umfasst:
 - -die Aufgabe der Kleingartennutzung
 - -die Entsiegelung bestehender Gebäude und sonstiger Versiegelungen (ca. 940 m²)
 - -die Entfernung aller standortfremden Gehölze (wie Ziergehölze, Koniferen etc.)
 - -den Erhalt wertgebender Obst- und standortgerechter Laubgehölze
 - -die Sukzession als naturnaher Standort (mesophiles Grünland, standorttypische Gehölze)

[Planteil B; 3.2]

Die Parzellen der Kleingartenanlage „Erholung Schönebeck“ liegen am Solgraben und wurden bereits durch mehrere Hochwässer stark beeinträchtigt, sodass die kleingärtnerische Nutzung an dieser Stelle aufgegeben werden soll. Damit können auf gleichartigen Flächen wie am Kunstanger durch Rückbau und Revitalisierung alle Schutzgüter der Umwelt in einen günstigen Zustand versetzt werden. Detaillierte Aussagen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Derartige zeichnerische Festsetzungen werden folglich nicht vorgenommen.

Der erforderliche Ausgleich / Ersatz wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geleistet. (sh. Kap. 7.1)

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

I.R.d. Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse der Eingriffsregelung und anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen und in der Entwurfsarbeitung umzusetzen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung zum Bebauungsplan.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter ist nicht mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen, daher entspricht der Geltungsbereich für diese Schutzgüter auch dem Untersuchungsraum im Umweltbericht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können sich aber insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Klima/Luft, Landschafts- / Ortsbild und Mensch auch auf das nahe Umfeld auswirken, daher geht der Untersuchungsraum für diese Schutzgüter über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus.

Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Gemäß den Stellungnahmen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden zur Berücksichtigung der Umweltbelange folgende Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Entwässerungsstudie

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen wurden in der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Im Zuge der Planausarbeitung wurden Abstimmungen mit den unteren Fachbehörden geführt.

Ergebnis der Umweltprüfung

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung aller Festsetzungen und Berücksichtigung der gegebenen Hinweise keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Insbesondere wird durch die Festsetzungen der zulässige Art und des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet, dass es künftig am „Kunstanger“ nicht zu städtebaulich ungeordneten und umweltbeeinträchtigenden Entwicklungen kommt.

Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich oder Ersatz nachteiliger Auswirkungen sowie zu erwartenden Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und anderer mindender Umstände (Vorbelastungen) sind dem Umweltbericht (Kap. 3.2 bis 3.4) zu entnehmen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA).

Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt daher in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des BNatSchG bzw. NatSchG LSA. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wird nach der ‚Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 2004) vorgenommen.

Die Ergebnisse der Eingriffsbewertung und Bilanzierung wurden dann in den Umweltbericht und, soweit möglich, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Nicht festsetzbare Maßnahmen der Eingriffsregelung sind vertraglich zu sichern.

Ergebnis der Eingriffsregelung

Mit der Festsetzung der im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen bzw. vermieden werden. Es verbleiben keine unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die naturschutzfachliche Kompensation konnte innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht erbracht werden. Es wurden zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets auf Flächen im Eigentum der Stadt Schönebeck festgesetzt (Revitalisierung Kleingartenanlage „Erholung Schönebeck“, Textfestsetzung 3.2).

Detaillierte Aussagen zur Bilanzierung und die ausführliche Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen sind der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen. Die Ergebnisse der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden in den Umweltbericht eingestellt.

8.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB (d.h. nach Inkraftsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans) sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Schönebeck¹⁸, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt.

Die entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen und am Froschgraben vorhandenen Gehölze können im Zuge des erforderlichen Ausbaus überwiegend nicht erhalten werden. Die entsprechende Bilanzierung und Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzes ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt worden. (sh. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Müssen weitere Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen, beseitigt werden, ist ein entsprechender Fällantrag bei der Stadt Schönebeck (Elbe) zu stellen. Die Gehölzverluste sind vom Verursacher entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

In den Planteil B des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

¹⁸ Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsteil in der Stadt Schönebeck (Elbe) (Baumschutzsatzung) vom 11.12.2015.

Untersuchungsumfang

Das Vorkommen von Lebensstätten besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die Grundstücke werden durch die bestehenden Nutzungen (v.a. Wohnen, Straßenverkehr, kleingärtnerische Betätigung und Erholung, Landwirtschaft) bereits langjährig siedlungstypisch genutzt.

Zwar gehören die vorhandenen Gärten, Landwirtschafts- und Grünflächen zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger), aber da die Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend der Bestandssicherung in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung dient, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Aus diesem Grund sind aktuelle Kartierungen faunistischer Artengruppen nicht vorgesehen und wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch nicht gefordert. Die artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets erfolgte auf der Grundlage der beim LAU und der UNB verfügbaren Daten und anhand der Bewertung der Lebensraumausstattung erfolgen.

Durch die Umsetzung von Schutz- (S), Vermeidungs- (V) sowie erforderlichenfalls vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wirksam abgewendet sowie eine durchgängige und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erreicht werden. Die Ergebnisse der Bestandsbewertung des Schutzgutes Arten / Biotope sind im Umweltbericht Kap. 2.6.4 zusammenfassend dargestellt.

Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass mit dem Vollzug des Bebauungsplans bei Umsetzung aller im Umweltbericht, Kap. 3.2.2 und in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschriebenen Maßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG drohen.

Die Berücksichtigung und Durchführung aller festgelegten Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dabei zwingend und dient der wirksamen Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG sowie der durchgängig und dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang.

Zu Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG besteht im vorliegenden Fall kein Zusammenhang.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Da der Bebauungsplan primär auf die Festsetzung und Sicherung des Bestands im Gebiet ausgerichtet ist und nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, sind die Auswirkungen auf die städtebauliche Situation marginal. Im Focus steht die Bestandssicherung und städtebauliche Ordnung.

Zur Schaffung eines geordneten Baurechts im Gebiet „Kunstanger“ in Verbindung mit der Herstellung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung sowie einer gesicherten Ver- und Entsorgung ist der Eingriff der Steuerungselemente eines Bebauungsplans in den Bestand unvermeidlich. So kann für einzelne bestehende Gebäude nur der Bestandsschutz gewährleistet werden, da sie außerhalb der begründet zulässigen Baufelder liegen.

Weiterhin ist der erforderliche Ausbau der Verkehrs- und Mediierschließung nur eingeschränkt (z.B. Einbahnstraßenführung aufgrund geringer Verkehrsraumbreiten) oder unter Mitinanspruchnahme von Teilen privater Grundstücksflächen (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Anordnung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses) realisierbar.

In jedem Fall wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des Schutzes der Menschen und der Umweltvorsorge ermöglicht. Hierbei wird dem Vorsorgegebot vollständig Rechnung getragen.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9. BauGB sind im Bauleitplanverfahren die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Hierzu zählen der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und der öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV).

Die planerischen Anforderungen sind auf die Sicherung bestehender Einrichtungen des ÖPNV und auf die Erschließung von Bauflächen durch den ÖPNV ausgerichtet.

Die mit dem Bebauungsplan auszuweisenden Wohn- und Mischgebietsflächen sind durch die Größe des Gebiets nahverkehrsrelevant, als hierdurch Bedienungsbedürfnisse und die Ansprüche der dort wohnenden Bevölkerung bestehen, die eine Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation verlangen. Für das Merkmal „ÖPNV-Erschließung“ dient der Erreichbarkeitsindikator „Einzugsbereich von Haltestellen“ als Orientierung. Die nachfolgenden Aussagen belegen, dass der „Kunstanger“ als Wohngebiet in Stadtrandlage ausreichend an den Straßen- und Schienenpersonennahverkehr angebunden ist und eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

9.2.1 Öffentlicher Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV)

ÖPNV-Einrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einrichtungen des ÖSPV. Beeinträchtigungen bestehender ÖSPV-Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs oder Störungen der angebotenen Verkehrsleistungen im ÖPNV sind bei Planumsetzung nicht anzunehmen.

ÖPNV-Erschließung

Der „Nahverkehrsplan 2012-2020 für den Salzlandkreis“(NVP) gibt unter Punkt 5.1.3, Tabelle 10, Zumutbarkeitskriterium für Haltestelleneinzugsbereiche Luftlinienentfernungen (m) an. Danach sind in Mittelzentren fußläufig erreichbare Einzugsbereiche für Bushaltestellen zwischen 300 m und 600 m in der Regel zumutbar.

Die dem Bebauungsplangebiet „Kunstanger“ nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Eggersdorfer Straße. Sie werden innerhalb der Stadtbuslinie sowie den Regionalbuslinien von der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH bedient. Die genannten Haltestellen sind fußläufig mit dem Planbereich verbunden und besitzen nahverkehrsplankonforme Luftlinienentfernungen.

9.2.2 Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Die fußläufige Entfernung zwischen dem Kunstanger (Bahnübergang zur Eggersdorfer Straße) und der Zug- und S-Bahnstation „Schönebeck-Bad Salzelmen“ beträgt ca. 550 m. Insofern besteht auch eine hohe Lagegunst im Hinblick auf die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr.

9.3 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

9.3.1 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelastrten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelage, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

9.3.2 Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

Schienenverkehr

Schienenverkehrslärm ist ein wesentlicher Emittent für das Plangebiet. In ca. 50 m Entfernung zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnstrecke 6423 der Deutschen Bahn AG mit dem Haltepunkt „Schönebeck-Salzellen“. Hier verkehren Güter- und Regionalzüge sowie die S-Bahn Magdeburg.

Straßenverkehr

Neben der Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm ist auch von relevantem Straßenverkehrslärm auszugehen. Nordwestlich parallel zur Bahnstrecke verläuft die Eggersdorfer Straße. Weiterhin befinden sich in ca. 400 bis 700 m südlicher bzw. östlicher Entfernung vom Plangebiet die B 246a, die als Ortsumfahrung der Stadt Schönebeck und Autobahnzubringer zur BAB 14 fungiert, und die Calbesche Straße (Landesstraße L 65). Alle genannten Straßen sind stark frequentierte Hauptverkehrswege.

Gewerbelärm

Gewerbelärm geht von dem nordöstlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebiet „Calbesche Straße“ aus. Hier befindet sich ein großer Einzelhandelsstandort (Kaufland, Baumarkt etc.) mit Kunden-Parkplatz. Lärmbelastungen gehen auch hier vorwiegend vom Ziel- und Quellverkehr (Anlieferung, Mitarbeiter, Kunden) aus.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Freizeitlärm

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind keine Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze) vorhanden.

9.3.3 Schalltechnisches Gutachten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ wird ein Bestandsgebiet überplant, das sich aus ehemaligen Gartenanlagen im Laufe der letzten Jahrzehnte mehr und mehr zu einen Wohnstandort entwickelt hat. Aufgrund der o.g. Vorbelastungen im Planungsraum ist anzunehmen, dass es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet handelt.

Daher wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten¹⁹ erstellt. Darin war zunächst die Schallimmissionsvorbelastung durch Verkehr und Gewerbe zu ermitteln und daraus resultierende **Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109** zu berechnen. Alle Ergebnisse werden in entsprechenden Lärmkarten dargestellt. Die Lärmpegelbereiche sind in den Planteil A des Bebauungsplans zu übernehmen. Weiterhin werden Empfehlungen für textliche Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan gegeben.

Mit dem o.g. Gutachten wurde festgestellt, dass im Plangebiet sowohl tags als auch nachts teils erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Verkehrslärm, insbesondere durch den Schienenverkehr, zu verzeichnen sind. Es ist jedoch im Gebiet nicht von einer unzumutbaren Belästigung oder gar Gesundheitsgefährdung auszugehen.

In Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 besteht bei Neubauten die Möglichkeit des aktiven oder passiven Schallschutzes. Mögliche geeignete Maßnahmen sind im Allgemeinen:

- eine abschirmende Gebäudeanordnung; d.h. eine Riegelbebauung zwischen Lärmquelle und Immissionsort zur Abschirmung von Lärm (z.B. abschirmende Wirkung des Kaufland-Gebäudes)
- eine entsprechende Gebäudeausrichtung und –grundrissgestaltung; d.h. die Anordnung schutzbedürftiger Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite
- eine entsprechende bauliche Schalldämmung gemäß der Berechnung des erforderlichen Mindestschalldämmmaßes der Außenbauteile von Gebäuden nach der DIN 4109.

Detaillierte Aussagen zu den theoretischen Grundlagen des Schalltechnischen Gutachtens, zur Erhebungsmethodik, zur Berechnung und zu den Ergebnissen sind ebenda nachzulesen.

¹⁹ ECO AKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz; Schalltechnisches Gutachten ECO 14038, Stand 06.05.2014

9.3.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Immissionsschutz

Mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen und untergeordnet Mischgebietsflächen sind Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Gebiet zulässig. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen bzw. zum Schutz der hier wohnenden oder arbeitenden Menschen vor Lärmeinwirkungen sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Die Ergebnisse des o.g. Schallgutachtens wurden daher wie folgt in den Bebauungsplan übernommen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

In einigen Bereichen des Geltungsbereichs, v.a. in der Nähe zur Bahntrasse im nordwestlichen Geltungsbereich, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete insbesondere im kritischen Nachtzeitraum durch den Schienenverkehr überschritten, jedoch ist nicht von unzumutbaren Belastungen i.S.d. § 15 BauNVO auszugehen. Den Empfehlungen des Schallgutachtens¹⁹ wurde in der Ausarbeitung des Bebauungsplans gefolgt.

Die ermittelten Isophonen, die die Lärmpegelbereiche voneinander abgrenzen, sind nachrichtlich im Planteil A des Bebauungsplans dargestellt. Die Nutzungen haben sich auf die bestehende Geräuschbelastung entsprechend einzustellen. Bei Neubaumaßnahmen ist passiver Schallschutz (z.B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen am Gebäude, schallgedämpfte Lüftung) vorzusehen.

Die baulichen Anlagen für sensible Nutzungen (z.B. Wohnen) müssen eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (z.B. Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume) und ausreichend bemessene Umfassungsbauteile aufweisen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes der Außenbauteile ist unter Berücksichtigung der Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5 der DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich*	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume o.ä.
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

* Die Lärmpegelbereiche V und VI treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 nicht auf.

In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) nachts sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Wenn im Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle gewandt angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen und nachrichtliche Übernahmen als Hinweise gegeben.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Den Ausführungen und Festsetzungen wird seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Salzlandkreises gefolgt (Stellungnahme vom 20.12.2017)

- Planteil A:
 - nachrichtliche Übernahme der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zur Kenntlichmachung der Lärmvorbelastung (keine Festsetzung!)
 - Festsetzung einer zurückgesetzten nordwestlichen Baugrenze (WA 2 und WA 3) im Abstand von 15 m vom Straßenflurstück „Kunstanger 2“ und damit in möglichst großem Abstand zur Bahnlinie, sodass evtl. Neubebauungen in derzeitigen Baulücken nicht im Lärmpegelbereich III liegen
- Planteil B – textliche Festsetzungen:
 - Für Wohngebäude sowie Gebäude mit Wohn-, Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5: „Schutz gegen Außenlärm“ vorzusehen. Dabei ist von den im Planteil A ausgewiesenen Lärmpegelbereichen auszugehen. [Teil B, 4.1]
- Planteil B – Hinweis auf Immissionen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch Schienen- und Straßenverkehr.

Die Vorbelastung durch den Straßenverkehr überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum.

Die Vorbelastung durch den Schienenverkehr überschreitet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum; für Mischgebiete den schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 durch Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind dem Schalltechnischen Gutachten ECO 14038 vom 06.05.2014 zu entnehmen.

9.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale. Im Umfeld befinden sich westlich der Bahntrasse bzw. der Eggersdorfer Straße der Bahnhof Bad Salzelmen sowie das Kurbad Bad Salzelmen mit Gradierwerk als bedeutsame Baudenkmale.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie wird auf die Notwendigkeit des Erhalts von Gehölzen sowie der Planung einer lockeren und durchgrünteren Bebauung, um die optische Abschirmung verschiedener baulicher und verkehrlicher Nutzungen insbesondere gegenüber dem Kurbad Bad Salzelmen durch ein natürlich geprägtes Umfeld zu erhalten, welches ursprünglich von einer freien Landschaft umgeben war.²⁰

Archäologische Denkmale

Entgegen vorheriger Stellungnahmen im Verfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme vom 23.11.2017 auf das Vorhandensein archäologischer Denkmale / Bodendenkmale im Geltungsbereich hingewiesen. Es muss davon ausgegangen werden, dass Teile eines spätbronzezeitlichen Siedlungs- und Bestattungsplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Daher bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA wird hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

²⁰ Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau-,Denkmalpflege, vom 11.05.2015 zum Vorentwurf.

- Gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

9.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²¹ (LAGA) zu verwenden. 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 Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Die Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

9.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 ist nicht als altlastverdächtige Fläche (Altablagerung) i.S.d. § 2 Abs. 6 des BBodSchG im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfasst.²²

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

9.7 Kampfmittel

Belastungen des Plangebiets mit Kampfmitteln sind nicht bekannt, eine Notwendigkeit der Überprüfung besteht daher nicht. Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden.²³

Grundsätzlich sind daher bei erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen. Die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (August-Bebel-Damm 19, 39126 Magdeburg) ist unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

²¹ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

²² Stellungnahme Salzlandkreis, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, vom 13.05.2015 zum Vorentwurf.

²³ Stellungnahme Salzlandkreis, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, vom 13.05.2015 zum Vorentwurf.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 57 „Kunstanger“ übt die Stadt Schönebeck aus.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und die Straßenbeleuchtung obliegt ebenfalls der Stadt Schönebeck.

Der Ausbau der technischen Erschließungsanlagen fällt in die Zuständigkeit der jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträger.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung * in m ²	unbebaute Freifläche in m ²	Anteil in %
Wohngebietsflächen	93.048			58,1
WA1 GRZ 0,2	11.028	3.308	7.720	
WA2 GRZ 0,3	33.682	15.157	18.525	
WA3 GRZ 0,2	25.341	7.602	17.739	
WA4 GRZ 0,2	22.997	6.899	16.098	
Mischgebietsflächen	1.410			0,9
MI1 GRZ 0,4	1.410	846	564	
Verkehrsflächen	10.493			6,6
davon Erschließungsstraßen	10.493	10.493	-	
Flächen für Ver-/Entsorgung	7.725			4,8
Trinkwasser	15	9	6	
Regenentwässerungsanlagen	7.710	-	7.710	
Grünflächen	47.460			29,6
privat	47.460	-	47.460	
Plangebiet Gesamt [m²]	160.136	44.315	115.821	100
Plangebiet Gesamt [%]	100	28	72	

* einschl. der Überschreitungsmöglichkeit um 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO