

**Bebauungsplan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“**

Stadt Schönebeck (Elbe)

**Begründung zum Vorentwurf**

April 2025

**Aufstellende Behörde**

**Stadt Schönebeck (Elbe)**

Markt 1 39218 Schönebeck (Elbe)  
Fon +49 3928 710-0 Fax +49 3928 710-199  
stadt.sbk@schoenebeck-elbe.de

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808660 Fax +49 30 695808680  
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>6</b>
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	6
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Anlass und Ziel der Planung	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
2.1	Einleitungsbeschluss	7
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.5	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.6	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.6.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.6.2	Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.6.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.6.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>8</b>
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	8
3.2.1	Topographie und Geologie	8
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	8
3.2.3	Arten und Biotope	9
3.2.4	Klima und Luft	9
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	9
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	9
3.3.1	Bodenverunreinigungen	9
3.3.2	Kulturdenkmale	10
3.4	Erschließung	10
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	10
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	10
3.5	Technische Infrastruktur	10
3.5.1	Ver- und Entsorgung	10
3.5.2	Löschwasser	11
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1.1	Landesentwicklungsplan	12
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
4.2	Bauleitplanung	13
4.2.1	Flächennutzungsplan	13
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Angrenzende Bebauungspläne	14
4.4.1	Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“	14
4.4.2	Bebauungsplan Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“	14

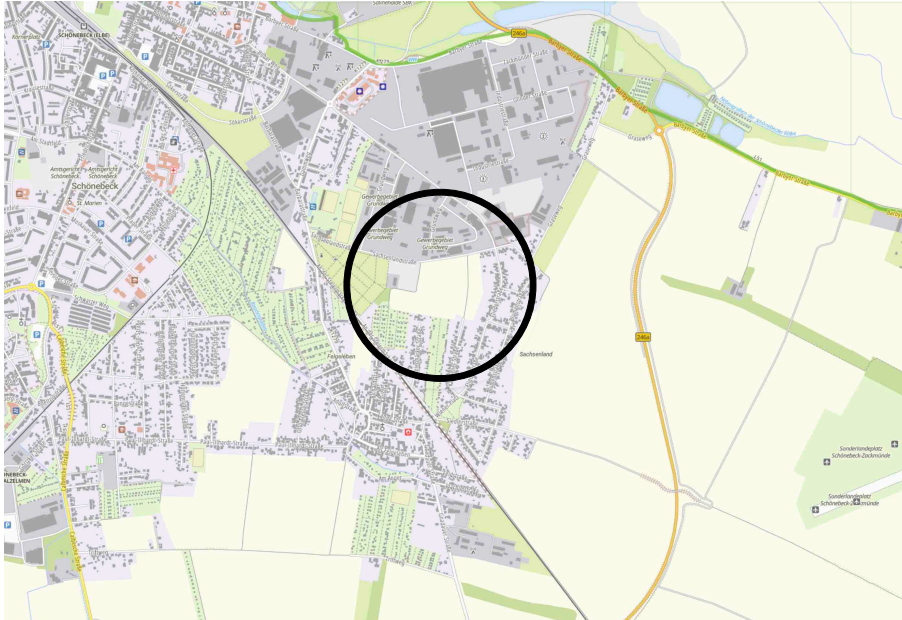
4.5	Kommunale Satzungen und Verordnungen	15
4.6	Konzepte	15
4.6.1	Stadtentwicklungskonzept	15
4.6.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	15
4.6.3	Wohnbauflächenstrategie	16
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
6.1	Geltungsbereich	18
6.2	Art der baulichen Nutzung	18
6.3	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3.1	Grundflächenzahl	18
6.3.2	Zahl der Vollgeschosse	19
6.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4.1	Bauweise	19
6.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	19
6.5	Stellplätze und Garagen	19
6.6	Verkehrsflächen	19
6.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
6.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
6.6.3	Private Straßenverkehrsflächen	20
6.7	Leistungsrechte	20
6.8	Öffentliche Grünflächen	20
6.9	Immissionsschutz	20
6.9.1	Gewerbe- und Schienenverkehrslärm	20
6.9.2	Lichtemissionen	20
6.10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
6.10.1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
6.10.2	Flächenbefestigungen	21
6.10.3	Artenschutz	21
6.11	Bindungen für Bepflanzungen	22
6.11.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
6.11.2	Pflanzlisten	23
6.12	Versickerung von Niederschlagswasser	23
6.13	Örtliche Bauvorschriften	23
6.13.1	Stellplätze	23
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
9.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
9.2	Verkehr	27
9.3	Ver- und Entsorgung	27
9.4	Natur, Landschaft, Umwelt	27
9.4.1	Arten und Biotope	28
9.4.2	Boden, Wasser	28
9.4.3	Klima, Luft	29
9.4.4	Mensch, Erholung	29
9.4.5	Landschafts- und Ortsbild	29

9.4.6	Kultur- und Sachgüter	29
9.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	29
9.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	29
9.6	Maßnahmen der Bodenordnung	29
9.7	Kosten	29
<b>10</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>31</b>
11.1	Textliche Festsetzungen	31
11.2	Hinweise	33
11.3	Gutachten	34

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bauungsplans (B-Plan) liegt im Stadtteil Schönebeck südlich der Sachsenlandstraße zwischen dem Straßenzug Fliederweg/ Grundweg und der Barbarastraße.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 650/4, 650/5, 650/39, 1364/650, 2044, 2045, 10002, 10003, 10009, 10010, 10011, 10012, 10221, 10222 (tlw.), 10224 und 10285 der Flur 5 der Gemarkung Schönebeck. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,4 ha.

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 650/4, 650/5, 650/41, 1364/650, 2044, 10009, 10010, 10221, 10222, 10224 und 10285 befinden sich im Eigentum privater Eigentümer. Die Flurstücke 650/39, 2045, 10002, 10003, 10011 und 10012 befinden sich im Eigentum der Stadt Schönebeck (Elbe).

### 1.4 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers die weitestgehend brachliegende Fläche südlich der Sachsenlandstraße als Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein familienfreundliches Wohnquartier. Angedacht ist dafür eine differenzierte Siedlungsentwicklung mit Angebotsformen des ein- bis mehrgeschossigen Wohnungsbaus i. V. m. einer optimalen Erschließung. Im weiteren Verfahren sollen die Erfordernisse der Nahversorgung wie auch von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen geprüft werden.

<sup>1</sup> © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 19. Dezember 2024

## **2 Verfahren**

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß §§ 3, 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Beteiligungsverfahren (Frühzeitige und Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung des Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt.

### **2.1 Einleitungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat am 16. Mai 2024 den Beschluss (Beschluss Nr. 0641/2024) zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ gefasst.

### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

### **2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt.

### **2.5 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

## **2.6 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

### **2.6.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.6.2 Frühzeitige Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.6.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und wird durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche geprägt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets steht ein ehemaliges, heute leer stehendes, dreigeschossiges Gewerbegebäude. Im südwestlichen Bereich stehen am Rand des Plangebiets auf gärtnerisch genutzten Flächen einzelne eingeschossige Gartenlauben. Im südöstlichen Bereich steht innerhalb des Plangebiets am nördlichen Ende der Kärntener Straße ein eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen umgeben und wird dementsprechend durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt. Im Norden grenzen nördlich der Sachsenlandstraße großformatige gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiete Grundweg und Barbyer Straße) an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets grenzen kleinteilige Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern, südlich Kleingärten und Wohnnutzungen an. Westlich des Plangebiets liegt der Ostfriedhof als öffentlich zugängliche Grünfläche.



**Bestand (Ohne Maßstab)<sup>2</sup>**

#### 3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Magdeburger Börde (Ackerebenen) zuzuordnen.

##### 3.2.1 Topographie und Geologie

Das Plangebiet ist mit Höhen um 51 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben.

Das Plangebiet liegt aus regionalgeologischer Sicht im Urstromtal der Elbe. Oberflächennah steht Mutterboden mit Auffüllungen an. Nachfolgend wurden im Geotechnischen Bericht<sup>3</sup> Sande sowie der Verwitterungshorizont der Buntsandsteine erkundet.

##### 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser wurde während der Baugrunderkundung innerhalb der Sande nachgewiesen. Mögliche Bemessungswasserstände wurden abgeleitet; diese können in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen Geländeoberkante (GOK) und 1,10 m u. GOK liegen.

<sup>2</sup> © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, <https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de>, Zugriff am 19. Dezember 2024

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29. Juli 2024

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

### 3.2.3 Arten und Biotope

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von intensiv genutztem Ackerland geprägt. In den Randbereichen und flächig im westlichen Teil des Plangebiets stehen Feldgehölze aus Bäumen und Sträuchern.



#### Bestand und Flächennutzung (Ohne Maßstab)<sup>4</sup>

### 3.2.4 Klima und Luft

Regionalklimatisch wird das Plangebiet dem mitteldeutschen Binnentiefenlandklima zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen dem subatlantischen Klima Westeuropas und dem osteuropäischen Kontinentalklima.

Charakteristisch sind die geringen Niederschlagsmengen, die jährlich etwa zwischen 480 und 550 mm schwanken, wovon fast zwei Drittel während der Vegetationsperiode fallen. Dabei ist der Februar der niederschlagsärmste Monat, die niederschlagsreichsten sind Juni und Juli. Die Abweichungen zwischen trockenen und feuchten Jahren sind enorm, für den Zeitraum von 1951 bis 1980 wurden z. B. Niederschlagsjahreswerte zwischen 309 mm/a und 654 mm/a ermittelt.

Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich 17,5 °C, der gleichzeitig die höchsten Niederschlagsmengen (Sommerstarkregen) aufweist. Die geringsten Niederschläge sind für den Monat Februar mit 25-32 mm gemessen. Im Mittel ist mit 85 Frosttagen und 24 Eistagen zu rechnen.

### 3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Die landschaftliche Eigenart des Plangebiets wird durch den Offenlandcharakter innerhalb eines Siedlungsbereichs geprägt. Von Bedeutung für das Landschaftsbild ist der das Plangebiet begrenzende Baumbestand.

## 3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

### 3.3.1 Bodenverunreinigungen

#### 3.3.1.1 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen sind dem Fachdienst Klima-, Umwelt- und Naturschutz des Salzlandkreises zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

#### 3.3.1.2 Kampfmittel

<sup>4</sup> Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“, Bestand und Flächennutzung, Hagen Roßmann, Seeblick, Februar 2025

Im Plangebiet sind derzeit keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

### **3.3.2 Kulturdenkmale**

#### **3.3.2.1 Baudenkmale**

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert.

Denkmale i. S. d. Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) sind gemäß § 9 Abs. 1 DSchG ST so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST bedarf einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde wer durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises.

#### **3.3.2.2 Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale**

Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Denkmale z. B. Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken entdeckt werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) ist diesbezüglich zu beachten.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Sachsenlandstraße. Eine untergeordnete Erschließungsmöglichkeit besteht von Südosten über die Kärntener Straße.

#### **3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebiets am Haltepunkt Schönebeck-Felgeleben und westlich des Plangebiets an der Barbarastraße. Die Bahnlinie Magdeburg-Leipzig, Streckenabschnitt 6403 verläuft in ca. 100 m südwestlich des Plangebiets.

#### **3.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

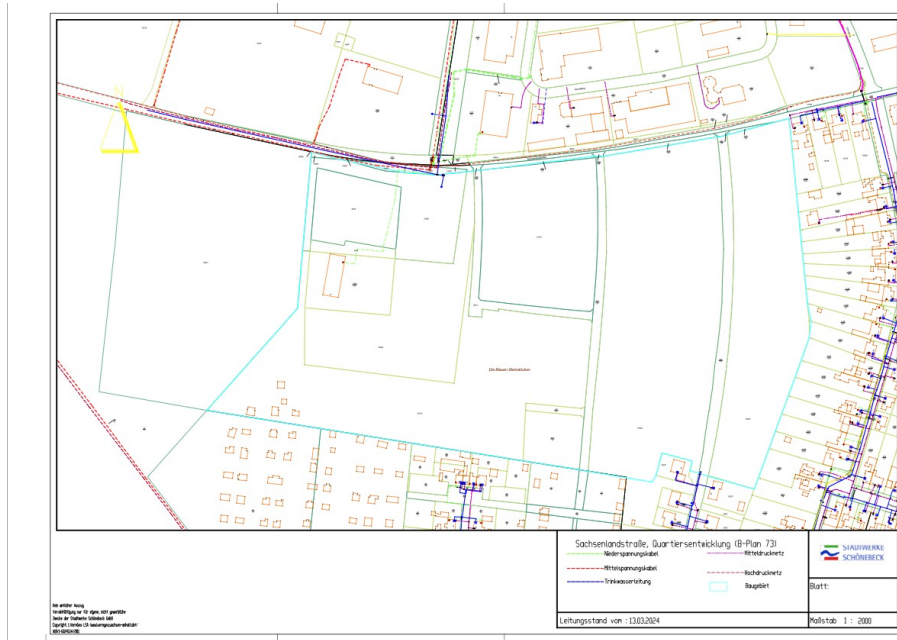
Entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen sind keine separaten Wege für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Abwassererschließung als auch die Versorgung mit Elektrizität und Gas des Plangebiets kann über vorhandene Leitungen in der Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße erfolgen.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Kärntener Straße von einer Abwasserleitung gequert. Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenso eine Abwasserleitung. Die über diese Leitung erschlossenen Grundstücke südlich des Plangebiets sollen über neue Leitungen erschlossen werden.



### Leitungsnetz (Ohne Maßstab)<sup>5</sup>

Die vollständige Erschließung des Baugebiets mit Trinkwasser ist nach Information der Stadtwerke Schönebeck GmbH möglich. Die Dimensionierung der geplanten Leitungen ist von der geforderten Löschwassermenge abhängig. Die Stromversorgung kann nur über eine neu zu errichtende Ortsnetztransformatorenstation erfolgen. Hierfür ist eine 10-kV-Kabel-Zu- und Ableitung aus Richtung Sachsenlandstraße erforderlich. Die Versorgung mit Gas ist nur über eine neu zu verlegende Mitteldruckleitung DN 150 realisierbar. Anbindepunkt ist die Sachsenlandstraße Ecke Grundweg.

### 3.5.2 Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) obliegt den Gemeinden mit Ausnahme der Brandsicherheitsschau der Brandschutz und die Hilfeleistung als Aufgaben des eigenen Wirkungskreises.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/ min (48 m<sup>3</sup>/ h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/ min (96 m<sup>3</sup>/ h) für eine Dauer über mindestens zwei Stunden sicherzustellen und in der Regel über Hydranten nachzuweisen. Diese müssen in einem Abstand von maximal 300 m liegen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Stadtwerke Schönebeck GmbH 13. März 2024

<sup>6</sup> Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G), München, Oktober 2018

## **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

#### **4.1.1 Landesentwicklungsplan**

Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010). Relevante Grundlagen für die vorliegende Planung ergeben sich aus § 4 und 6 LEntwG LSA:

- 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 wurde die Stadt Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum eingestuft. 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 weiterentwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende 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)

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans soll diesen Veränderungen Rechnung getragen werden. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.

#### **4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan**

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

Der B-Plan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung

vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 29. September 2020 den 2. Entwurf des REP der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (Beschluss RV 07/2020) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs.1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Gemäß Hierarchie der Landes- und Regionalplanung sind für das Mittelzentrum Stadt Schönebeck (Elbe) (REP MD Pkt. 5.2.16 Z Nr. 4. bzw. 2. Entwurf (2020), Kap. 4.1; Z 22) die o. g. Ziele und Grundsätze des LEP LSA 2010 umgesetzt worden.

## 4.2 Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe) stellt im östlichen Bereich des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Am östlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Wohnbaufläche, als auch am südwestlichen Rand des Plangebiets, sind Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt die im nordwestlichen Bereich von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.



Rechtswirksamer FNP Stand (Ausschnitt ohne Maßstab)

Die Festsetzungen des B-Plans widersprechen derzeit den Darstellungen des FNP. Der FNP muss entsprechend der Darstellungen des B-Plans geändert werden.

## 4.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt ein Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 2007 vor. Der Geltungsbereich des B-Plans wird im LP als Siedlungsgebiet dargestellt und ist in der Karte „Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes – Entwicklungskonzeption“ nicht von Festlegungen betroffen.

#### 4.4 Angrenzende Bauungspläne

##### 4.4.1 Bauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbetpark Barbyer Straße“

Nördlich des Plangebiets liegt in ca. 300 m Entfernung der B-Plan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbetpark Barbyer Straße“. Der B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete fest.

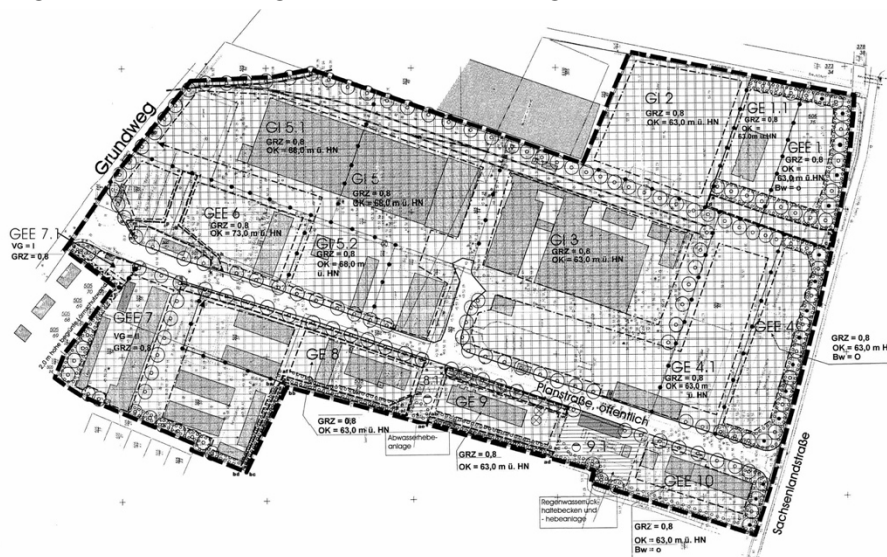
###### Planzeichnung (Teil A)



Bauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbetpark Barbyer Straße“ (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>8</sup>

##### 4.4.2 Bauungsplan Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“

Nordwestlich grenzt nördlich der Sachsenlandstraße der B-Plan Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“ direkt an das Plangebiet an. Der B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete fest.



Bauungsplan Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“ (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Stadt Schönebeck (Elbe), <https://www.schoenebeck.de/de/bebauungsplan-nr-37.html>, Zugriff am 11. Februar 2025

<sup>9</sup> Stadt Schönebeck (Elbe), <https://www.schoenebeck.de/de/bebauungsplan-nr-37.html>, Zugriff am 11. Februar 2025

## **4.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen**

Insbesondere folgende kommunale Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten: Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Hecken und Großsträucher als geschützter Landschaftsteil der Stadt Schönebeck (Elbe) (Gehölzschutzsatzung) vom 26.3.2021 beschlossen am 25.3.2021, Beschluss Nr. 249/2021 veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Schönebeck am 4.4.2021 in Kraft ab 1.5.2021

## **4.6 Konzepte**

### **4.6.1 Stadtentwicklungskonzept**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) (INSEK 2030) benennt die zentralen Leitlinien der Stadtentwicklung und nimmt Themen, Stadträume und Maßnahmen in den Fokus, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Stadt und ein funktionierendes Zusammenleben sind. Als interdisziplinär erarbeitetes und vielseitig abgestimmtes Planungsinstrument bildet das INSEK 2030 sowohl die Grundlage für ein abgestimmtes Handeln bei der Planung und Realisierung von Maßnahmen als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln.

Im INSEK 2030 ist die Fläche entsprechend der Darstellungen im FNP teilweise als Wohnungsbaustandort (Kärntener Straße) ohne Planungsrecht benannt und als potenzielle Wohnungsbaufäche festgelegt.

### **4.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) hat in seiner Sitzung vom 7.12.2023 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe)<sup>10</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept bestätigt. Aufgrund von neuen Einzelhandelsentwicklungen in Schönebeck (Elbe) und Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten wurde eine Fortschreibung des Konzeptes notwendig. Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Schönebeck (Elbe) zu überprüfen und ggf. neu zu formulieren. Das fortgeschriebene Konzept dient als Handlungsgrundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sowie zur Beurteilung von Ansiedlungsverfahren im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Darüber hinaus schafft es Planungssicherheit für die Stadt und Unternehmen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes die Innenstadt von Schönebeck besonders zu schützen und wird als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Schönebeck“ ausgewiesen. Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)Versorgung im Stadtgebiet werden ein Nebenzentrum sowie ein Nahversorgungszentrum im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden fünf Nahversorgungsstandorte anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Standorte.

Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wurde die „Schönebecker Sortimentsliste“ beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m<sup>2</sup> grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch im Nebenzentrum möglich. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung, und unter Abwägung der bestehenden Strukturen, auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

---

<sup>10</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 4.10.2023

möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu 100 m<sup>2</sup> je Randsortiment, in der Summe max. 800 m<sup>2</sup> VK zulässig.

#### **4.6.3 Wohnbauflächenstrategie**

Vor dem Hintergrund des mit der Planung verbundenen Zuwachses an Wohnbauflächen erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Wohnungsmarktes sowie des vorhandenen Wohnbauflächenpotentials der Stadt Schönebeck (Elbe), um das Vorhaben „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ mit Blick auf dessen Vermarktung sowie die notwendige Änderung des FNP begründen und den Bedarf an Wohnbauflächen entsprechend nachweisen zu können.<sup>11</sup>

Insgesamt wird eingeschätzt, dass trotz zu erwartender rückläufiger Bevölkerungszahlen, dennoch zukünftig ein quantitativer aber vor allem auch qualitativer Wohnraumbedarf besteht und dieser nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Aufgrund verschiedener Entwicklungshemmnisse auf einem Teil der bestehenden Wohnbauflächen erweist sich das Projektareal Sachsenlandstraße, unter der Sicherstellung entsprechender Qualitäten als gut geeignete Wohnbaufläche mit geringen Umsetzungs- und Vermarktungsrisiken.

---

<sup>11</sup> Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, 23. Januar 2025

## 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und einzelnen zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern vor, die sich an die Umgebungsstruktur anlehnt. Im Plangebiet sind ca. 240 Wohneinheiten vorgesehen. Begrünte Grundstücksflächen schaffen die notwendigen wohnungsnahen Freiräume. Zum Schutz sensibler Nutzungen im Plangebiet vor Gewerbelärm sind entlang der Sachsenlandstraße und der Planstraße lange Gebäude (Mehrfamilien- und Reihenhäuser) vorgesehen, die den von den nördlich des Plangebiets liegenden Gewerbenutzungen ausgehenden Lärm von den südlich liegenden Flächen abhalten.



### Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)<sup>12</sup>

Öffentliche Grünflächen strukturieren das Gebiet und ermöglichen die Anlage von Spielplätzen für unterschiedliche Altersgruppen. Die Spiel- und Grünflächen sollen naturnah mit standortgerechten einheimischen Arten bepflanzt werden. Zur Vorsorge vor Starkregenereignissen sollen Rasenflächen als Mulden ausgebildet werden, so dass sie Regenwasser aufnehmen können (Schwammstadtprinzip). Parallel zur Sachsenlandstraße soll das Gebiet über einen Grünstreifen von der Sachsenlandstraße bzw. den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgegrenzt werden. Vorhandene Baum- und Strauchbestände sollen erhalten und weiter entwickelt werden. Über die im westlichen Plangebiet liegende Grünfläche soll eine Anbindung an den Ostfriedhof geschaffen werden.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Norden über zwei von der Sachsenlandstraße ausgehenden Erschließungsstraßen die im Plangebiet miteinander über mehrere Querstraßen verbunden werden. Eine Erschließung von Süden über die Kärntner Straße ist nicht vorgesehen, da dadurch Durchgangsverkehr initiiert würde. Innerhalb des Gebiets erfolgt die Erschließung der Grundstücke sowohl über private und öffentliche Straßen als auch über Fuß- und Radwege die zur Vernetzung innerhalb des Gebiets beitragen.

<sup>12</sup> KVL Projektentwicklung Plus GmbH, Februar 2025

## **6 Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der B-Plan setzt die Grenzen seines Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel der Sicherung der bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der gesicherten Erschließung aller Nutzungen erreicht werden kann.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit den Teilgebieten WA 1 bis WA 11 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Räume für Freie Berufe sind gemäß § 13 BauGB zulässig.

Nicht störende Handwerksbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese können in angrenzenden Gewerbegebieten ihren Platz finden.

**TF 1.1** Nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Nutzungen in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen insb. in Bezug auf den entstehenden Verkehr verträglich sind.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Gewerbebetriebe können in angrenzenden Gewerbegebieten ihren Platz finden. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie an zentraleren Orten im Stadtgebiet besser verortet sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese an Hauptverkehrsachsen besser verträglich sind.

**TF 1.2** Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

#### **6.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1.1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5, 6.2, 7.1 und 8.2, d. h. in den Teilgebieten, in denen entsprechend des städtebaulichen Konzepts Mehrfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen sind wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. In den übrigen Teilgebieten in denen Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Das dem B-Plan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept ist damit umsetzbar. Durch die Festsetzung der GRZ unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird der angestrebte landschaftsbezogene Charakter mit einer lockeren Bebauungsstruktur gesichert.

### **6.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zwei, an markanten Stellen an den Zufahrten zum Plangebiet und an der Sachsenlandstraße mit drei Geschossen festgesetzt. Entlang der Sachsenlandstraße kann die angestrebte Geschossigkeit auch dem Schutz der dahinterliegenden Gebiete vor Lärm dienen.

## **6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

### **6.4.1 Bauweise**

Im Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzepts gemäß § 22 Abs. 2, 4 BauNVO sowohl eine offene Bauweise als auch abweichende Bauweisen festgesetzt.

Entlang der Sachsenlandstraße werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 2, 3 und 4.1 und südlich der Planstraße C im Allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweisen a1 und a2 festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 45 m nicht unterschreiten. In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 65 m nicht unterschreiten. Hintergrund ist der von den nördlich der Sachsenland liegenden Gewerbeflächen ausgehende Lärm der durch die straßenseitige Bebauung von den südlich angrenzenden Gebieten abgehalten werden soll.

**TF 2** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 45 m, in der abweichenden Bauweise a2 eine Länge von 65 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

### **6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Baugrenzen werden Baufelder definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet und flexibel angeordnet werden können. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass in den Randbereichen des Plangebiets wertvolle Vegetationsstrukturen erhalten werden können.

## **6.5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind inkl. ihrer Zufahrten in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) hingegen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen Wirkungen wie allgemein von baulichen Anlagen ausgehen können.

**TF 3** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

## **6.6 Verkehrsflächen**

### **6.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Haupterschließungsstraßen (Planstraße A – Planstraße F) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt innerhalb derer auch Parkplätze untergebracht werden können.

Zur Erschließung des Grundstücks Kärntner Straße 47 wird der am nördlichen Ende der Kärntner Straße vorhandene, aber nicht gesicherte Wendehammer als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Einzelne Wege werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zur Sicherung einer Vernetzung im Gebiet als Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR1 – FR3 festgesetzt.

Ebenso wird der südliche Teil der Planstraße B der die Verbindung zur Kärtner Straße bildet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg FR4 festgesetzt um Durchgangsverkehr durch das Gebiet parallel zur Fliederstraße zu vermeiden. Die Fläche darf durch die Müllabfuhr im Gelegenheitsverkehr überfahren werden.

**TF 4** Die Fläche FR4 darf im Gelegenheitsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **6.6.3 Private Straßenverkehrsflächen**

Die im Osten und Westen des Plangebiets von den Planstraßen A und B abgehenden Stichstraßen P1 - P6 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, da sie nur der Erschließung klar abzugrenzender Bereiche mit wenigen anzuschließenden Grundstücken dienen.

### **6.7 Leitungsrechte**

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abwasserleitung soll zurückgebaut werden. Zur Erschließung der an das Plangebiet südlich angrenzenden Grundstücke soll dann über das Plangebiet erfolgen. Hierzu werden innerhalb des Allgemeinen WA 11 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zwei Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten sind.

### **6.8 Öffentliche Grünflächen**

Einzelne Flächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, was z. B. die Anlage von Wegen zur Vernetzung der Flächen Innerhalb des Plangebiets zulässt. Spielplätze werden innerhalb der Grünflächen zur Versorgung der im Gebiet zulässigen Nutzungen explizit zugelassen.

Über die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Grünfläche kann der westlich angrenzende Ostfriedhof erreicht werden.

### **6.9 Immissionsschutz**

#### **6.9.1 Gewerbe- und Schienenverkehrslärm**

Aufgrund der nördlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen und der südwestlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Magdeburg-Leipzig kann es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Schienenverkehrslärm kommen. Diesbezüglich können im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz sensibler Nutzungen (Wohnen) notwendig werden.

Entlang der Sachsenlandstraße werden dementsprechend zur Abschirmung vor Gewerbelärm z. B. nur lange Gebäude zugelassen (s. 6.4.1 Bauweise). Weitere evtl. notwendige Maßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Schallgutachtens bestimmt.

#### **6.9.2 Lichtemissionen**

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.

2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.

3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).

4. Verwendung von staubdichten Leuchten.

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die

7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

#### **6.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Umsetzung der Planung ist mit wesentlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Vegetationsstrukturen werden beseitigt, Lebensraum für verschiedene Arten zerstört und Boden verdichtet bzw. versiegelt. Zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weitere Maßnahmen, die vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart werden, erfolgen außerhalb des Plangebiets.

##### **6.10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die baumbestandene und heute teilweise noch mit Gartenlauben bebaute Fläche im Südwesten des Plangebiets, eine mit Bäumen bestandene Fläche im Südosten des Plangebiets und parallel zur Sachsenlandstraße bzw. zur westlichen Plangebietsgrenze liegende Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die auf den Flächen umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

##### **6.10.2 Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen betreffend wird eine Festsetzung getroffen die die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf Stellplätzen ermöglicht. Demnach müssen diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

**TF 5.1** Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### **6.10.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Belange werden innerhalb der Vegetationsperiode 2025 untersucht, dokumentiert und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

##### **6.10.3.1 Einfriedungen**

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für diese festgesetzt, dass geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen sind.

**TF 5.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchgängigkeit von Zäunen für Kleintiere zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

**TF 5.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **6.10.3.2 Baufeldfreimachung**

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunnenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

### **6.10.3.3 Artenschutz**

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

## **6.11 Bindungen für Bepflanzungen**

### **6.11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Grundsätzlich sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA zu begrünen oder zu bepflanzen. Diesbezüglich werden keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Um jedoch den Anteil von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet und damit den Ortsbildcharakter mit seinen überwiegend großzügigen begrünten Gartengrundstücken sowie gleichzeitig Lebensraum für die Artenvielfalt zu sichern, wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im festgesetzt. Daher sind je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m) , 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

Ergänzend zu den verpflichtend zu pflanzenden Bäumen können Obstbäume gepflanzt werden.

**TF 6** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 1 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 6.11.2 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Mit der Anpflanzung dieser Gehölze soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

<b>Pflanzliste 1 - Bäume</b>	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus mahaleb, Steinweichsel
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Carpinus betulus, Hainbuche	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Quercus robur, Stiel-Eiche
Malus sylvestris, Holz-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pirus Pyraeaster, Holz-Birne	Ulmus minor, Feldulme

<b>Pflanzliste 2 - Sträucher</b>	
Cornus Mas, Kornelkirsche	Frangula alnus, Faulbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel	Prunus spinosa, Schlehe
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa canina, Hunds-Rose
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

### 6.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 79 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in geeigneten Fällen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. In der Baugrunderkundung wurde ermittelt, dass die unter den Schichten 1a (Mutterboden) und 1b (Aufschüttungen) anstehenden Böden der Schicht 2 (Sande) eine Wasserdurchlässigkeit von  $k_f = 2 \cdot 10^{-4}$  bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen. Somit werden die Anforderungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit erfüllt. Der geforderte Mindestabstand zwischen dem MHGW und der Unterkante Versickerungselement kann eingehalten werden. Somit ist aus geotechnischer Sicht eine ATV-gerechte Versickerung von Regenwasser am Standort möglich.

**TF 7** Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 79 Abs. 4 WG LSA

### 6.13 Örtliche Bauvorschriften

#### 6.13.1 Stellplätze

Da die Stadt Schönebeck (Elbe) die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze betreffend nicht über Vorgaben im Sinne einer Stellplatzsatzung verfügt, wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA im B-Plan festgesetzt.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich an den in der Neufassung der Satzung der Landeshauptstadt Magdeburg über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen genannten Stellplatzzahlen.

**TF 8** Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden  
 § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	1 – 2 je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser u. sonstige Gebäude	1 – 1,5 je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 je Wohnung
1.4	Kinder- u. Jugendwohnheime	1 je 10 - 20 Betten, mind. 2
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 - 15 Betten, mind. 3
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Kanzleien o. Praxen)	1 je 20 - 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 2 je Läden
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortrags-säle)	1 je 5 - 10 Besucherplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 je 20 - 30 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.2	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 – 15 Besucherplätzen
5.3	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.4	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten	1 je 8 - 10 Sitzplätze
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Altenpflegeheime	1 je 6 - 10 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergleichen	1 je 20 – 30 Kinder, mind. 2
8.3	Jugendfreizeitheime u. dergleichen	1 je 15 Besucherplätze

## 7 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ I (GRZ II)	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung) in m <sup>2</sup>	Zulässige Geschosse	Mögliche BGF
Allg. Wohngebiete					
WA 1.1	3.370	0,4 (0,2)	1.348 (2.022)	3	4.044
WA 1.2	8.591	0,3 (0,15)	2.577 (3.866)	2	5.155
WA 2	6.421	0,4 (0,2)	2.568 (3.853)	3	7.705
WA 3	3.916	0,4 (0,2)	1.566 (2.350)	3	4.699
WA 4.1	2.240	0,4 (0,2)	896 (1.344)	3	2.688
WA 4.2	2.150	0,4 (0,2)	860 (1.290)	3	2.580
WA 4.3	12.270	0,3 (0,15)	3.681 (5.522)	2	7.362
WA 5	2.439	0,4 (0,2)	976 (1.463)	3	2.927
WA 6.1	9.795	0,3 (0,15)	2.939 (4.408)	2	5.877
WA 6.2	3.456	0,4 (0,2)	1.382 (2.074)	3	4.147
WA 7.1	2.230	0,4 (0,2)	892 (1.338)	3	2.676
WA 7.2	2.247	0,3 (0,15)	674 (1.011)	2	1.348
WA 8.1	4.120	0,3 (0,15)	1.236 (1.854)	2	2.472
WA 8.2	4.067	0,4 (0,2)	1.627 (2.440)	3	4.880
WA 9	8.027	0,3 (0,15)	2.408 (3.612)	2	4.816
WA 10	10.568	0,3 (0,15)	3.170 (4.756)	2	6.341
WA 11	15.669	0,3 (0,15)	4.701 (7.051)	2	9.401
<b>Zwischensumme</b>	<b>101.576</b>		<b>33.502</b> (50.253)		<b>79.119</b>
Öffentl. Grünfläche	15.717				
Öffentl. Verkehrsfläche	14.024				
Private Verkehrsfläche	1.744				
Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	554				
<b>Zwischensumme</b>	<b>32.039</b>				
<b>Summe</b>	<b>133.615</b>				

## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht inkl. Aussagen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die Aufstellung des B-Plans sind Auswirkungen auf bestehende Nutzungen zu erwarten. Die im südwestlichen Bereich des Plangebiets stehenden Gartenlauben werden zurückgebaut. Die am südöstlichen Rand des Plangebiets vorhandene Wohnnutzung wird mit der Planung gesichert.

### 9.2 Verkehr

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrserhebungen wurden im Zuge der Sachsenlandstraße sehr geringe Verkehrsbelastungen ermittelt. Die Querschnittsbelastung während der Spitzenstunde lag bei 35 Kfz/h. Auch für die übergeordneten Straßenzüge, Barbarastrasse und Fliederstraße wurden verhältnismäßig geringe Verkehrsbelastungen für die Bestandssituation erhoben. Der Abschätzung der Verkehrserzeugung des Entwicklungsgebietes wurden zwei Szenarien zugrunde gelegt. Als Worst-Case-Szenario wurde die gemäß B-Plan maximal mögliche Geschossfläche herangezogen. Hieraus ergeben sich ca. 2.630 Kfz-Fahrten/ Tag. Als wahrscheinlichstes Szenario (Best-Case-Szenario) dient das städtebauliche Konzept als Grundlage der Abschätzungen zur Verkehrserzeugung. Aus dieser Annahme resultiert eine tägliche Verkehrserzeugung von ca. 1.480 Kfz-Fahrten.

Auf der Grundlage des Worst-Case-Szenario lassen sich sowohl an den Einmündungen der Wohngebietsstraßen in die Sachsenlandstraße als auch an den Anschlussknotenpunkten der Sachsenlandstraße mit der Barbarastrasse und der Fliederstraße für alle Verkehrsströme während der Spitzenstunde leistungsfähige Verkehrsabläufe nachweisen. Es wird ausnahmslos die Verkehrsqualitätsstufe A gemäß HBS 2010 erreicht.<sup>13</sup>

### 9.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den angrenzenden Straßenräumen bzw. im Plangebiet an.

Inwieweit eine Verstärkung des Netzes erfolgen muss wird im weiteren Verfahren untersucht.

### 9.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen ist innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht möglich. Im weiteren Planverfahren werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches aktiviert und naturschutzfachlich aufgewertet.

<b>Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich</b>			
<b>Gesamtfläche 133.615 m<sup>2</sup></b>			
Biotoptyp	Biotopwert	Flächenanteil	Gesamtpunktwert
Intensivacker	5	97.876 m <sup>2</sup>	489.380
Ruderalfluren, gebildet von ausdauernden Arten; Säume am Ackerrand und Gehölzrändern	14	13.652 m <sup>2</sup>	191.128
Feldgehölze	14	14.806 m <sup>2</sup>	207.284
Sonstiger Einzelbaum (außerhalb von Feldgehölzflächen mit Einzelbaumcharakter)	12	(32 Stk.)	384
Kleingärten mit Bebauung	6	2.840 m <sup>2</sup>	17.040
Feldwege mit Teilbefestigung	3	2.498 m <sup>2</sup>	7.494
Vollversiegelte Flächen (Beton)	0	1.382 m <sup>2</sup>	0

<sup>13</sup> Ingenieurgesellschaft mbH, Potsdam, März 2025

<b>Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich</b>			
<b>Gesamtfläche 133.615 m<sup>2</sup></b>			
Biotoptyp	Biotopwert	Flächenanteil	Gesamtpunktwert
Gebäude	0	561 m <sup>2</sup>	0
Gesamtpunktbewertung des Plangebiets vor Durchführung der Eingriffe:			912.710

<b>Biotopwert nach den voraussichtlichen Eingriffen durch die Bebauung, Erschließung und Ansaat im Geltungsbereich, Gesamtfläche 133.615 m<sup>2</sup></b>				
Code <sup>14</sup>	Biotoptyp	Biotopwert/ Planwert	Flächenanteil	Gesamtpunktwert
	Gebäude und Nebenanlagen, nach GRZ-Berechnung	0	50.253 m <sup>2</sup>	0
VSB	Vollversiegelte Flächen (Beton, Asphalt) Festsetzung von Verkehrsflächen im B-Plan	0	13.058 m <sup>2</sup>	0
	Bankette und Mulden	6	3.264 m <sup>2</sup>	19.584
AKB/ AKC	Zier-, und Nutzgarten, nach GRZ-Berechnung	6	51.323 m <sup>2</sup>	307.938
PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig	7	7.858 m <sup>2</sup>	55.006
PYC	sonstige Parkanlage	10	7.858 m <sup>2</sup>	78.580
HGB	Feldgehölze	14	7.859 m <sup>2</sup>	110.026
HEX	Einzelbaum, Neupflanzung (254 Stk. in WA, 150 Stk. in GF)	5	(404)	2.020
Gesamtpunktbewertung des Plangebiets nach Durchführung der Eingriffe:				573.154
Gesamtveränderung des Plangebiets nach Wertpunkten:				-339.556

Das Delta von ca. 339.556 Punkten entspricht etwa 3,4 ha planexterner z. B. Ackerextensivierung und Feldgehölzpflanzungen.

#### **9.4.1 Arten und Biotope**

Die Umsetzung der Planung kann mit Baumfällungen sowie einem Verlust wertvoller Vegetationsstrukturen einhergehen. Der Vegetationsverlust wird durch Baum- und Strauchpflanzungen bzw. die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen teilweise im Plangebiet ausgeglichen.

Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

#### **9.4.2 Boden, Wasser**

Mit der Umsetzung der Planung kann es zu einer maßgeblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades kommen. Mit der möglichen Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur sowie der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

<sup>14</sup> Gemäß SCHUBOTH, J. (2004) Kartiereinheiten zur Kartierung nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope und sonstigen Biotope

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

#### **9.4.3 Klima, Luft**

Die Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust kann zu einer Veränderung des Mikroklimas führen. Mit Umsetzung der Planung ist punktuell mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Verringerung der Staubbindungsfunktion durch Pflanzen zu rechnen.

#### **9.4.4 Mensch, Erholung**

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungen in die Nutzungsstruktur des Umfelds einpassen. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr nutzt die vorhandenen Straßen. Zum Schutz vor Gewerbelärm aus nördlich angrenzenden Gewerbegebieten und vor Schienenverkehrslärm müssen bei Bedarf Maßnahmen ergriffen werden.

#### **9.4.5 Landschafts- und Ortsbild**

Durch die mögliche Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter nur geringfügig, da dieser heute schon durch die angrenzenden Wohnnutzungen geprägt wird. Durch Festsetzungen zur Begrünung werden nachteilige Auswirkungen ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild werden als akzeptabel eingestuft.

#### **9.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können von der Planung betroffen sein. Bei Beachtung der denkmalrechtlichen Bestimmungen können negative Auswirkungen jedoch vermieden werden.

#### **9.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen**

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten.

#### **9.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

In Folge der geplanten Baumaßnahmen kann es durch den potentiellen Bevölkerungszuwachs zu einem Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen kommen, der durch die vorhandenen Einrichtungen in der Stadt Schönebeck (Elbe) möglicherweise nicht gedeckt werden kann.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur untersucht.

#### **9.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

#### **9.7 Kosten**

Der Stadt Schönebeck (Elbe) entstehen durch die Planung keine Kosten. Diese werden durch den Veranlasser der Planung getragen.

## **10 Rechtliche Grundlagen**

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), letzte berücksichtigte Änderung: § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schönebeck (Elbe), Stand 2017

## 11 Anlagen

### 11.1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**TF 1.1** Nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

**TF 1.2** Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

#### Bauweise

**TF 2** In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 45 m, in der abweichenden Bauweise a2 eine Länge von 65 m nicht unterschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

#### Stellplätze und Garagen

**TF 3** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**TF 4** Die Fläche FR4 darf im Gelegenheitsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 5.1** Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 5.3** Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**TF 6** Je begonnener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus mahaleb, Steinweichsel
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Carpinus betulus, Hainbuche	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Quercus robur, Stiel-Eiche
Malus sylvestris, Holz-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pirus Pyraister, Holz-Birne	Ulmus minor, Feldulme

<b>Pflanzliste 2 - Sträucher</b>	
Cornus Mas, Kornelkirsche	Frangula alnus, Faulbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel	Prunus spinosa, Schlehe
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa canina, Hunds-Rose
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

### Versickerung von Niederschlagswasser

**TF 7** Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 79 Abs. 4 WG LSA

### Stellplätze

**TF 8** Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsarten</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser	1 – 2 je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser u. sonstige Gebäude	1 – 1,5 je Wohnung
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 je Wohnung
1.4	Kinder- u. Jugendwohnheime	1 je 10 - 20 Betten, mind. 2
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 8 - 15 Betten, mind. 3
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
2.2	Räume mit erheb. Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Kanzleien o. Praxen)	1 je 20 - 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>	
3.1	Läden	1 je 30 - 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 2 je Läden
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen</b>	
4.1	Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortrags-säle)	1 je 5 - 10 Besucherplätze
4.2	Gemeindekirchen	1 je 20 - 30 Besucherplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche
5.2	Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze	1 je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 – 15 Besucherplätzen
5.3	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
5.4	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten	1 je 8 - 10 Sitzplätze
6.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen	1 je 2 - 6 Betten, für zugehörigen Restaurationsbetriebe Zuschlag nach Nr. 6.1
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
7.1	Altenpflegeheime	1 je 6 - 10 Betten
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
8.1	Grundschulen	1 je 30 Schüler
8.2	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dergleichen	1 je 20 – 30 Kinder, mind. 2
8.3	Jugendfreizeitheime u. dergleichen	1 je 15 Besucherplätze

## 11.2 Hinweise

### Baudenkmale

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert.

### Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale

Archäologische und bewegliche Kulturdenkmale sind im Plangebiet und dessen direktem Umfeld derzeit nicht bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch Denkmale z. B. Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken entdeckt werden. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) ist diesbezüglich zu beachten.

### Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

### Artenschutz

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### Lichtemissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

### **Satzungen**

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **11.3 Gutachten**

Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“, Bestand und Flächennutzung, Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, Februar 2025