Stadt Schönebeck (Elbe)

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

**Begründung zum Entwurf**

25. März 2026

**Aufstellende Behörde**

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

**Bearbeitung**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**
Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht

**Dipl.-Ing (FH) Hagen Roßmann**
Dorfstraße 30. 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Fon +49 33872 70854
rossmann@wassersuppe.de

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Einführung** | **5** |
| 1.1 | Lage des Plangebiets | 5 |
| 1.2 | Abgrenzung und Größe des Plangebiets | 5 |
| 1.3 | Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 1.4 | Anlass und Ziel der Planung | 5 |
| **2** | **Verfahren** | **5** |
| 2.1 | Einleitungsbeschluss | 5 |
| 2.2 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | 6 |
| 2.3 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden | 6 |
| 2.4 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 6 |
| **3** | **Bestandssituation** | **7** |
| 3.1 | Baulicher Bestand und Nutzungen | 7 |
| 3.2 | Natur, Landschaft und Umwelt | 8 |
| 3.3 | Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen | 9 |
| 3.4 | Erschließung | 11 |
| 3.5 | Technische Infrastruktur | 12 |
| **4** | **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen** | **13** |
| 4.1 | Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 13 |
| 4.2 | Bauleitplanung | 15 |
| 4.3 | Landschaftsplan | 15 |
| 4.4 | Angrenzende Bebauungspläne | 15 |
| 4.5 | Kommunale Satzungen und Verordnungen | 17 |
| 4.6 | Konzepte | 18 |
| **5** | **Städtebauliches Konzept** | **19** |
| **6** | **Inhalte des Bebauungsplans** | **20** |
| 6.1 | Geltungsbereich | 20 |
| 6.2 | Art der baulichen Nutzung | 20 |
| 6.3 | Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| 6.4 | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen | 21 |
| 6.5 | Fläche die von Bebauung freizuhalten ist | 22 |
| 6.6 | Stellplätze und Garagen | 22 |
| 6.7 | Verkehrsflächen | 22 |
| 6.8 | Leitungsrechte | 23 |
| 6.9 | Öffentliche Grünflächen | 23 |
| 6.10 | Immissionsschutz | 23 |
| 6.11 | Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 27 |
| 6.12 | Bindungen für Bepflanzungen | 31 |
| 6.13 | Pflanzlisten | 32 |
| 6.14 | Versickerung von Niederschlagswasser | 33 |
| 6.15 | Örtliche Bauvorschriften | 33 |
| **7** | **Flächenbilanz** | **34** |
| **8** | **Umweltbericht** | **35** |
| 8.1 | Einleitung | 35 |
| 8.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans | 35 |

8.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts 36
8.4 Lage des Plangebiets 36
8.5 Bebauung und Nutzung 36
8.6 Geltungsbereich und Abgrenzung 36
8.7 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben 36
8.8 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung 37
8.9 Szenarienaufstellung 37
8.10 Derzeitiger Umweltzustand 37
8.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes 47
8.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 52
8.13 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen 61
8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB 64
**9 Auswirkungen der Planung 64**
9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen 64
9.2 Verkehr 64
9.3 Ver- und Entsorgung 65
9.4 Natur, Landschaft, Umwelt 65
9.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort) 66
9.6 Maßnahmen der Bodenordnung 66
9.7 Kosten 66
**10 Rechtliche Grundlagen, Quellen 66**
10.1 Rechtliche Grundlagen 66
10.2 Quellen 67
**11 Anlagen 67**
11.1 Textliche Festsetzungen 67
11.2 Nachrichtliche Übernahmen 71
11.3 Hinweise 71
11.4 Gutachten 73

# 1 Einführung

## 1.1 Lage des Plangebiets

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



**Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)[1]**

## 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, 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.

# 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 16.5.2024 den Beschluss (Beschluss Nr. 0641/2024) zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ gefasst.

[1] Sachsen-Anhalt-Viewer, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 19.12.2024, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA

## 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom 5.5.2025 bis einschließlich 6.6.2025 statt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Schönebeck (Elbe) vom 30.4.2025 bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2.5.2025 beteiligt.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung des B-Plans vom ... bis einschließlich ... statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. … der Stadt Schönebeck (Elbe) vom … bekanntgemacht.

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

## 2.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### 2.4.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Stellungnahmen eines Bürgers eingegangen.

In der Stellungnahme wurde die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Leitung thematisiert.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind 30 Stellungnahmen eingegangen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt hat Hinweise zur Beachtung übergeordneter Planungsziele und zum Wohnraumbedarf gegeben.

Das Landesverwaltungsamt hat Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, zum Naturschutz und zum Immissionsschutz gegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Archäologie hat Hinweise zu möglichen Bodendenkmalen gegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege hat Hinweise zum angrenzenden Kulturdenkmal gegeben.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat Hinweise zum Hochwasserschutz gegeben.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Außenstelle Wanzleben hat Hinweise zu möglichen Konflikten mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gegeben.

Der Salzlandkreis Fachdienst 41 Hinweise zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen, zur Entwicklung aus dem FNP, zur Lesbarkeit der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, zur Begründung, zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Immissionsschutz und zu Kampfmitteln.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises hat Hinweise zur Dimensionierung von Straßen gegeben.

Die Landesstraßenbaubehörde LSA Regionalbereich West hat mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg hat mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe hat mitgeteilt, dass ihre Belange derzeit nicht berührt werden und verweist auf die noch ausstehende Kompensationsermittlung.

Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt Betriebsleitung verweist auf einen Waldbestand im Plangebiet.

Die Industrie- und Handelskammer verweist auf die Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Einwände gegen die Planung.

Die Veolia Wasser Deutschland GmbH verweist auf zu sichernde Leitungen im Plangebiet.

Die Stadtwerke Schönebeck hat Hinweise zur Versorgung des Gebiets mit den Medien Wasser, Strom, und Gas gegeben.

Der Landschaftspflegeverband „Grüne Umwelt“ hat Hinweise zum noch ausstehenden Umweltbericht inkl. Bilanzierung gegeben.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat Hinweise zum Wohnraumbedarf gegeben.

Die Stadtverwaltung Gommern, die Einheitsgemeinde Bördeland und die Gemeinde Sülzetal OT Osterweddingen haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, das Landesamt für Geologie und Bergwesen, die Landesanstalt für Altlastenfreistellung Sachsen-Anhalt, die 50Hertz Transmission GmbH, die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, die GDM com Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH und die DB AG haben keine Einwände gegen die Planung.

**Auswirkungen auf die Planung**

Die Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen haben zu Änderungen der Planung geführt.

Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden ergänzt. Nutzungsgrenzen wurden in Bezug darauf verschoben bzw. ergänzt.

Festsetzungen zu Leitungsrechten wurden ergänzt.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden ergänzt.

Begründung und Planzeichnung wurden redaktionell angepasst.

### 2.4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 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, welches über eine befestigte Verkehrsfläche an die Sachsenlandstraße angebunden ist.

Im südwestlichen Bereich stehen am Rand des Plangebiets auf gärtnerisch genutzten Flächen einzelne eingeschossige Gartenlauben. Die kleingärtnerische Nutzung wird aufgegeben.

Im südöstlichen Bereich steht innerhalb des Plangebiets am nördlichen Ende der Kärntener Straße ein eingeschossiges Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Kärntener Straße verläuft als teilbefestigter Weg durch das Plangebiets bis zur Sachsenlandstraße.



**Luftbild (Ohne Maßstab)[2]**

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.

## 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. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet Sande sowie der Verwitterungshorizont der Buntsandsteine erkundet.[3]

### 3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser wurde während der Baugrunduntersuchung 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.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

### 3.2.3 Arten und Biotope

Das Plangebiet wird in weiten Teilen von einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche geprägt (s. Biotoptypenkartierung 8.10.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume). Die Randbereiche werden flächig von Ruderalfluren und Feldgehölzen aus Bäumen und Sträuchern geprägt. Insbesondere der nordwestliche flächig mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Bereich bietet

[2] Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 19.12.2024

[3] Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

Gehölzbrütern einen Lebensraum. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird von Kleingärten mit entsprechender Vegetation eingenommen.

#### 3.2.4 Klima und Luft

Regionalklimatisch wird das Plangebiet dem mitteldeutschen Binnentieflandklima 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 der 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

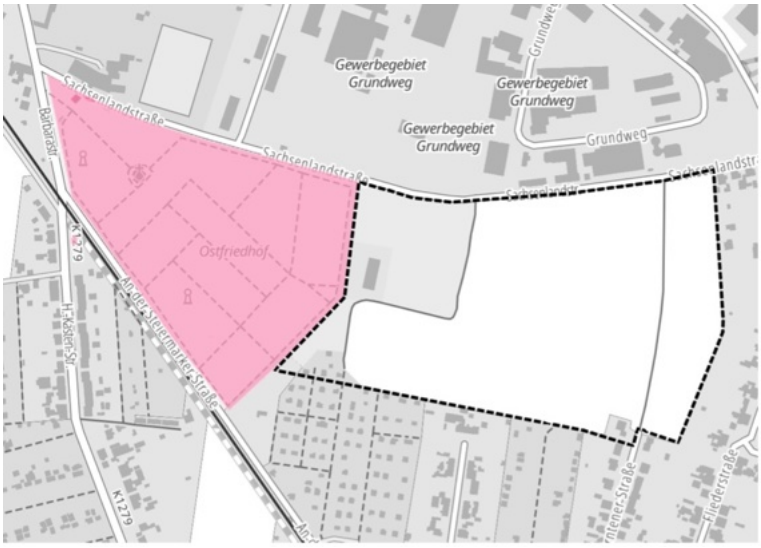
Das Plangebiet ist als kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen (Kampfmittelverdachtsfläche Luftangriffe). Betroffen sind die Flächen der Flurstücke 1364/650, 2044,10002, 10009 und 10010 der Flur 5. Hier ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von blindgegangener Munition zu rechnen. Aus diesem Grund sollte bei der Planung langfristig eine Prüfung der betroffenen Flächen durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) beantragt werden.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

#### 3.3.2 Kulturdenkmale

##### 3.3.2.1 Baudenkmale

Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert. Auf den Umgebungsschutz gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST wird hingewiesen. Nebengebäude und Anlagen die potentiell zu nah an den Friedhof rücken, sind zu vermeiden.




**Baudenkmal Ostfriedhof (Ohne Maßstab)[4]**

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, beinträchtigen 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.

In jüngster Zeit sind jedoch bei Lidarauswertungen (Bodenabtastungen mittels Lasertechnologie) im Plangebiet Grabhügel entdeckt worden. Sehr wahrscheinlich datieren die Anlagen in die späte Bronzezeit (ca. 1.300/1.100 v. Chr.). Aus früheren Maßnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) wie z. B. bei Ausgrabungen zum Bau der BAB 38 liegen neben und um Hügelgräber oft Flachgräber. Die betroffene Region liegt im östlichen Bereich des geplanten Stadtteils. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist bei Erdarbeiten mit dem Aufdecken weiterer, noch unbekannter Kulturdenkmale zu rechnen.

Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DSchG ST sind archäologische Kulturdenkmale i. S. d. DSchG ST zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primarerhaltungspflicht). Gemäß § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DSchG ST entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs. 1 und § 14 Abs. 2 DSchG ST Gleichbehandlung.

Baubegleitend oder vorgeschaltet zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DSchG ST eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt werden (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation wird gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 6.3.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchgeführt.

Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht

[4] Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2024, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 17.3.2026

entsprechend DSchG ST das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 14.5.2021. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.[5]

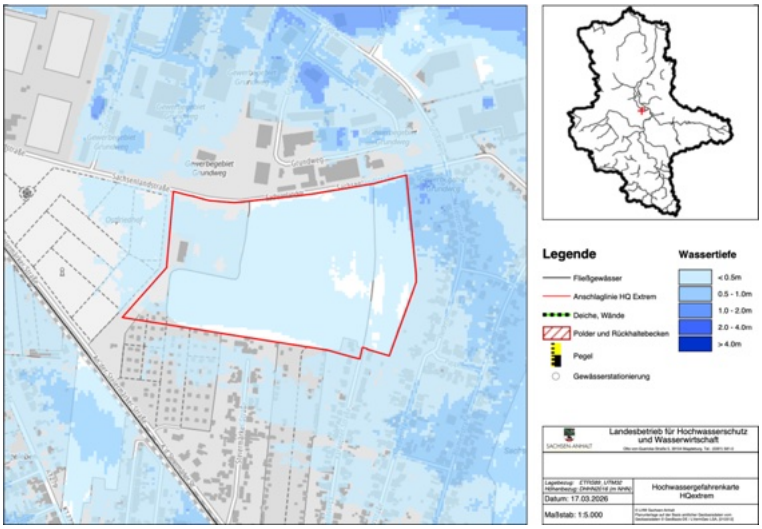
### 3.3.3 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet besteht eine Hochwassergefahr mit geringer Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – HQextrem/ HQ200 ohne Hochwasserschutzanlagen) mit einer Wassertiefe von 0,0 m – 0,5 m bzw. 0,5 m – 1,0 m im nordöstlichen Bereich an der Sachsenlandstraße. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Demnach ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Außerhalb dieser Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen mit Hochwassergefahr werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Plan übernommen.




**Hochwassergefahrenkarte HQextrem mit Darstellung des Plangebiets (Ohne Maßstab)[6]**

## 3.4 Erschließung

### 3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Sachsenlandstraße, die im Osten an den Grundweg und im Westen an die Barbarastraße anbindet. Eine untergeordnete Erschließungsmöglichkeit besteht von Südosten über die Kärntener Straße.

[5] Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt Abt. Archäologie, Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans, 20.5.2025

[6] Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, https://www.geofachdatenserver.de/de/lhw-hochwassergefahrenkarten.html, Zugriff am 17.3.2026

### 3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebiets am Bahnhaltepunkt 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 Sachsenlandstraße und der Kärntener Straße sind keine separaten Wege für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

## 3.5 Technische Infrastruktur

### 3.5.1 Ver- und Entsorgung

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

**Trinkwasser**

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.

**Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Kärntener Straße von einem öffentlichen Schmutzwasserkanal (DN 200) gequert.

Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 200) der gesichert werden muss. Die über diese Leitung erschlossenen Grundstücke südlich des Plangebiets sollen perspektivisch über neue Leitungen erschlossen werden.

In der Sachsenlandstraße liegen zudem ein öffentlicher Schmutzwasserkanal sowie eine öffentliche Schmutzwasserdruckleitung.

**Elektrizität**

Die Stromversorgung kann nur über eine neu zu errichtende Ortsnetztransformatorenstation erfolgen. Hierfür ist eine 10-kV-Kabel-Zu- und Ableitung aus Richtung Sachsenlandstraße erforderlich.

**Gas**

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 $m^3$/ h) und bei sonstiger Bebauung von mindestens 1.600 l/ min (96 $m^3$/ 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.[7]

# 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 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA):

- Die Stadt Schönebeck (Elbe) 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.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 8.3.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren

[7] Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen, Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der deutschen Feuerwehren (FA VB/G), München, Oktober 2018

Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.4.2024 abgelaufen. Am 2.9.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben.

### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Die Zielstellungen des Landesentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gemäß § 7 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 29.9.2020 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 gemäß § 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.

Die Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung vom 19.2.2025 wurde am 26.5.2025 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Bis dahin enthält die Neuaufstellung in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

### 4.1.3 Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“

Der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel in der Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO) trat am 16.4.2024 in Kraft.

Demnach sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt 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 (G 4-1). 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 (G 4-2). Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die bedarfsgerechte Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel mit Serviceangeboten für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen (G 4-3). Neben insbesondere der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der sich verändernden Haushaltsstruktur und der derzeitigen Bausubstanz können je nach Sachlage weitere Kriterien zur Untersuchung der Eigenentwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung herangezogen werden. Das Maß der Eigenentwicklung nach den vorgenannt dargestellten Kriterien kann die Gemeinde überschreiten, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: Nähe zu einem

zentralen Ort, insbesondere zu einem Oberzentrum, gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine signifikante wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (G 4-4).

## 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, ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sonstige Gärten, Grabeland“, am südwestlichen Rand eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ 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 mit Darstellung des Plangebiets (Ausschnitt ohne Maßstab)[8]**

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) Stand Juni 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 Bebauungspläne

### 4.4.1 Bebauungsplan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“

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

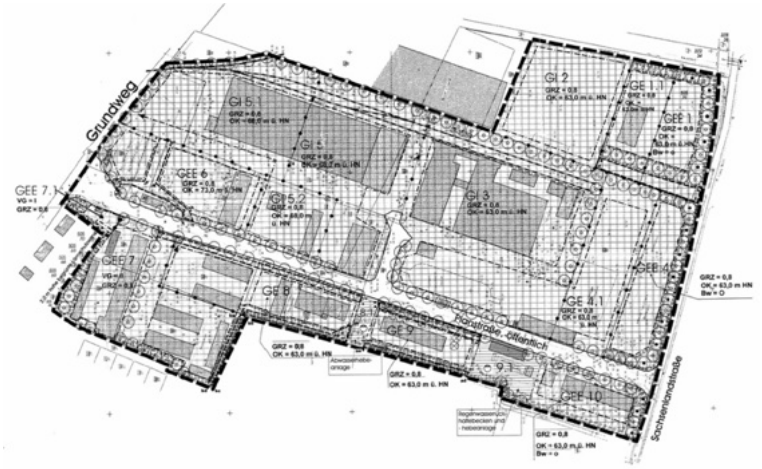
[8] Stadt Schönebeck (Elbe)




**B-Plan Nr. 14 „Industrie- und Gewerbepark Barbyer Straße“ (Ausschnitt ohne Maßstab)[9]**

### 4.4.2 Bebauungsplan 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 eigeschränkte Gewerbegebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete fest.




**B-Plan Nr. 37 „Gummiwerk Grundweg“ (Ausschnitt ohne Maßstab)[10]**

Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist im Gebiet des B-Plans Nr. 37 ist im Gebiet des B-Plans Nr. 73.1 mit Schallimmissionen zu rechnen (s. 6.10 Immissionsschutz).

Aufgrund einer vorhandenen Produktionsanlage zur Herstellung von Gummiformteilen ist zudem im nordwestlichen Bereich des Gebiets des B-Plans Nr. 73.1 in bis zu 4 % der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Die immissionsschutzrechtliche Grenze der Erheblichkeit liegt bei 10 % der Jahresstunden d. h. schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind nicht zu erwarten, wohl aber Geruchsbelästigungen unterhalb dieser Schwelle.[11]

### 4.4.3 Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost - Grundweg“

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der B-Plan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost – Grundweg“. Der B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete und

[9] Stadt Schönebeck (Elbe), https://www.schoenebeck.de/de/bebauungsplan-nr-37.html, Zugriff am 11.2.2025

[10] Stadt Schönebeck (Elbe), https://www.schoenebeck.de/de/bebauungsplan-nr-37.html, Zugriff am 11.2.2025

[11] Stellungnahme des Landesentwicklungsamtes Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 73.1 vom 27.5.2025

eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Reiterhof/ Gastronomie fest. Der B-Plan befindet sich derzeit im 1. Änderungsverfahren.

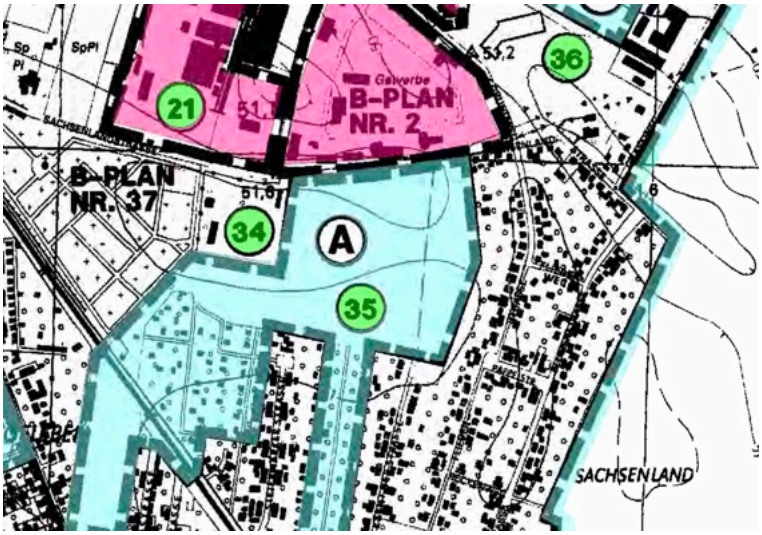


**B-Plan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost - Grundweg“ (Ausschnitt ohne Maßstab)[12]**

## 4.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen

### 4.5.1 Innenbereichs- und Arrondierungssatzung

Das Plangebiet ist gemäß Innenbereichs- und Arrondierungssatzung der Stadt Schönebeck (Elbe) teilweise dem Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zuzuordnen (insbesondere die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes). Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Teilbereich des Plangebietes wird klarstellend als Außenbereich im Innenbereich festgelegt.




**Innenbereichs- und Arrondierungssatzung (Ausschnitt ohne Maßstab)[13]**

[12] Stadt Schönebeck (Elbe), https://www.schoenebeck.de/de/bebauungsplan-nr-52.html, Zugriff am 25.6.2025

[13] Stadt Schönebeck (Elbe), https://www.schoenebeck.de/de/innenbereichs-und_arrondierungssatzung.html, Zugriff am 25.6.2025

### 4.5.2 Gehölzschutzsatzung

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 (Elbe) 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 Wohnungsbaufläche 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)[14] 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 (Elbe) 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 m² grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m² Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m² 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 m² Verkaufsfläche möglich. Für Nahversorgungszentren und -standorte sind grundsätzlich bis zu 800 m² Verkaufsfläche

[14] Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Schönebeck (Elbe), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 4.10.2023

zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu 100 m² je Randsortiment, in der Summe max. 800 m² 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. [15]

Das Gutachten zur Wohnbauflächenentwicklung in Schönebeck (Elbe) kommt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Schönebeck (Elbe) durch geeignete Angebotsstrategien zusätzliches Zuzugspotenzial generieren kann. Dieses Potenzial ergibt sich insbesondere aus der Funktion von Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan sowie aus geplanten Gewerbeentwicklungen in der Stadt Schönebeck (Elbe) selbst und auf Teilflächen des High Tech Parks. Im Hinblick auf den Zuzug von Beschäftigten aus neuen Gewerbeansiedlungen im High Tech Park ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Beschäftigten in die Landeshauptstadt Magdeburg ziehen wird. Abhängig von den Angebotsstrategien der umliegenden Gemeinden besteht für Schönebeck (Elbe) jedoch die Möglichkeit, einen kleineren Teil des potenziellen Zuzugs zu binden.
Zur Generierung von Zuzügen und zur Deckung der qualitativen Nachfrage des Eigenbedarfs sind Wohnbauflächen mit entsprechenden Wohnlagequalitäten erforderlich. Im Gutachten wurden sämtliche potenzielle Wohnbauflächen in Schönebeck (Elbe) identifiziert und anhand eines einheitlichen Bewertungsschemas geprüft. Die darauf aufbauende Wohnbauflächenstrategie für Schönebeck (Elbe) kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche an der Sachsenlandstraße zu den wenigen Standorten gehört, die sich hinsichtlich der qualitativen Nachfrage eignen und mit denen die Stadt das vorhandene Zuzugspotenzial tatsächlich nutzen kann.

## 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.



**Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)[16]**

[15] Entwicklung Sachsenland im Kontext der Wohnbauflächenstrategie der Stadt Schönebeck (Elbe), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, Entwurf Stand 10.3.2026

[16] KVL Projektentwicklung Plus GmbH, Februar 2025

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.

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 südwestlichen Plangebiet liegende Grünfläche könnte langfristig eine fußläufige 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.

## 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 den 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 und ihres Störpotenzials ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie an zentraleren Orten im Stadtgebiet die zudem besser mit dem

ÖPNV zu erreichen sind besser verortet sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese an Hauptverkehrsachsen verträglicher angeordnet werden können.

**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 entlang der Sachsenlandstraße mit drei Geschossen festgesetzt. Entlang der Sachsenlandstraße dient die angestrebte Geschossigkeit auch dem Schutz der dahinterliegenden Gebiete vor Lärm. Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 2, 3, 4.1 und 6.2 verpflichtend eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 87 BauO LSA Geschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

### 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 (s. 6.10 Immissionsschutz) 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.

§ 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 Fläche die von Bebauung freizuhalten ist

Parallel zum westlich des Plangebiets liegenden Friedhof wird i. S. d. Umgebungsschutzes gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Diese Fläche umfasst den baumbestandenen Bereich entlang der Friedhofsbegrenzung (s. a. 6.11.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

### 6.6 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

### 6.7 Verkehrsflächen

### 6.7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

### 6.7.2 Anschluss an Verkehrsflächen

Zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, I und J ist die Geltungsbereichsgrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Damit wird die Erschließung der Grundstücke über die Sachsenlandstraße verdeutlicht.

**TF 4** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, I und J zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 6.7.3 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 5** Die Fläche FR4 darf im Gelegenheitsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 6.7.4 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.

## 6.8 Leitungsrechte

Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 11 verlaufende Abwasserleitung soll zurückgebaut werden. Die Leitung dient derzeit der Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Nach dem Rückbau der Bestandsleitung soll die Erschließung über zwei neue Leitung ausgehend vom neuen Erschließungssystem im Plangebiet erfolgen.

Der Neubau der Leitungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 11 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung der Flächen L1, L1/2, L2 und L2/2 gesichert, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten sind. Die Flächen dürfen gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO nicht überbaut werden und müssen jederzeit für den Leitungsträger zugänglich sein.

**TF 6.1** Die Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten. Die Flächen dürfen nicht überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO

Bis zum Rückbau der Bestandsleitung muss diese gesichert werden. Dies erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 Abs. 4 BauNVO über die Festsetzung einer Fläche L3 die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten ist. Die Fläche darf bis zum Neubau der Leitungen nicht überbaut werden.

**TF 6.2** Die Fläche L3 ist bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten. Die Fläche darf bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 nicht überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 Abs. 4 BauNVO

## 6.9 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 südwestlichen Plangebiet liegende Grünfläche könnte langfristig eine fußläufige Anbindung an den Ostfriedhof geschaffen werden.

## 6.10 Immissionsschutz

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 wurde eine Schallimmissionsprognose[17] erarbeitet und daraus Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten entwickelt.

### 6.10.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

**Gewerbelärm**

[17] Schallimmissionsprognose für das Bauvorhaben „Sachsenland Quartier in 39218 Schönebeck, öko-control GmbH, Schönebeck (Elbe), 23.3.2025

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden durch Gewerbelärm von im Norden angrenzender Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für alle Beurteilungszeiträume überschritten. Für den Beurteilungszeitraum Werktag wurde der höchste Beurteilungspegel in Höhe von 59 dB(A) im Bereich des WA 1.1 ermittelt. Für den Beurteilungszeitraum Sonntag ergibt sich für den gleichen Bereich ein Pegel in Höhe von 61 dB(A}. Damit wird der geltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 55 dB(A) um 4 dB(A) in der Beurteilungszeit Werktag und um 6 dB(A) in der Beurteilungszeit Sonntag überschritten. Nachts beträgt der höchste Beurteilungspegel 45 dB(A) im Bereich des WA 4.1. Somit beträgt die maximale Überschreitung des Immissionsrichtwerts für den Beurteilungszeitraum Nacht 5 dB(A) (Immissionsrichtwert nach TA Lärm 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete). Für den südlichen Teil des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 hingegen eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

**Verkehrslärm**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) am Tage und von 53 dB(A) in der Nacht verursacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage im gesamten Plangebiet eingehalten. Für den Beurteilungszeitraum Nacht resultieren jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 8 dB(A). Die Überschreitungen im Beurteilungszeitraum Nacht betreffen die westliche Hälfte des Plangebietes.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sollten Schallschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden.

**Maßnahmen**

Als primäre Lösung des Schallimmissionskonfliktes wird entlang der Sachsenlandstraße eine Riegelbebauung angestrebt. Entlang der Sachsenlandstraße werden zur Abschirmung vor Gewerbelärm in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 6.2 nur lange Gebäude zugelassen (s. 6.4.1 Bauweise) die den Schall von den südlich davon vorgesehenen Gebäuden abhalten.

Für die daran südlich angrenzenden Gebiete werden Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen festgesetzt um Aufenthaltsräume in Wohnungen und Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen etc.) vor Lärm zu schützen.

Dabei lässt § 9 Abs. 1 Nr. 23 a), aa) BauGB eine Abweichung von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm in begründeten Fällen zu.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 8.1 und WA 8.2 werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB die Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht festgesetzt.

Mit der Planung wird eine Fläche zur Bebauung vorbereitet, die aufgrund ihrer Größe ein sinnvolles Flächenpotenzial für eine Bebauung bietet. Sie liegt gut erschlossen im Stadtgebiet und ist teilweise schon baulich vorgeprägt. Mit der Bebauung dieser Fläche werden Flächen im Außenbereich in peripheren Lagen der Stadt geschont.

Die Festsetzung eines gegenüber dem Regelfall leicht erhöhten Immissionsrichtwertes trägt zugleich dem Ziel Rechnung, eine potentielle Gemengelage planerisch zu ordnen und zu entschärfen. Durch die Heranführung eines Allgemeinen Wohngebietes an vorhandene gewerbliche Nutzungen entsteht ein besonderer Rücksichtnahmebedarf. Würde auch in dem nördlichen Randbereich die Regelfall-Richtwerte des Allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt, könnte dies zu weitergehenden Konflikten mit den Belangen der vorhandenen Gewerbebetriebe führen. Die geringfügige Anhebung der Immissionsrichtwerte in diesem Teilbereich dient daher

auch dazu, den Bestand zu sichern und Konflikte im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu mindern.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung der erhöhten Immissionsrichtwerte nicht isoliert, sondern nur im Zusammenspiel mit weiteren Schallschutzmaßnahmen erfolgt. In der Gesamtabwägung wird die Abweichung daher als angemessen und verhältnismäßig erachtet. Sie ist räumlich auf den nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt, bewegt sich mit 2 dB(A) tags und nachts in einem moderaten Umfang und wird durch weitere Schallschutzmaßnahmen begleitet.

Durch planerische Maßnahmen lassen sich Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung vermeiden. Eine Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) auf 57 dB(A) am Tag und von 40 dB(A) auf 42 dB(A) in der Nacht ist somit gerechtfertigt.

Für die Gebiete mit Überschreitung der Werte von 57 dB(A) am Tag bzw. 42 dB(A) in der Nacht (vgl. nördlich der grünen Isolinie), also WA 1.1, 2, 3, 4.1 und 4.2 wird festgesetzt, dass keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 im Bereich der westlichen, nördlichen und östlichen Fassade zulässig sind. Lichtungsöffnungen sind zulässig. Auch zulässig sind öffenbare Fenster von Räumen, die nach Auffassung der DIN 4109 nicht als schutzbedürftig gelten (Bäder, Flure, Küchen, etc.). Außenbereiche zum Aufenthalt sind nach Süden auszurichten.

Für die Wohngebiete WA 1.2, 4.3, 5, 6.1, 6.2, 6.1, 7.1, 7.2, 8.1 und 8.2 wird festgesetzt, dass öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 im Bereich der nördlichen Fassade nicht zulässig sind.

Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.




**Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (Ohne Maßstab)**[18]

**TF 7.1** In den WA 1.1, 2, 3, 4.1 und 4.2 sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 und Außenwohnbereiche zum Aufenthalt nach Süden auszurichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.2** In den WA 1.2, 4.3, 5, 6.1, 6.2, 6.1, 8.1 und 8.2 sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 nach Osten, Westen oder Süden auszurichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

[18] Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für das Bauvorhaben „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ in 39218 Schönebeck (Elbe), öko-control GmbH, Schönebeck (Elbe), 25.3.2025

**TF 7.3** Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Nebenzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung einzuhalten.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

| Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Kindertagesstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|---|---|---|
| | Erf. R´w des Außenbauteils in dB | |
| I | 30 | - |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.4** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am jeweiligen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm durch geeignete bauliche Maßnahmen eingehalten wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 6.10.2 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.

6. Neu errichtete Leuchten sollen keine Lichtemissionen in den oberen Lichtraum verursachen.

Desweiteren 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.

### 6.11 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 Kompensationsmaßnahmen, die vertraglich zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart werden, erfolgen außerhalb des Plangebiets.

#### 6.11.1 Flächen und 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 (Flächen A-C) festgesetzt. Auf den Flächen müssen zusammenhängende dichte Gehölzgruppen mit vorgelagerten Staudensäumen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Dabei wird bei den geplanten Pflanzungen besonderer Schwerpunkt auf Dornen und Stacheln tragende Gehölze gelegt, da diese einen gewissen Prädatorenschutz bieten. Bestandsgehölze müssen erhalten werden. Bauliche Anlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

Nist-, Brut- und Nahrungshabitate für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten können mit dieser Maßnahme erhalten werden.

Je 1,5 m² muss mindestens ein Strauch in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe 60 – 100 cm (H60) gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (s. 6.13 Pflanzlisten) zu pflanzen.

**TF 8.1** Auf den Flächen A-C müssen zusammenhängende dichte Gehölzgruppen aus Dornen und Stacheln tragenden Gehölzen mit vorgelagerten Staudensäumen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Bestandsgehölze müssen erhalten werden. Je 1,5 m² muss mindestens ein Strauch der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 2xv, H60 gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 6.11.2 Flächenbefestigungen

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

**TF 8.2** Ebenerdige Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 6.11.3 Artenschutz

Zur Prüfung, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslösen kann, wurden die artenschutzrechtlichen Belange von Juli 2024 bis September 2025 untersucht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet

(s. 11.4 Gutachten). Dazu wurden die relevanten Vorhabenwirkungen mit nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten verschnitten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

**Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung und dem Abbruch (Brutvögel und Fledermäuse)**

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigung, Mähen, Abschieben von Oberboden, Lagern etc.) außerhalb der potenziellen Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Dies gilt auch für die Aufnahme von Bauarbeiten. Diese dürfen nur in der Zeit außerhalb eines potentiellen Brutgeschehens ab Mitte August eines jeden Jahres beginnen und müssen dann ab Mitte März eines jeden Jahres auf den Flächen dauerhaft ohne längere Unterbrechung (max. 5 Tage) kontinuierlich fortgesetzt werden. Damit wird ein ausreichender Schutz der potenziell vorkommenden bzw. auch nachgewiesenen Bodenbrüter gewährleistet. Gehölzstrukturen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28.2. eines jeden Jahres beseitigt werden. Das gleich gilt für Abbrucharbeiten von Gebäuden.

**Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstandsgrün**

Die Bewirtschaftung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv, zumindest in Teilflächen erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Insbesondere Randzonen und Säume sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden.

Mit der Mahdbeschränkung wird einerseits sichergestellt, dass das Brutgeschehen der Bodenbrüter bereits abgeschlossen ist und viele Pflanzenarten ihren Blühzeitraum im Frühjahr bereits abgeschlossen haben. Samen können dann auch ausfallen und bieten Nahrung und Verbreitungsmöglichkeit.

Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrar- und Siedlungslandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

**Erhalt und Entwicklung der Gehölzflächen**

Die Gehölzbestände vor allem am Rand der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollen auch während und nach den Bauarbeiten teilweise erhalten bleiben (s. a. 6.11.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Es handelt sich um strukturgebende Habitate in der Feldflur und am Siedlungsrand, die gehölzbewohnenden Vogelarten der Siedlungsränder, der Feldfluren und der Parkanlagen Lebensraum bieten können. Die Bestände sollen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF- Maßnahmen) für die Vermeidung von Gefährdungen lokaler Populationen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind notwendig.

**- ACEF 1 Entwicklung von Gehölzflächen und Flächenextensivierung mit der Entwicklung von Hochstaudenfluren**

Außerhalb des Geltungsbereiches werden bisherige Ackerflächen dauerhaft extensiviert. Teile der Flächen werden mit Feldgehölzen bepflanzt. Die Vegetationsstrukturen bieten insbesondere für die Arten der Feldgehölzbestände und der Gehölzränder wie z. B. Goldammer oder Rotkehlchen wichtige Lebensraumstrukturen.

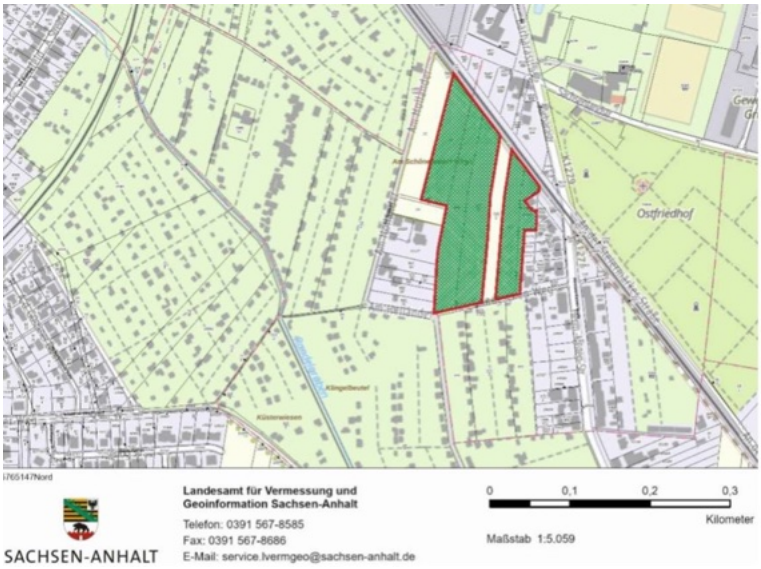
Die Flächen werden mosaikartig bewirtschaftet, so dass hier auch Krautstrukturen über die Wintermonate erhalten bleiben und zur Strukturvielfalt beitragen.

Im Vordergrund steht die Entwicklung floristisch artenreicher Saumgesellschaften, zur Förderung der Brutflächen und des Nahrungsangebotes für weitere zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, das heißt:

- völliger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- völliger Verzicht auf Düngung,
- kein Umbruch, keine Neuansaat oder Nachsaat.

Im Rahmen der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des B-Planes wird auch eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches zu naturschutzfachlichen Zwecken gesichert und in Wert gesetzt.

Es handelt sich aktuell um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen westlich des Geltungsbereiches, in der Gemarkung Schönebeck, Flur 1, Flurstücke 519, 521/1, 529 und 10800 und der Gemarkung Felgeleben, Flur 1, Flurstück 20.




**Maßnahmenfläche Extensivierung von Ackerflächen und Anlage von Feldgehölzbeständen (Ohne Maßstab)[19]**

Die Maßnahmen müssen in der Vegetationsruhe vor dem Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich vorgenommen werden, damit sie mit Eintritt der Habitatverluste innerhalb der Baubereiche bereits wirksam werden können.

Die erforderlichen rechtlichen Regelungen zur Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des städtebaulichen Vertrages.

**- ACEF 2 Anbringen von Fledermauskästen**

Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2025 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere insbesondere im Bereich der Vorhangfassade vorhanden sein. Hier sind vor allem unzugängliche Bereiche mit Ritzen und Spalten und Mineralwolldämmung von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch des Gebäudes vollständig verloren gehen.

Für die Vermeidung von Verbotstatbeständen wurde im Vorfeld der Stellungnahme auch der Erhalt des Gebäudes oder Teile davon diskutiert. Diese Variante scheidet aus, so dass mit einem vollständigen Abbruch gerechnet werden muss.

Im Umfeld des Bauvorhabens an den Gehölzrändern im Westen im Übergang zum Friedhof erfolgt in der Saison vor dem eigentlichen Baustart im Geltungsbereich bzw. vor dem Abbruch des Gebäudes die Anbringung von 6 Fledermauskästen. Die Kästen sind bevorzugt in Südost bis

[19] Plangrundlage: Sachsen-Anhalt-Viewer, https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de, © GeoBasis-DE / LVermGeo ST 2026

Nordwest-Richtung in einer Höhe von 3 bis 5 m an geeigneten Bäumen anzubringen. Zu verwenden sind z. B. Fledermaushöhle 1FD von Schwegeler für Zwergfledermäuse oder ähnlich/ gleichwertig.

**Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS- Maßnahmen)**

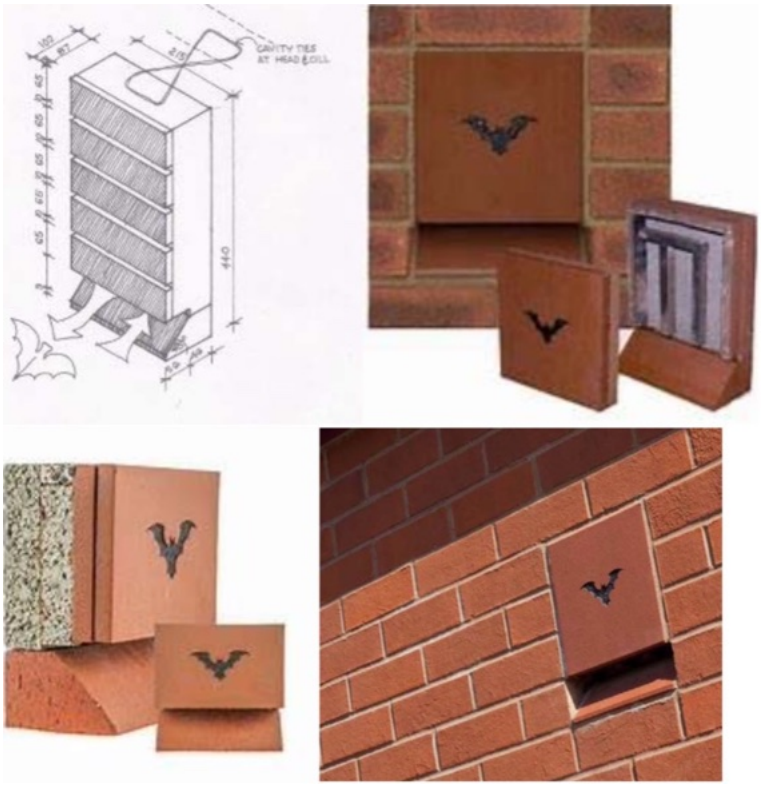
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Fledermäusen als Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten werden notwendig.

**- Anbringen von Fledermauskästen FCS 1**

Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2025 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere insbesondre im Bereich der Vorhangfassade vorhanden sein. Hier sind vor allem unzugängliche Bereiche mit Ritzen und Spalten und Mineralwolldämmung von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch des Gebäudes vollständig verloren gehen.

Nach Fertigstellung der Gebäude im Geltungsbereich wird empfohlen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten Fledermauskästen an den Fassaden oder Dachraum anzubringen oder in die Gebäudehülle zu integrieren.

Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk oder in die Außendämmung hinter den Außenputz oder Verkleidung eingebaut werden können.



**Beispiele für Fledermauskästen zum Einbau in eine Klinkerfassade**

Beim Anbringen der Kästen ist darauf zu achten, dass die Einflugschlitze vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt sind; d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.

Die Anflugschneise soll mindestens 2 m frei sein. Die Nisthilfe wird einmal pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.

Die Detaillösung erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

In den nachfolgenden Abbildungen sind Varianten dargestellt, die im Rahmen der Objektplanung z. B. bei einer Klinkerfassade eingesetzt werden können. Es sind auch für gedämmte Fassaden diverse Nisthilfen möglich oder Kästen zum Aufhängen an geeigneten Plätzen.

**- Nisthilfen für Gebäudebewohnende Vogelarten FCS 2**

Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2025 Nachweise von Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling erbracht werden. Da der Gebäudebestand vollständig abgebrochen und damit als potenzielle Lebensstätte verloren geht, müssen für die gebäudebewohnenden Vogelarten künstliche Nisthilfen etabliert werden.

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet wird empfohlen an den Fassaden Nisthilfen und Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen oder bereits während des Baus zu integrieren. Die Maßnahmen dienen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten innerhalb des Siedlungsraumes.

Viele neue Gebäude weisen durch ihre Gestaltung und Dichtheit nur noch wenig Strukturvielfalt auf, so dass sie für gebäudebewohnende Vogelarten kaum noch genutzt werden können. Es müssen spezielle gestalterische Vorkehrungen im Rahmen der Objektgestaltung vorgenommen werden, damit diese Nisthilfen dauerhaft wirksam bleiben.

**Ökologische Baubegleitung**

Während der Baumaßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen, die die geplante Baumaßnahme begleitet.

**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 8.3** 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 8.4** 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

### 6.12 Bindungen für Bepflanzungen

#### 6.12.1 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 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Baum der Pflanzliste 2 (s. 6.13 Pflanzlisten) in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) sowie sechs Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (H 60) der Pflanzliste 2 (s. 6.13 Pflanzlisten) 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 9** Je begonnener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher in der Mindestqualität 2xv, H 60 der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 2 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 6.13 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen auf den Maßnahmenflächen sind Arten der Pflanzliste 1 (Gebietseigene Gehölze gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt) 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.

| **Pflanzliste 1** |
|---|
| Siehe Liste Gebietseigene Gehölze gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt |

Für Pflanzungen auf den übrigen, außerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen liegenden Flächen sind Arten der Pflanzliste 2 (Zukunftsbäume) zu pflanzen, da viele der bisher verwendeten Baumarten heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst sind.

| **Pflanzliste 2**<br>**Zukunftsbäume** | |
|---|---|
| Acer campestre | Koelreuteria paniculata |
| Acer campestre 'Elsrijk' | Liquidambar styraciflua |
| Acer campestre 'Huibers Elegant' | Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' |
| Acer monspessulanum | Liriodendron tulipifera |
| Acer platanoides | Malus tschonoskii |
| Acer platanoides 'Allershausen' | Ostrya carpinifolia |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Parottia persica |
| Acer platanoides 'Columnare' | Platanus acerifolia |
| Acer platanoides 'Deborah' | Populus nigra 'Italica' |
| Acer platanoides 'Royal Red' | Quercus cerris |
| Alnus x spaethii | Quercus frainetto |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Quercus petraea |
| Carpinus betulus 'Lucas' | Quercus rubra |
| Catalpa bignonioides | Robinia pseudoacacia |
| Celtis australis | Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' |
| Corylus colurna | Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi' |
| Crataegus lavallei 'Carrierei' | Sophora japonica |
| Crataegus x prunifolia | Sophora japonica 'Regent' |
| Eriolobus trilobatus | Sorbus aria 'Magnifica' |
| Fraxinus americana 'Autumn Purple' | Sorbus intermedia 'Brouwers' |

| **Pflanzliste 2**<br>**Zukunftsbäume** | |
|---|---|
| Fraxinus ornus | Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' |
| Fraxinus ornus 'Louisa Lady' | Tilia americana 'Nova' |
| Fraxinus ornus 'Mecsek' | Tilia cordata 'Rancho' |
| Fraxinus pennsylvanica | Tilia tomentosa 'Brabant' |
| Fraxinus pennsylvanica 'Summit' | Tilia x euchlora |
| Ginkgo biloba | Tilia x europaea 'Pallida' |
| Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' | Tilia x flavescens 'Glenleven' |
| Gleditsia triacanthos 'Inermis' | Ulmus-Hybride 'Columella' |
| Gleditsia triacanthos 'Shademaster' | Ulmus-Hybride 'New Horizon' |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Ulmus x hollandica 'Lobel' |
| Gleditsia triacanthos 'Sunburst' | |

### 6.14 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[20] wurde ermittelt, dass die unter den Schichten 1a (Mutterboden) und 1b (Aufschüttungen) anstehenden Böden der Schicht 2 (Sande) eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 2*10^{-4}$ bis $1*10^{-5}$ 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 im Plangebiet möglich.

**TF 10** 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

### 6.15 Örtliche Bauvorschriften

#### 6.15.1 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. 4 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 11** Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

| **Nr.** | **Nutzungsarten** | **Zahl der Stellplätze** |
|---|---|---|
| **1** | **Wohngebäude** | |
| 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 |
| **2** | **Gebäude mit Büro-,Verwaltungs- und Praxisräumen** | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume | 1 je 30 - 40 m² Nutzfläche |

[20] Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

| Nr. | Nutzungsarten | Zahl der Stellplätze |
|---|---|---|
| 2.2 | Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Kanzleien o. Praxen) | 1 je 20 - 30 m² Nutzfläche, mind. 3 |
| **3** | **Verkaufsstätten** | |
| 3.1 | Läden | 1 je 30 - 40 m² Nutzfläche, mind. 2 je Laden |
| **4** | **Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen** | |
| 4.1 | Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortragssäle) | 1 je 5 - 10 Besucherplätze |
| 4.2 | Gemeindekirchen | 1 je 20 - 30 Besucherplätze |
| **5** | **Sportstätten** | |
| 5.1 | Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 je 50 m² Hallenfläche |
| 5.2 | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze | 1 je 50 m² Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 – 15 Besucherplätzen |
| 5.3 | Minigolfplätze | 6 je Minigolfanlage |
| 5.4 | Kegel-, Bowlingbahnen | 4 je Bahn |
| **6** | **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe** | |
| 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 |
| **7** | **Krankenanstalten** | |
| 7.1 | Altenpflegeheime | 1 je 6 - 10 Betten |
| **8** | **Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung** | |
| 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

| | **Fläche** in m² | **GRZ** | **Zulässige Grundfläche** (inkl. Überschreitung) in m² | **Zulässige Geschosse** | **Mögliche BGF** in m² |
|---|---|---|---|---|---|
| **Baugebiet** | | | | | |
| WA 1.1 | 3.653 | 0,4 | 1.461 (2.192) | 3 | 4.384 |
| WA 1.2 | 4.385 | 0,3 | 1.316 (1.973) | 2 | 2.631 |
| WA 1.3 | 3.923 | 0,3 | 1.177 (1.765) | 2 | 2.354 |
| WA 2 | 6.421 | 0,4 | 2.568 (3.853) | 3 | 7.705 |
| WA 3 | 3.916 | 0,4 | 1.566 (2.350) | 3 | 4.699 |
| WA 4.1 | 2.240 | 0,4 | 896 (1.344) | 3 | 2.688 |
| WA 4.2 | 2.150 | 0,4 | 860 (1.290) | 3 | 2.580 |
| WA 4.3 | 5.772 | 0,3 | 1.732 (2.597) | 2 | 3.463 |
| WA 4.4 | 6.498 | 0,3 | 1.949 (2.924) | 2 | 3.899 |
| WA 5 | 2.439 | 0,4 | 976 (1.463) | 3 | 2.927 |
| WA 6.1 | 9.795 | 0,3 | 2.939 (4.408) | 2 | 5.877 |
| WA 6.2 | 3.456 | 0,4 | 1.382 (2.074) | 3 | 4.147 |
| WA 7.1 | 2.230 | 0,4 | 892 (1.338) | 3 | 2.676 |
| WA 7.2 | 2.247 | 0,3 | 674 (1.011) | 2 | 1.348 |

| | **Fläche** in m² | **GRZ** | **Zulässige Grundfläche** (inkl. Überschreitung) in m² | **Zulässige Geschosse** | **Mögliche BGF** in m² |
|---|---|---|---|---|---|
| WA 8.1 | 4.120 | 0,3 | 1.236 (1.854) | 2 | 2.472 |
| WA 8.2 | 4.067 | 0,4 | 1.627 (2.440) | 3 | 4.880 |
| WA 9 | 8.027 | 0,3 | 2.408 (3.612) | 2 | 4.816 |
| WA 10 | 10.568 | 0,3 | 3.170 (4.756) | 2 | 6.341 |
| WA 11 | 15.669 | 0,3 | 4.701 (7.051) | 2 | 9.401 |
| **Zwischensumme** | **101.576** | | **33.530** (50.295) | | **79.289** |
| **Sonstige Flächen** | | | | | |
| Öffentl. Grünfläche | 15.717 | | | | |
| Öffentl. Verkehrsfläche | 14.024 | | | | |
| Private Verkehrsfläche | 1.744 | | | | |
| Öffentl. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 554 | | | | |
| **Zwischensumme** | **32.039** | | | | |
| **Summe** | **133.615** | | | | |

# 8 Umweltbericht

## 8.1 Einleitung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB. Einzelne Angaben aus dieser Anlage werden, wo dies sinnvoll erscheint, durch zusätzliche Inhalte ergänzt. Da das geplante Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht auslöst, wird in der Gliederung auch auf Anlage 4 UVPG (Angaben des UVP-Berichts) sowie § 16 UVPG Bezug genommen, um zu dokumentieren, dass die entsprechenden Inhalte Berücksichtigung finden.

Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognosen über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie Ermittlungen über zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht (BNatSchG).

## 8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

Der B-Plan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers die 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.

Der B-Plan wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der B-Plan soll alle notwendigen Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten B-Plan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

### 8.3 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z. B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

### 8.4 Lage des Plangebiets

S. 1.1 Lage des Plangebiets

### 8.5 Bebauung und Nutzung

S. 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

### 8.6 Geltungsbereich und Abgrenzung

S. 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

### 8.7 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

**Naturparke**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Naturparks.

**Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich gehört nicht zu Landschaftsschutzgebieten.

**Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA- Gebieten. Diese Schutzgebiete befinden sich auch nicht in der Nähe des Geltungsbereiches.

**Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

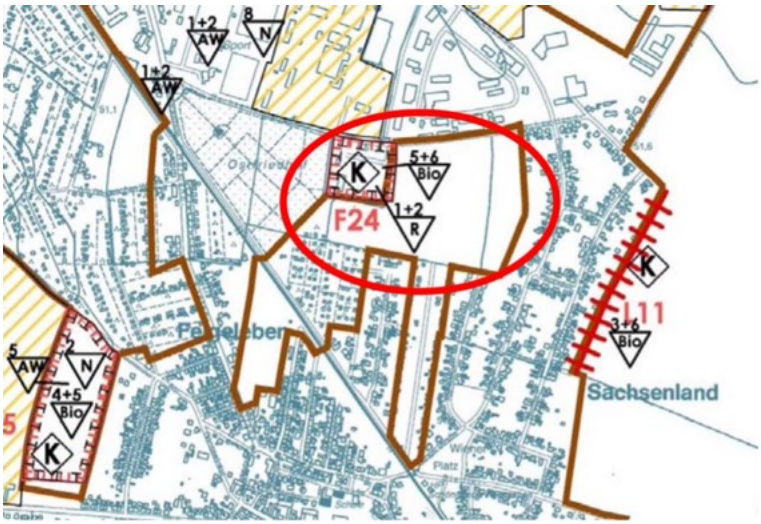
**Baumschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baum- und Gehölzbestand. Diese Bestände sind vom Vorhaben in Teilen betroffen und müssen teilweise auch beseitigt werden. Die Gehölzflächen haben insbesondere im Übergang zum Friedhof einen waldartigen Charakter, besitzen aber nach Überprüfung durch die Forstbehörde keine Waldeigenschaft im forstrechtlichen Sinne.

**Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) wird das mit einer Vorprägung ausgestattete Teilgebiet im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Eignung als

Kompensationsfläche dargestellt (grafische Darstellung mit Bezeichnung K). Hier könnte durch Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungen Aufwertungen der Schutzgüter insbesondere von Boden und Arten- und Lebensgemeinschafen realisiert werden. Die braune Linie umfasst die Kennzeichnung der Abgrenzung der Innenbereichssatzung.




**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Entwicklungsziele (Ausschnitt ohne Maßstab)[21]**

## 8.8 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

S. 8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

## 8.9 Szenarienaufstellung

Für den B-Plan wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharrt, d. h. eine Flächenentwicklung nur im Rahmen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erfolgt.

Das zweite Szenario behandelt die Aufstellung des B-Planes bis zur kommunalen Satzung und die daraus resultierende Erschließung und Bebauung als Wohnbaustandort.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

### 8.9.1 Szenario I- Nullvariante

„Nach SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Durchführung der rechtskräftigen Planungen".

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine bauliche Entwicklung stattfindet. Die alte ruinöse Bebauung und die Flächenbefestigungen blieben voraussichtlich langfristig bestehen. Es würde weiterhin teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

### 8.9.2 Szenario II – Aufstellung B-Plan

Im Szenario II wird von der Aufstellung eines B-Planes ausgegangen. Durch den rechtskräftigen B-Plan wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf Teilen der Flächen eine neue Bebauung im Rahmen der Festsetzung Wohnbaufläche zu verwirklichen und die Flächen weiter medien- und verkehrstechnisch zu erschließen.

## 8.10 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP-Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Durchführung des Planes ableitet, dargestellt.

[21] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

| Schutzgut | Beschreibung des festgelegten Untersuchungsraums |
|---|---|
| Boden | Auswirkungen auf den Boden werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet; Baugrundbeurteilung liegt vor |
| Wasser | Auswirkungen auf das Wasser werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld; Baugrundbeurteilung liegt vor |
| Biotoptypen | Aufnahme und Darstellung von Biotoptypen und Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereichs |
| Fauna | Faunistische Kartierungen wurden für den Geltungsbereich durchgeführt |
| Mensch | Auswirkungen auf den Menschen werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet sowie im weiteren Umfeld beleuchtet; Schalltechnische Untersuchung liegt vor |
| Klima/ Luft | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet |
| Landschaftsbild | Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden für den Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld des B-Plans betrachtet |
| Kultur- und Sachgüter | Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter werden für den Geltungsbereich des B-Plans betrachtet |

### 8.10.1 Schutzgut Boden

Die Baugrundverhältnisse sind im Geotechnischen Bericht[22] dargelegt:

Der Untersuchungsbereich liegt aus regionalgeologischer Sicht im Urstromtal der Elbe. Die geologische Karte weist hier Sande und Kiese aus. Außerdem ist humoser kalkiger Sand dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des westseitigen Elburstromtales. Die Bodenverhältnisse werden durch pleistozäne Talsandbildungen der Weichseleiszeit geprägt. Als Bodendecke treten in der Regel im Holozän umgelagerte geringmächtige humose Lößböden auf, die oftmals sandig sind.

**Bodenschichtung**

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 16. und am 17.7.2024 insgesamt neun Kleinrammbohrungen (BS 50 nach DIN EN ISO 22475-1) mit Endteufen von jeweils 6,00 m u. GOK hergestellt. Diese direkten Aufschlüsse wurden durch vier Rammsondierungen (DPL gemäß DIN EN ISO 22476-2) ergänzt, welche ebenfalls mit einer maximalen Endteufe von 6,00 m u. GOK im Nahbereich von vier ausgewählten Kleinrammbohrungen hergestellt wurden.

In den neun durchgeführten Kleinrammbohrungen BS 1 bis BS 9 steht, mit Ausnahme der Kleinrammbohrung BS 2, oberflächennah zunächst eine Deckschicht aus Mutterboden (Schicht 1a) als stark schluffiger Feinsand mit schwach organischen Bestandteilen an. Der Mutterboden ist dunkelbraun gefärbt. Die Mächtigkeit wurde in den genannten Bohrungen zwischen 0,10 (BS 1) und 1,00 m (BS 3 und 4) festgestellt. In den Kleinrammbohrungen BS 3, BS 5 sowie BS 9 wurden im Mutterboden anthropogene Beimengungen in Form von Ziegelresten festgestellt, deren Anteil jedoch zu < 10 Vol.-% abgeschätzt wurde.

In der Kleinrammbohrung BS 2 steht abweichend oberflächennah eine Auffüllung (Schicht 1b) aus Schotter mit organischen Beimengungen an, welche bis 0,45 m u. GOK nachgewiesen wurde. Hierbei handelt es sich um eine ungebundene Tragschicht der hier vorhandenen Wege. Nachfolgend stehen vollflächig Sande (Schicht 2) als Mittel- bis Grobsande mit feinsandigen sowie kiesigen Bestandteilen in mitteldichter bis dichter Lagerung, lokal auch in lockerer Lagerung an, welche verschieden gefärbt sind.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Geltungsbereich inklusive Umgebung als Bereich eingestuft, bei dem die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt bereits stark

[22] Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024

eingeschränkt ist. In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich und dessen Umgebung mit einer grünen Schraffur dargestellt, die die Einschränkungen der Funktionsfähigkeit symbolisiert.




**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Boden (Ausschnitt ohne Maßstab)[23]**

### 8.10.2 Schutzgut Wasser

**Grundwasser**

Im Geotechnischen Bericht[24] wird zum Grundwasser ausgeführt:

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

Der Grundwasserstand unterliegt zudem Elbwasserstands abhängigen Schwankungen.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist der Geltungsbereich inklusive Umgebung als Bereich eingestuft, bei dem der oberste Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Der Grundwasserflurbestand beträgt 5 bis 10 m. In der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich und dessen Umgebung mit einer grünen Schraffur dargestellt, die den Grundwasserflurabstand 5 bis 10 m darstellt. Die orange Flächenfärbung steht für die Nichtgeschütztheit des obersten Grundwasserleiters gegenüber eindringenden Schadstoffen.

[23] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

[24] Geotechnischer Bericht, Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Magdeburg, 29.7.2024s




**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Wasser (Ausschnitt ohne Maßstab)[25]**

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Retentions- oder Überflutungsraum.

### 8.10.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Bereiche, die durch landwirtschaftliche Ackernutzung und Grabeland geprägt wurden.

Der biotische Teil des Ökosystems mit den Bestandteilen Flora und Fauna, ihren Beziehungen zu den abiotischen Faktoren Wasser, Boden, Luft sowie deren Bedeutung als menschliche Lebensgrundlage wird als Biotoppotenzial verstanden. Der Begriff ‘Biotop’ wird dabei nicht auf so genannte ‘schutzwürdige Lebensräume’ beschränkt, sondern bezeichnet – i. S. § 10 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG - alle Lebensstätten und -räume wildlebender Pflanzen und Tiere.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte in einer flächendeckenden Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt. Die Abgrenzung und Benennung der Kartiereinheiten entsprechen dabei der jeweilig kennzeichnenden Vegetationsstruktur mit einer groben pflanzensoziologischen Zuordnung.

Die Biotoptypen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt und in ihrer speziellen Ausprägung im Untersuchungsgebiet beschrieben.

Die Bedeutung der Biotope hinsichtlich ihres Wertes für den Naturschutz wurde anhand der anschließend aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation sowie der potenziell vorkommenden Tierarten bewertet:

- Natürlichkeit (Naturnähe als qualitatives Kriterium für den Zustand der Landschaft oder von Teilen der Biozönosen ohne anthropogene Störungen und Belastungen).

- Arten- und Strukturvielfalt (Bezeichnet das Auftreten oder die Konzentration verschiedenartiger Elemente oder Erscheinungsformen innerhalb einer abgegrenzten Zeitperiode auf einer raum- oder Funktionseinheit.).

- Alter/ Reifegrad (als qualitatives Kriterium, das abhängig ist vom Alter und einem bestimmten Entwicklungsverlauf und einer besonderen Artenzusammensetzung).

- Gefährdungsgrad/ Wiederherstellbarkeit (Als Kriterium, das sich aus dem Zusammenspiel von verfügbarem Lebensraum und der Populationsstärke sowie der effektiven Reproduktionsleistung bei Tieren und Pflanzen und der Zunahme von Gefährdungsursachen ergibt).

[25] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

- Biotopverbundfunktion (Isolation).

| **Naturschutzfachliche Bedeutung** | | **Biotoptyp** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stufe** | **Wesentliche Merkmale** | **Code*** | **Bezeichnung** | **Lokalisierung/ Ausprägung** | **Schutzstatus** |
| **Sehr hoch** | Sehr arten- und strukturreiche Ausprägungen; hohes faunistisches Potenzial; sehr hoher Reifegrad, wichtige Funktion im Biotopverbund, sehr hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | Biotoptypen dieser Wertstufe kommen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vor. | | | |
| **Hoch** | Strukturreiche Ausprägungen; hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere; hoher Reifegrad, Bedeutung im Biotopverbund, hohe Natürlichkeit, hoher Gefährdungsgrad | HGB | Feldgehölze | Laubgehölze überwiegend im Bereich des alten Gewerbestandortes im Nordwesten des Geltungsbereiches, teilweise mit Vermüllung und in Verzahnung zu Einzelbäumen | --- |
| | | HEX | Sonstiger Einzelbaum (außerhalb von Feldgehölzflächen mit Einzelbaumcharakter) | Bäume im westlichen Randbereich im Übergang zum Friedhof | --- |
| **Mittel** | Relativ arten- und strukturreiche Ausprägungen; mittlere faunistische Bedeutung; mittlere Bedeutung im Biotopverbund, stärker anthropogen überprägt, geringer Gefährdungsgrad Strukturbereicherung im Bereich des Straßenraumes, hohes Entwicklungspotenzial | URA | Ruderalfluren, gebildet von ausdauernden Arten; Säume am Ackerrand und Gehölzrändern | Aufgelassene Flächen als Säume außerhalb der bewirtschafteten Flächen und großflächiger mit Halboffenlandcharakter im Bereich des aufgelassenen Gewerbestandortes | --- |
| **Gering** | Stark anthropogen überprägt, geringe Bedeutung als Lebensraum, geringe Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes | AI | Intensivacker | Größter Flächenanteil im Geltungsbereich, ackerbaulich genutzte Flächen mit unterschiedlichen Kulturen | --- |
| | | VWC | Feldwege mit Teilbefestigung | Nur teilweise befestigte Wegeflächen | --- |

| **Naturschutzfachliche Bedeutung** | | **Biotoptyp** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stufe** | **Wesentliche Merkmale** | **Code*** | **Bezeichnung** | **Lokalisierung/ Ausprägung** | **Schutzstatus** |
| | | AKC | Ziergärten zur Wohnbebauung | Vorhandenes Wohngrundstück im südöstlichen Geltungsbereich | --- |
| | | AKE | Kleingärten mit Bebauung | Kleine Teilflächen im Geltungsbereich, Umgebung ist durch Gehölzbestand und Ruderalfluren geprägt | --- |
| **Sehr gering/ Mäßig** | Sehr stark anthropogen geprägt, kaum Bedeutung als Lebensraum und innerhalb des Biotopverbundes | VSB | Vollversiegelte Flächen (Beton) | Betonfläche im Bereich des alten Gewerbestandortes im Nordwesten des Geltungsbereiches, teilweise stark eingewachsen und mit Vermüllung | --- |
| | | --- | Gebäude | Aufgelassenes und ruinöses Zweckgebäude mit verwahrlostem Umfeld | --- |

* 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

Auf das Schutzgut „Biotope/ Pflanzen und Tiere“ wirkt die menschliche Überprägung aller Flächen im Geltungsbereich als Vorbelastung. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung insbesondere durch Verkehr, Geräusche und teilweise auch Beleuchtung gegeben.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) ist Ackerland, Mischgebiet mit geringem Grünanteil und Ruderalflur dargestellt.




**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Biotoptypen/ Lebensräume (Ausschnitt ohne Maßstab)[26]**

Auf Grundlage der Bestandsvermessung wurde insbesondere auch für die Eingriffsbewertung einen aktuelle Biotoptypenkartierung mit Stand 2025 vorgenommen. Hier sind vor allem im Bereich des Mischgebietes und im Übergang zum Friedhof größere Gehölzflächen und auch

[26] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

Ruderalfluren erfasst worden. Die Ruderalfluren im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen hingegen waren in 2025 bewirtschaftet. Hier wurden insbesondere die Saumstrukturen an den Bewirtschaftungsgrenzen herausgearbeitet. Eine Biotoptypenkarte befindet sich im Anhang des Umweltberichtes.



**Biotoptypen und Flächennutzung im Geltungsbereich (Ohne Maßstab)[27]**

### Fauna

Im Geltungsbereich konnten einige Brutvögel mit Reviermittelpunkten und Bruten nachgewiesen werden. Die Vogelarten der Gilde der Gehölzbrüter und des Halboffenlandes haben mit Sicherheit in den Gehölzbeständen im westlichen und nordwestlichen Geltungsbereich Habitate und Reviere. Weiterhin haben gebäudebewohnende Vogelarten ihre Reviere im Bereich des aufgelassenen Gebäudes. Es handelt sich bei den nachgewiesenen Vogelarten um typische Arten der Siedlungen und des Siedlungsrandes. Bestandsbedrohte Vogelarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Das aufgelassene Gebäude besitzt ein Potenzial als Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse. Zauneidechsen konnten im Geltungsbereich und direkt angrenzend nicht nachgewiesen werden. Für andere Tierarten hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Kartierergebnisse werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum B-Plan (s. 11.4 Gutachten) dargelegt.

### 8.10.4 Schutzgut Klima/ Luft

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima am Standort einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. In den Niederungen an der Elbe findet eine verstärkte Kaltluftbildung statt. Die Flächen zeichnen sich durch verstärkte Nebelhäufigkeit aus. Die Laubgehölze im Geltungsbereich und dessen Umgebung haben eine besondere kleinklimatische Funktion innerhalb des Siedlungskörpers.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die Freiflächen des Geltungsbereiches als Flächen mit Bedeutung als klimatische Ausgleichsbereiche dargestellt. Entlang der Bahnlinie erstreckt sich ein so genannter Belastungskorridor, der den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches minimal berührt. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich größere Flächen, die durch ihre Nutzung ein größeres Belastungspotential in sich tragen.

[27] Grundlage Bestandsvermessung 7/2025



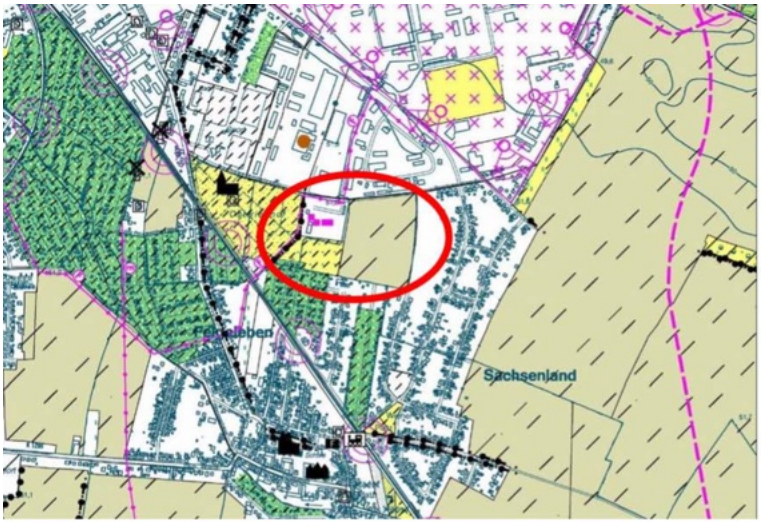

**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Klima (Ausschnitt ohne Maßstab)[28]**

### 8.10.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Schönebeck (Elbe). Der Geltungsbereich umfasst neben Ackerflächen auch Ruderalfluren, Gehölze und einen aufgelassenen Gewerbestandort mit einer ruinösen Bebauung. Die Flächen im Umfeld des Gebäudes weisen zudem einen starke Vermüllung mit Siedlungsabfall auf.

Im Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) sind die unbebauten Freiflächen des Geltungsbereiches nur mit einer mittleren Bedeutung für die Landschaftsbildbewertung inkl. der Bewertung von Eigenart und Erholungsfunktion dargestellt. Der nordwestliche Teil mit der ruinösen Bebauung wird im Landschaftsplan als Flächen mit einer visuell überprägenden Bebauung dargestellt.




**Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Karte Orts- und Landschaftsbild (Ausschnitt ohne Maßstab)[29]**

#### Erholung

Das BNatSchG beschreibt in § 1 die wertbildenden Kriterien für die Erholungseignung einer Landschaft. Demnach sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von der Natur und Landschaft, also das

[28] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

[29] Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Leipzig, Juni 2007

Landschaftsbild, eine wesentliche Voraussetzung für eine landschaftsbildbezogene Erholung. (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Die vorhandene Durchwegung wird allerdings von den Bewohnern der umgebenden Siedlungsflächen zumindest als Hundeauslauf und Spazierweg genutzt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches hat für die dortigen Gartenbesitzer eine lokal begrenzte Erholungsfunktion.



**Ausprägung des verwahrlosten Zweckgebäudes im westlichen Teil des Geltungsbereiches[30]**



**Starke Vermüllung und Verwahrlosung im Umfeld des Gebäudes[31]**

### 8.10.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

**Baudenkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Der Friedhof westlich des Plangebiets ist als Baudenkmal eingetragen, hier ist der Umgebungsschutz beachten.

**Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Bodendenkmale.

[30] H. Roßmann 7/2025

[31] H. Roßmann 7/2025

### 8.10.7 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Für das Schutzgut zu berücksichtigende Wertelemente und Funktionen sind u. a.:

- Gesundheit und Wohlbefinden,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie
- die Erholungsfunktion.

Der Aspekt der Erholungsfunktion wird für das Schutzgut im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild bearbeitet.

### 8.10.8 Biologische Vielfalt

Die Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind als Strukturelemente von besonderem Wert. Der Geltungsbereich ist durch die alte Bebauung mit befestigten Flächen, Feldgehölzen, Laubbaumbestand, Ruderalfluren, Ackerflächen und Gartenland mit Bungalows gekennzeichnet. Gehölz- und Freiflächenbewohnende Tierarten finden am Rand des Geltungsbereiches Potenziale.

### 8.10.9 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

In § 1a Abs. 2 BauGB regelt der Gesetzgeber den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits teilweise verkehrstechnisch erschlossene und vorgeprägte Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Naturschutzfachlich besonders wertvollere Flächen werden nicht überplant. Durch die Nutzung vorgeprägte und teilweise schon bebauter bzw. versiegelter Flächen findet zumindest teilweise ein Flächenrecycling statt. Es geht landwirtschaftliche Nutzfläche mit nur geringer Ertragsfähigkeit innerhalb des Siedlungskörpers verloren.

### 8.10.10 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)

Es handelt sich bei dem Standort um eine bereits teilweise verkehrstechnisch erschlossene Fläche innerhalb der bebauten Siedlung. Mit der Einbindung durch die benachbarten Siedlungsflächen und den Straßenraum sind die siedlungs- und verkehrstypischen Schall- und Lichtimmissionen vorhanden. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung keine besondere Erholungsfunktion.

### 8.10.11 Wirkungsgefüge

Das Plangebiet ist überwiegend durch die alte Bebauung, Feldgehölze, Ruderalflur und Ackerflächen geprägt. Angrenzend befinden sich Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung sowie Verkehrsflächen mit Straßen und auch Gewerbeflächen im Norden. Aufgrund der allgemeinen Lage und der speziellen Habitatstruktur sind dauerhaft meist ubiquitären Arten zu finden. In Teilflächen des Geltungsbereiches gibt es mit der Blockbebauung und deren Erschließung eine erhebliche bauliche Vorprägung.

### 8.10.12 Natura 2000 – Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung ob FFH-Gebiet und/ oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,

- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH- RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),

- Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,

- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,

- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt.

Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt und können aufgrund des Vorhabentyps nicht abgeleitet werden.

### 8.10.13 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Die Ausprägung des Vegetationsbestandes und der vorhandene Versiegelungsgrad hat Einfluss auf den Grundwasserhaushalt, und dessen Neubildungsrate. Das natürliche Bodengefüge ist Voraussetzung für die Entwicklung von standortgerechten Pflanzengesellschaften. Diese wiederum sind Lebensraum von typischen Tierarten. Die Bebauung und Versiegelung haben Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse, insbesondere auf die Lufthygiene.

Die Ausprägung des Lebensraumes hat Einfluss auf die Erholungsfunktion sowie das Empfinden zur Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes.

## 8.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die in diesem Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden zwischen den Entwicklungen bei der Durchführung des Vorhabens und der Nichtdurchführung unterschieden. Die Wirkungen bei der Durchführung des Vorhabens erfolgen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen:

- Baubedingte Wirkungen sind stets temporär und beschreiben die Wirkungen, die sich i. d. R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben.

- Anlagebedingte Wirkungen bezeichnen die Wirkungen, die sich durch das Bauwerk ergeben. Wirkungen dieser Art sind dauerhaft und in ihrer Intensität gleichbleibend.

- Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch die Nutzung, Betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund ihres Charakters auch Schwankungen unterworfen.

Weiterhin sind bei der Prognose über die möglichen Wirkungen auf den Umweltzustand folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Baubedingte Wirkungen

- Nutzung der natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

- Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Belästigungen)

- Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle oder Katastrophen)

- Kumulierung mit den Wirkungen benachbarter Planungen

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie Anfälligkeit der Vorhaben auf die Folgen des Klimawandels

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Folgenden werden zwei Szenarien in Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter näher erläutert:

| **Schutzgut** | **Beeinträchtigungs-faktoren** | **Prognose** |
|---|---|---|
| | | Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung betreffend |
| **Flora/ Fauna** | - Flächeninanspruch-nahme<br>- Entfernen und überprägen von Vegetation<br>- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen<br>- Immissionen sowie Störungspotenzial | Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch das Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst Feldgehölze, Bäume, Ruderalfluren und Ackerflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits um stark überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Bebauung, Versiegelung und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.<br>Eine Inanspruchnahme von besonders wertvollen Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.<br>a)<br>Baubedingt: Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten<br>Anlagenbedingt: Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen sind: Feldgehölze, Bäume, Ruderalflur und Acker<br>Betriebsbedingt: keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung teilweise als Lebensraum zur Verfügung. Die ruinöse Bebauung inkl. der befestigten Flächen bleiben bestehen. Weitere Müllablagerungen sind zu befürchten. |

| Schutzgut | Beeinträchtigungs-faktoren | Prognose |
|---|---|---|
| | | Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung betreffend |
| **Boden** | – Erdarbeiten<br>– Versiegelung<br>– Schadstoffeintrag | Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und den Neubau von Gebäuden hervorgerufen.<br>a)<br>Baubedingt: Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versieglungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags<br>Anlagenbedingt: Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Leitungen und Medienkabeln sowie Versickerungseinrichtungen werden die Bodenverhältnisse überprägt.<br>Betriebsbedingt: Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.<br>b)<br>Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 BBodSchG. |
| **Oberflächengewässer** | – Überbauung<br>– Schadstoffeintrag | Im Geltungsbereich sind keine Wasserflächen vorhanden. Schadstoffeinträge in weiter entfernt liegenden Wasserflächen sind unwahrscheinlich.<br>a)<br>Baubedingt: keine<br>Anlagenbedingt: keine<br>Betriebsbedingt: keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Grundwasser** | – Versiegelung<br>– Schadstoffeintrag | Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Die Grundwasserspeisung wird durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht wesentlich gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken gemäß Baugrundbeurteilung der Versickerung zugeführt werden.<br>Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die geschlossene Kanalisation eingeleitet.<br>a)<br>Baubedingt: Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen<br>Anlagenbedingt: vollständiger Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen |

| **Schutzgut** | **Beeinträchtigungs-faktoren** | **Prognose** |
|---|---|---|
| | | Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung betreffend |
| | | Betriebsbedingt: keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Klima/ Luft** | - Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen<br>- Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>- Beeinträchtigung der Luftqualität<br>- Schadstoffeintrag | Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst neben krautiger Vegetation auch Baum- und Strauchbestand. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt. Die Rückstrahlungswerte werden sich lokal aber erhöhen. Mit Neubegrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich können die Verluste von Gehölzbeständen ausgeglichen werden.<br>a)<br>Baubedingt: erhöhte Verlärmung und Emission<br>Anlagenbedingt: Erhöhung der Rückstrahlungswerte<br>Betriebsbedingt: Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen.<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Orts- und Landschaftsbild/ Erholungswert** | - Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz<br>- Visuelle und akustische Störung,<br>- Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung | Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Die alte überprägende, gewerbliche Bebauung und Vermüllung verschwinden und werden durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen ersetzt. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.<br>a)<br>Baubedingt: Temporäre, visuelle und akustische Störungen<br>Anlagenbedingt: Erhöhung der baulichen Dominanz<br>Betriebsbedingt: durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Veränderungen<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen |
| **Biologische Vielfalt** | - Flächeninanspruchnahme<br>- Entfernen und überprägen von Vegetation<br>- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen<br>- Immissionen sowie Störungspotenzial<br>- Schadstoffeintrag | a)<br>Baubedingt: Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, mit Feldgehölzen und krautiger Vegetation.<br>Anlagenbedingt: Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung.<br>Betriebsbedingt: keine<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. Bebauungen und Versiegelungen bleiben voraussichtlich bestehen, weitere Vermüllungen von Teilflächen bleiben zu befürchten. |

| **Schutzgut** | **Beeinträchtigungs-faktoren** | **Prognose**<br>Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung betreffend |
|---|---|---|
| **Kultur- und sonstige Sachgüter** | Im gesamten Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Friedhof ist als Baudenkmal eingestuft.<br>Es ist keine Betroffenheit abzuleiten. | |
| **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)** | - Flächeninanspruchnahme<br>- Entfernen und überprägen von Vegetation<br>- Immissionen sowie Störungspotenzial<br>- Veränderung lokalklimatischer | a)<br>Baubedingt: Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung<br>Anlagenbedingt: visuelle Veränderungen<br>Betriebsbedingt: Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Wirkungsgefüge** | - Flächeninanspruchnahme<br>- Immissionen sowie Störungspotenzial<br>- Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>- Schadstoffeintrag | a)<br>Baubedingt: Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.<br>Anlagenbedingt: Vegetationsverlust durch Versieglung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung.<br>Betriebsbedingt: Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versieglung verstärkt.<br>b)<br>Es kommt zu keinen Veränderungen. |
| **Natura 2000-Gebiete** | Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete berührt. | |
| **Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)** | - Flächeninanspruchnahme<br>- Entfernen und überprägen von Vegetation<br>- Immissionen sowie Störungspotenzial<br>- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse<br>- Verlust der Ausgleichsfunktionen<br>- Beeinträchtigung des Luftaustausches<br>- Beeinträchtigung der Luftqualität<br>- Schadstoffeintrag | a)<br>Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren, die bauliche Dominanz wird erhöht.<br>b)<br>Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen. |

| Schutzgut | Beeinträchtigungs-faktoren | Prognose |
|---|---|---|
| | | Szenarien<br>a) die Durchführung der Planung und<br>b) die Nichtdurchführung der Planung betreffend |
| | - Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz<br>- Visuelle und akustische Störung | |

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes.

Versiegelungen und Lebensraumverluste sind innerhalb des Naturraums ausgleich- und ersetzbar.

### 8.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i. d. R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gemäß § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. In der Begründung zum B-Plan werden gemäß § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

#### 8.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung; Schutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist strikt es Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche

Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weit möglichst minimiert werden. Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Auch zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bietet sich die Planung von Vermeidungsmaßnahmen an. Auch hierbei handelt es sich um Maßnahmen, welche unmittelbar am Vorhaben ansetzen. Sie sind gezielt darauf auszurichten, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Arten und somit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

**Vegetationsschutz gemäß RAS-LP 4**

Die vorhandenen Vegetationsbestände im Nahbereich der Baustelle und Baustellenzufahrten sollen vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb geschützt werden. Die Bäume sind am wirkungsvollsten mit Schutzzäunen im Bereich der gesamten Kronentraufe zu sichern. Bei Bäumen an beengten Platzverhältnissen sind mindestens fachgerechte Ummantelungen an den Stämmen vorzunehmen um mechanische Verletzungen im Stammbereich und Kronenansatz zu vermeiden. Der Wurzelraum ist von Ablagerungen freizuhalten. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie Materiallagerungen im Kronentraufbereich sind untersagt.

Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 durchzuführen. Wurzeln größer 2 cm Durchmesser sind möglichst zu erhalten, wo nicht möglich sind Wurzeln glatt zu schneiden und mit Wundbehandlungsstoff zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen. Verfüllungen im Wurzelbereichen sind nur mit vegetationstechnisch geeignetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Regelungen der RAS-LP 4.

**Bodenschutz während der Baumaßnahme**

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Insbesondere ist vor der Anlage von Baugruben oder zukünftigen Verkehrsflächen der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzten. Diese sind bei Lagerung länger als 1 Monat mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich der Einsatz von Phacelia tanacetifolia.

<u>Baustelleneinrichtung</u>

Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen sollten möglichst innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise Flächen zur Lagerung genutzt werden, die auch zukünftig als Baufläche oder befestigte Fläche entwickelt werden sollen. Zukünftige Grünflächen sollten als Lagerflächen ausgeschlossen werden. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind weiterhin umzusetzen:

- Schutz des Oberbodens (bei Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau) durch geeignete Maßnahmen, siehe DIN 18915-2018-06

- Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.

- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind zu ermitteln und in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzäune).

- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).

**Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau**

Bei der Anlage von befestigten Stellflächen für Fahrzeuge ist auf eine Vollversiegelung zu verzichten. Es sollen Befestigungsarten gewählt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen und gleichzeitig auch noch eine gewisse Lebensraumfunktion erfüllen. Hierzu zählen vor allem verschiedene Gestaltungsarten von Rasenfugenpflaster. Zwischen dem Pflaster aus Beton oder Naturstein können in den Fugen Gräser und Stauden aufwachsen. Niederschlagswasser kann in den Fugen versickern.

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst vollständig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit dem Verzicht der Direkteinleitung oder Abführung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gemindert werden.

**Insektenschutz durch angepasste Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen, Bauwerken und Objekten sollten Regelungen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren Beachtung finden. Die Beleuchtungseinrichtungen sollten den Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet werden, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

Als Grundsatz für eine insektenschonende Beleuchtung gilt „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Die Beleuchtung soll sich am jeweiligen Bedarf orientieren und an die Situation angepasst sein.

**Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstandsgrün**

Die Bewirtschaftung insbesondere der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Die Flächen sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden. Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

### 8.12.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

**Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung**

Die Bemessung der Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen, des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG. Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d. h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Allgemein gilt, dass reife, bestehende Lebensraumstrukturen eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen als neu geschaffene. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der

Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z. B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien.

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Methodische Grundlage für die Konfliktanalyse ist:

– Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch MLU am 12.3.2009

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht auch ein Teilverlust des Lebensraumes und eine Überprägung.

| **Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich, Gesamtfläche 133.615 m²** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Code[32] | Biotoptyp | Biotopwert | Flächenanteil in m² | Gesamtpunktwert |
| AI | Intensivacker | 5 | 97.876 | 489.380 |
| URA | Ruderalfluren, gebildet von ausdauernden Arten; Säume | 14 | 13.652 | 191.128 |

[32] Gemäß SCHUBOTH, J. (2004) Kartiereinheiten zur Kartierung nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FF384H-RL) sowie zur Kartierung der nach § 30 NatSchG LSA geschützten Biotope und sonstigen Biotope

| **Biotopwert vor Eingriffen durch die Bebauung im Geltungsbereich, Gesamtfläche 133.615 m²** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Code[32] | Biotoptyp | Biotopwert | Flächenanteil in m² | Gesamtpunktwert |
| | am Ackerrand und Gehölzrändern | | | |
| HGB | Feldgehölze | 14 | 1.806 | 207.284 |
| HEX | Sonstiger Einzelbaum (außerhalb von Feldgehölzflächen mit Einzelbaumcharakter) | 12 | (32 Stk.) | 384 |
| AKE | Kleingärten mit Bebauung | 6 | 2.840 | 17.040 |
| AKC | Ziergarten zur Wohnbebauung | 6 | 484 | 2.904 |
| VWC | Feldwege mit Teilbefestigung | 3 | 2.498 | 7.494 |
| VSB | Vollversiegelte Flächen (Beton) | 0 | 1.382 | 0 |
| | Gebäude | 0 | 561 | 0 |
| Gesamtpunktbewertung des Plangebiets vor Durchführung der Eingriffe | | | | 911.904 |

| **Biotopwert nach den voraussichtlichen Eingriffen durch die Bebauung, Erschließung und Ansaat im Geltungsbereich, Gesamtfläche 133.615 m²** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Code | Biotoptyp | Biotopwert/ Planwert | Flächenanteil in m² | Gesamtpunktwert |
| | Gebäude und Nebenanlagen, nach GRZ- Berechnung | 0 | 50.295 | 0 |
| VSB | Vollversiegelte Flächen (Beton, Asphalt) Festsetzung von Verkehrsflächen im B-Plan | 0 | 13.058 | 0 |
| | Bankette und Mulden | 6 | 3.264 | 19584 |
| AKB/ AKC | Zier- und Nutzgarten, nach GRZ-Berechnung | 6 | 56.670 | 340.020 |
| PYY | sonstige Grünanlage, nicht parkartig | 7 | 7.858 | 55.006 |
| PYC | sonstige Parkanlage | 10 | 7.858 | 78.580 |
| HGB | Feldgehölze | 14 | 7.859 | 110.026 |
| HEX | Einzelbaum, Neupflanzung (254 Stück in WA, 150 Stück in GF) | 5 | (404) | 2.020 |
| Gesamtpunktbewertung des Plangebiets nach Durchführung der Eingriffe | | | | 572.902 |
| Gesamtveränderung des Plangebiets nach Wertpunkten | | | | -339.002 |

Eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Es müssen deshalb im weiteren Planverfahren planexterne Flächen außerhalb des Geltungsbereiches aktiviert und naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Das Delta von ca. 339.002 Punkten muss planextern kompensiert werden.

Da im direkten Umfeld des Vorhabens aktuell keine aufwertbaren Flächen aktiviert werden können, soll für den Kompensationsbedarf ein geeignetes Ökokonto im entsprechenden Landschaftsraum genutzt werden.

Bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, Große Diesdorfer Str. 56/57, 39110 Magdeburg wurde für die Reservierung und die Inanspruchnahme eines Ökokontos angefragt. Die Anfrage wurde positiv beschieden.

Eine Reservierung der benötigten Kompensationsflächenäquivalente für die Stadt Schönebeck liegt vor.

Die Vertragsgestaltung ist vorbereitet und ist Bestandteil des Genehmigungsverfahren.

### 8.12.3 Ausgleichbarkeit unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Die Eingriffsfolgen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensierbar.

### 8.12.4 Zeitliche Realisierung und Flächenverfügbarkeit

Die Eingriffsfolgen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Naturraums nach Durchführung bzw. parallel zum Eingriff kompensierbar.

### 8.12.5 Vorschläge zur Verwendung von Pflanzenarten, Durchführung der Pflanzung

Die nachfolgenden Pflanzenlisten enthalten Vorschläge für die Kompensationsaufgaben im Plangebiet.

Für die Eingrünung am Rand der „Freien Landschaft“ sollten vorwiegend gebietseigene Gehölzarten gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Vom 2.3.2020 verwendet werden.

Der standortspezifischen Baumartenwahl kommt aufgrund der sich zunehmend verändernden Witterungsbedingungen und der Krankheitsanfälligkeit eine besondere Bedeutung bei. Tierische Schädlinge oder Pilzbefall setzen den langjährig bewährten Arten zu und die Auswahl der heimischen Baumarten wird immer geringer. Baumschulen und die Gartenämter haben deshalb Empfehlungen für die Verwendung von geeigneten Baumarten im Siedlungsbereich herausgegeben.

Der sich vollziehende Klimawandel hat teils gravierende Auswirkungen für unsere Stadtbäume. Die zurückliegenden trockenen und heißen Sommer verschärften die ohnehin angespannte Situation, in der sich unsere Bäume befinden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten Baumarten sind heute schon nicht ausreichend genug an die Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, höherer Strahlungsintensität und veränderter Niederschlagsverteilung, angepasst. Da andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten im Hinblick auf diese Veränderungen besser geeignet sein könnten, sollten auch sie in Zukunft in stärkerem Maße zum Einsatz kommen. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GAK e.V.)

Die nachfolgenden Arten und Sorten können für die jeweiligen Gestaltungs- und Begrünungsaufgaben im Siedlungsbereich Verwendung finden.

| **Zukunftsbäume für die Stadt, Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste**[33] | |
|---|---|
| Acer campestre | Koelreuteria paniculata |
| Acer campestre 'Elsrijk' | Liquidambar styraciflua |
| Acer campestre 'Huibers Elegant' | Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' |
| Acer monspessulanum | Liriodendron tulipifera |
| Acer platanoides | Malus tschonoskii |
| Acer platanoides 'Allershausen' | Ostrya carpinifolia |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Parottia persica |
| Acer platanoides 'Columnare' | Platanus acerifolia |
| Acer platanoides 'Deborah' | Populus nigra 'Italica' |
| Acer platanoides 'Royal Red' | Quercus cerris |
| Alnus x spaethii | Quercus frainetto |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Quercus petraea |
| Carpinus betulus 'Lucas' | Quercus rubra |

[33] Herausgeber Bund deutscher Baumschulen (BdB) e.V., Berlin, 2020, www.gruen-ist-leben.de

| | |
|---|---|
| Catalpa bignonioides | Robinia pseudoacacia |
| Celtis australis | Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' |
| Corylus colurna | Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi' |
| Crataegus lavallei 'Carrierei' | Sophora japonica |
| Crataegus x prunifolia | Sophora japonica 'Regent' |
| Eriolobus trilobatus | Sorbus aria 'Magnifica' |
| Fraxinus americana 'Autumn Purple' | Sorbus intermedia 'Brouwers' |
| Fraxinus ornus | Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' |
| Fraxinus ornus 'Louisa Lady' | Tilia americana 'Nova' |
| Fraxinus ornus 'Mecsek' | Tilia cordata 'Rancho' |
| Fraxinus pennsylvanica | Tilia tomentosa 'Brabant' |
| Fraxinus pennsylvanica 'Summit' | Tilia x euchlora |
| Ginkgo biloba | Tilia x europaea 'Pallida' |
| Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' | Tilia x flavescens 'Glenleven' |
| Gleditsia triacanthos 'Inermis' | Ulmus-Hybride 'Columella' |
| Gleditsia triacanthos 'Shademaster' | Ulmus-Hybride 'New Horizon' |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Ulmus x hollandica 'Lobel' |
| Gleditsia triacanthos 'Sunburst'´ | |

### 8.12.6 Allgemeine Pflanz- und Pflegehinweise

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Grün- und Gestaltungskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Pflanzen sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die zunehmende Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchsphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung im Allgemeinen der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Die Pflanzenauswahl wird im Rahmen der Objektplanung entsprechend der jeweiligen Standortverhältnisse konkretisiert.

Bei der Pflanzung und Pflege sind die DIN 18916, 18919 und 18920 zu beachten. Insbesondere wird verwiesen auf:

Pflanzung

- Anlage der Pflanzung ab ca. Ende Oktober
- sorgfältiger Pflanzschnitt auch für Wurzeln
- Anwässern der Pflanzen
- Mulchung der Pflanzscheibe

Pflege

- gründliches Wässern der Gehölze 20 l je Strauch und 100 l je Baum; je nach Witterungsverlauf ca. 10 -15 Wässerungsgänge je Pflegejahr (Reduktion schrittweise in den folgenden Standjahren zu empfehlen)

### 8.12.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Gestaltung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung ist die Einbindung der Bebauung und der Nebenanlagen in den Landschafts- und Siedlungsraum und die Wiederherstellung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes als gestalterische Aufgabe vom Grundsatz her zu regeln.

Aufgrund der Lage und der Dimension des geplanten Vorhabens ergeht der Vorschlag spezielle Maßnahmen zur allgemeinen Eingrünung zu prüfen. Mit Dach- und Fassadenbegrünungen können Lebensräume für Insekten und siedlungsrandbewohnende Vogelarten entwickelt werden.

Weiterhin ist die Begrünung der Stellflächen von besonderer Bedeutung für die landschaftsgerechte Gestaltung insbesondere auch zur Minderung der Rückstrahlungswerte von befestigten Flächen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gelten hinsichtlich ihrer Verbindlichkeit als fakultativ, sind aber im Sinne des Vorsorgeprinzips im Planverfahren zu prüfen und abzuwägen.

**Baumpflanzung- Objektbegrünung**

Zur Begrünung der Freiflächen sind großkronige Laubbäume vorzusehen. Mit der Baumpflanzung kann die Wirkung der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild weichgezeichnet werden. Mit Beschattung von Teilflächen können die Rückstrahlungswerte von den versiegelten Verkehrsflächen gemindert werden. Weiterhin wirken die Bäume auch zumindest als vertikaler Teillebensraum für angepasste Tierarten des Siedlungsraumes.

Die Begrünung von Versickerungsmulden oder teilweise überstauter Flächen (Rückhalteflächen) stellt besondere Anforderungen an die Baumartenauswahl. Wegen der temporären Überstauung des Wurzelraumes scheiden hier viele Baumarten aus. Bei vergleichbaren Vorhaben wurden sehr gute Erfahrungen zur Begrünung dieser Sonderstandorte mit der Resista-Ulme, Ulmus Hyb. „New Horizon“ gemacht.

**Dachbegrünungen**

Bei einer extensiven Begrünung geht es um neue Grünflächen, die schwer zugänglich sind oder auf die keine direkte Sicht besteht. So können Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern begrünt werden, die nicht als Dachterrasse konzipiert werden oder als sonstige technische Anlage von Bedeutung ist. Hierfür werden sehr widerstandsfähige und niedrige Pflanzenarten verwendet, die gut mit extremen Standorten zurechtkommen. Die Arten müssen hohe Hitze, Perioden von Trockenheit und Frost vertragen. Eine Substrathöhe zwischen ca. 8 cm und 12 cm reicht aus, damit angepasste Pflanzen wachsen können. Sedum, spezielle Stauden und Gräser sind für eine extensive Dachbegrünung besonders geeignet.



**Beispielhafte Abbildung einer extensiven, sedumdominierten Dachbegrünung[34]**

Eine Dachbegrünung ist eine natürliche Isolation vor Hitze und Kälte für Gebäude. Die Aufheizung während des Sommers wird deutlich gemindert. Ein begrüntes Dach trägt auch zur Isolation

[34] H. Roßmann 9/2022

in der kalten Jahreszeit bei. Die Verdunstung des gespeicherten Wassers nicht nur über die Photosynthese sorgt für Kühlung und Luftbefeuchtung. Das Wasser von Starkregen wird aufgenommen.

Mit Dachbegrünungen lassen sich Heizkosten und die Kosten für Klimaanlagen senken. Die Vegetation auf Dächern wirkt schalldämpfend. Die Pflanzen filtern Luftschadstoffe und Feinstaub. Die begrünten Dachflächen bieten Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten.

Alternativ zu den extensiven Dachbegrünungen sind auch intensive Begrünungen in Form von Terrassengärten mit deutlich höhere Substratauflage und andere Substratzusammensetzung möglich. Hier sind dann auch angepasste Stauden-, Gräser und Gehölzpflanzungen möglich. Die Begrünungsform findet aber überwiegend im Geschosswohnungs- und Geschäftsbau statt.

**Fassadenbegrünungen**

Nach den Ausführungen des Verbandes für Bauwerksbegrünung ist praktisch jede Fassade oder Mauer von Bauwerken ist begrünbar. Es existiert ein breites Spektrum an Fassadenbegrünungsarten und -systemen. Die ästhetischen, mikroklimatischen und energiesparenden Vorteile gelten als bewiesen und werden immer genauer erforscht.



**Beispielhafte bodengebundene Fassadenbegrünung mit Rankgerüsten[35]**



**Beispielhafte bodengebundene Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern[36]**

Die wichtigsten Vorteile sind:

[35] H. Roßmann 9/2022

[36] H. Roßmann 6/2022

– Energieeinsparung durch Dämmeigenschaften und Verdunstungsleistung,

- Verbesserung des Mikroklimas und subjektiven Wohlbefindens (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Temperatursenkung bei Hitze, Grün statt Grau),

- Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen,

- Verlängerung der Lebensdauer von Fassaden (durch Schutz vor UV-Strahlung, Temperaturdifferenzen, Hagelschlag etc.),

- Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten),

- Attraktivierung des öffentlichen Raumes,

- Schallbildveränderung.

Grundsätzlich unterscheidet man Fassaden mit bodengebundener Begrünung und solche mit fassadengebundener Begrünung.

Die bodengebundene Begrünung ist im vegetationstechnisch verbesserten Boden oder großen Trögen platziert und ermöglicht eine Begrünung in der Wuchshöhe der jeweiligen Kletterpflanze. Werden keine selbstkletternden Pflanzen verwendet, bedarf es einer Kletterhilfe aus Seilen, Stahlgerüsten oder ähnlichem.

Die bodengebundene Fassadenbegrünung zeichnet sich aus durch:

- relativ geringe Wartung und Pflege,

- kostengünstige Form der Begrünung dar,

- technisch einfach umsetzbar.

**Ansaaten und allgemeine Grünpflege**

Insbesondere die Abstands-, Seiten- und Restflächen bei denen aus ästhetischen Gründen auf eine intensive Pflege verzichtet werden kann sollten als Gras- und Staudenfläche verbleiben. Hier sollte möglichst eine sehr extensive Pflege erfolgen. Der Grünschnitt sollte nach der Hauptblüte erst im Juli erfolgen. In Teilbereichen können auch abgetrocknete Stauden bis in den Winter hinein mit Frucht- und Samenständen verbleiben. In den Beständen können vor allem Vögel im Siedlungsgebiet Nahrung finden. Die Flächenpflege ist hinsichtlich der allgemeinen Akzeptanz in ihrer jeweiligen Intensität abzustimmen.

### 8.13 Zusammenfassung Prognose der zu erwartenden Auswirkungen

In der nachfolgend zusammenfassenden Prognose sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

| **Wirkungsursache** | **Wirkfaktor** | **Umweltbereiche** | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Boden | Grundwasser | Klima | Pflanzen | Tiere | Menschliche Gesundheit | Orts- und Landschaftsbild | Kultur- und Sachgüter | Biologische Vielfalt | Wirkungsgefüge | Natura 2000-Gebiete |
| Bautätigkeit | Baustelleneinrichtung | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ○ | ○ | ● | ● | ○ |
| | Hoch- und Tiefbau | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ○ | ○ | ● | ● | ○ |
| | Landschaftsbau | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ○ | ○ | ● | ● | ○ |
| | Transport/ Verkehr | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ○ | ○ | ● | ● | ○ |

| Wirkungs-ursache | Wirkfaktor | Umweltbereiche | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Boden | Grundwasser | Klima | Pflanzen | Tiere | Menschliche Gesundheit | Orts- und Landschaftsbild | Kultur- und Sachgüter | Biologische Vielfalt | Wirkungsgefüge | Natura 2000-Gebiete |
| Anlage | Baukörper | ■ | ○ | ○ | ■ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | Wege, Verkehrsflächen | ■ | ○ | ○ | ■ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | Grün- und Freiflächen | + | + | + | + | + | + | + | ○ | + | + | ○ |
| Betrieb | Transport- und Verkehrsaktivitäten | **o** | **o** | **o** | **o** | **o** | **o** | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | Nutzung der baulichen Anlagen | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | Grün- und Freiflächen | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

\+ Positive Auswirkungen zu erwarten

○ Keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

**o** Vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

● Mittlere bis hohe Beeinträchtigungen zu erwarten

■ Erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

### 8.13.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, Anlage 1 Nr. 3a BauGB

Mit den vorliegenden Gutachten und den örtlichen Überprüfungen liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Auswirkungen der Planungen sachgerecht zu beurteilen.

### 8.13.2 Alternative Planungsmöglichkeiten, Anlage 1 Nr. 2d BauGB

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Mit der Nutzung eines teilerschlossenen und teilweise bereits vorgeprägten Standortes für die gewerbliche Entwicklung können zusätzliche aufwendigere Erschließungsaufwendungen an anderen Standorten vermieden werden.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) hat bereits eine umfassende Alternativenprüfung für Standorte zur Verwirklichung eines gleichgearteten Wohnungsbauvorhabens vorgenommen.

### 8.13.3 Überwachung - § 4c BauGB, Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Gegenstand der Überwachung ist die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden in der Pflicht, „die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, (...)“ zu überwachen. Dazu bedienen sie sich der vorliegenden Umweltinformation der jeweiligen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Unabhängig von diesen Informationen können zudem im Rahmen der Bauphase, der Bauabnahme sowie nach Umsetzung des Bauvorhabens Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen:

| Überwachungszeitraum | Schutzgut | Verantwortlichkeit | Maßnahme zur Überwachung |
|---|---|---|---|
| Satzungsbeschluss | Boden/ Fläche/ Wasser; Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild | Stadt / Gemeinde, (Erschließungsträger durch städtebaulichen Vertrag) | Gewährleistung der vollständigen Kompensation |
| Vor der Baumaßnahmen | Biotope/ Pflanzen/ Tiere | Gemeinde | Gewährleistung der ggf. notwendigen Flächen-, Objekt- und Baumkontrolle durch einen Artenschutzgutachter. Ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. |
| | Boden/ Fläche/ Wasser | Gemeinde | Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes. |
| Während der Baumaßnahme | Biotope/ Pflanzen/ Tiere | Gemeinde | Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Artenschutzes. |
| | Boden/ Fläche/ Wasser | Gemeinde | Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit Boden und Wasser und Lebensräumen während der Baumaßnahmen. Bei unvorhergesehenen Beeinträchtigungen sind zusätzliche Maßnahmen zu deren Kompensation vorzusehen. |
| | Kultur- und Sachgüter | Gemeinde | Überwachung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen beim Umgang mit ggf. Bodendenkmälern und Bodenfunden während der Baumaßnahmen. |
| Bauabnahme | Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild | Genehmigungsbehörde, Gemeinde | Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen |
| Dauerhaft nach Fertigstellung | Biotope/ Pflanzen/ Tiere; Landschaftsbild | Genehmigungsbehörde, Gemeinde | Überprüfen der Funktionsfähigkeit und Sicherung der Maßnahmenflächen |

Die planaufstellende Kommune sichert insbesondere die dargestellten Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ab. Es wird angestrebt, insbesondere externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und deren Umsetzung vertraglich zu regeln. Dazu gehört auch die langfristige Sicherung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen.

### 8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung, Anlage 1 Nr. 3c BauGB

Mit der Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden die Flächen für eine Wohnbebauung zu aktivieren.

Mit der Nutzung eines teilweise erschlossenen Standortes mit stellenweise auch erkennbaren Vorbelastungen durch alte Bebauung in verkehrsgünstiger Lage ist grundsätzlich eine Maßnahme zur Vermeidung neuer Verkehrsinfrastruktur am Siedlungsrand.

Durch die Vorprägung sind im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld keine wertvolleren Flächen und Habitatstrukturen zu finden. Brutvögel der Gehölze finden im westlichen und nordwestlichen Gehölzflächen im Geltungsbereich Reviere. Auf den Freiflächen des Geltungsbereiches wurden keine Reviere nachgewiesen.

Gehölz- und Baumbestand ist im Geltungsbereich auch von Fällung und Verlust betroffen.

Mit der Erschließung und Entwicklung als Wohnbaustandort gehen erhebliche Neuversiegelungen und dauerhafte Lebensraumverluste einher. Es werden für die baulichen Entwicklung nur Ruderalfluren, Feldgehölze und Ackerflächen genutzt. Wertvollere Flächen außerhalb des betroffenen Baumbestandes werden nicht baulich in Anspruch genommen oder überprägt.

Wegen der günstigen Baugrundverhältnisse ist eine örtliche Versickerung der Niederschläge möglich. Es findet deshalb trotz erheblichen Neuversiegelungsumfangs keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung statt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens und der Lebensraumverlust werden außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Es finden Feldgehölz- und Baumpflanzungen sowie dauerhafte Extensivierung von Ackerflächen im Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungskörpers statt.

Mit den umfangreichen Begrünungsmaßnahmen findet auch teilweise eine Kompensation der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Entwicklung einer Wohnbebauung inkl. der verkehrlichen Infrastruktur statt.

## 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.[37]

### 9.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers liegen in den angrenzenden Straßenräumen bzw. im Plangebiet an. Inwieweit eine Verstärkung des Netzes erfolgen muss wird im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Umsetzung der Planung untersucht.

Eine entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Schmutzwasserleitung wird zurückgebaut und durch neue Leitungen im Plangebiet ersetzt.

### 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. Diesbezüglich wir auf Flächen außerhalb des Plangebiets zurückgegriffen.

#### 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.

Mit planexternen Maßnahmen können durch die dauerhafte Anlage von Strauchhecken, Laubgebüschen und Ruderalfluren die zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz können artenschutzrechtliche Zugriffverbote nach § 44 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.

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.

[37] Ingenieurgesellschaft mbH, Potsdam, März 2025

### 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.

## 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, Quellen

## 10.1 Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 14. Januar 2026 (GVBl. LSA S. 10)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368,), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist"

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO) vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.5.1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 2.3.2020

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen (Kompensationserlass Windenergie) vom 31.1.2018

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 geändert durch RdErl. des MLU vom 12.3.2009

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

Landschaftsplan der Stadt Schönebeck (Elbe), Juni 2007

### 10.2 Quellen

AUHAGEN, ERMER, MOHRMANN 2002: Landschaftsplanung in der Praxis, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

## 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.

§ 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

**Anschluss an Verkehrsflächen**

**TF 4** Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, I und J zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**TF 5** Die Fläche FR4 darf im Gelegenheitsverkehr durch die Müllabfuhr überfahren werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Leitungsrechte**

**TF 6.1** Die Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten. Die Flächen dürfen nicht überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO

**TF 6.2** Die Fläche L3 ist bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Abwasser Schönebeck GmbH zu belasten. Die Fläche darf bis zum Neubau der Leitungen auf den Flächen L1, L1/3, L2 und L2/3 nicht überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 Abs. 4 BauNVO

**Immissionsschutz**

**TF 7.1** In den WA 1.1, 2, 3, 4.1 und 4.2 sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 und Außenwohnbereiche zum Aufenthalt nach Süden auszurichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.2** In den WA 1.2, 4.3, 5, 6.1, 6.2, 6.1, 8.1 und 8.2 sind öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 nach Osten, Westen oder Süden auszurichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.3** Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Nebenzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung einzuhalten.

Erforderliche Schalldämm-Maße der nach außen abschließenden Bauteile:

| Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Kindertagesstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|---|---|---|
| | Erf. R´w des Außenbauteils in dB | |
| I | 30 | - |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**TF 7.4** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am jeweiligen maßgeblichen Immissionsort im Sinne der TA Lärm durch geeignete bauliche Maßnahmen eingehalten wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

**TF 8.1** Auf den Flächen A-C müssen zusammenhängende dichte Gehölzgruppen aus Dornen und Stacheln tragenden Gehölzen mit vorgelagerten Staudensäumen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Bestandsgehölze müssen erhalten werden. Je 1,5 m² muss mindestens ein Strauch der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 2xv, H60 gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 8.2** Ebenerdige Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 8.3** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 8.4** 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 9** Je begonnener 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 sowie sechs Sträucher in der Mindestqualität 2xv, H 60 der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens drei Sträuchern zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet, wenn sie den in der Pflanzliste 2 genannten Bäumen in der Mindestqualität entsprechen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**Versickerung von Niederschlagswasser**

**TF 10** 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 11** Stellplätze müssen entsprechend der genannten Richtzahlen nachgewiesen werden

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 1 BauO LSA

**Pflanzlisten**

| **Pflanzliste 1** |
|---|
| Siehe Liste Gebietseigene Gehölze gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt |

| **Pflanzliste 2**<br>**Zukunftsbäume** | |
|---|---|
| Acer campestre | Koelreuteria paniculata |
| Acer campestre 'Elsrijk' | Liquidambar styraciflua |

| **Pflanzliste 2**<br>**Zukunftsbäume** | |
|---|---|
| Acer campestre 'Huibers Elegant' | Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' |
| Acer monspessulanum | Liriodendron tulipifera |
| Acer platanoides | Malus tschonoskii |
| Acer platanoides 'Allershausen' | Ostrya carpinifolia |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Parottia persica |
| Acer platanoides 'Columnare' | Platanus acerifolia |
| Acer platanoides 'Deborah' | Populus nigra 'Italica' |
| Acer platanoides 'Royal Red' | Quercus cerris |
| Alnus x spaethii | Quercus frainetto |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Quercus petraea |
| Carpinus betulus 'Lucas' | Quercus rubra |
| Catalpa bignonioides | Robinia pseudoacacia |
| Celtis australis | Robinia pseudoacacia 'Bessoniana' |
| Corylus colurna | Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi' |
| Crataegus lavallei 'Carrierei' | Sophora japonica |
| Crataegus x prunifolia | Sophora japonica 'Regent' |
| Eriolobus trilobatus | Sorbus aria 'Magnifica' |
| Fraxinus americana 'Autumn Purple' | Sorbus intermedia 'Brouwers' |
| Fraxinus ornus | Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' |
| Fraxinus ornus 'Louisa Lady' | Tilia americana 'Nova' |
| Fraxinus ornus 'Mecsek' | Tilia cordata 'Rancho' |
| Fraxinus pennsylvanica | Tilia tomentosa 'Brabant' |
| Fraxinus pennsylvanica 'Summit' | Tilia x euchlora |
| Ginkgo biloba | Tilia x europaea 'Pallida' |
| Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' | Tilia x flavescens 'Glenleven' |
| Gleditsia triacanthos 'Inermis' | Ulmus-Hybride 'Columella' |
| Gleditsia triacanthos 'Shademaster' | Ulmus-Hybride 'New Horizon' |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Ulmus x hollandica 'Lobel' |
| Gleditsia triacanthos 'Sunburst' | |

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

| **Nr.** | **Nutzungsarten** | **Zahl der Stellplätze** |
|---|---|---|
| **1** | **Wohngebäude** | |
| 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 |
| **2** | **Gebäude mit Büro-,Verwaltungs- und Praxisräumen** | |
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume | 1 je 30 - 40 m² Nutzfläche |
| 2.2 | Räume mit erhebl. Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Kanzleien o. Praxen) | 1 je 20 - 30 m² Nutzfläche, mind. 3 |
| **3** | **Verkaufsstätten** | |
| 3.1 | Läden | 1 je 30 - 40 m² Nutzfläche, mind. 2 je Laden |
| **4** | **Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen** | |

| Nr. | Nutzungsarten | Zahl der Stellplätze |
|---|---|---|
| 4.1 | Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortragssäle) | 1 je 5 - 10 Besucherplätze |
| 4.2 | Gemeindekirchen | 1 je 20 - 30 Besucherplätze |
| **5** | **Sportstätten** | |
| 5.1 | Spiel- u. Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 je 50 m² Hallenfläche |
| 5.2 | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätze | 1 je 50 m² Hallenfläche, zusätzl. 1 je 10 – 15 Besucherplätzen |
| 5.3 | Minigolfplätze | 6 je Minigolfanlage |
| 5.4 | Kegel-, Bowlingbahnen | 4 je Bahn |
| **6** | **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe** | |
| 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 |
| **7** | **Krankenanstalten** | |
| 7.1 | Altenpflegeheime | 1 je 6 - 10 Betten |
| **8** | **Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung** | |
| 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 Nachrichtliche Übernahmen

**Hochwasserschutz**

Für das Plangebiet besteht eine Hochwassergefahr mit geringer Wahrscheinlichkeit (Extremereignis – HQextrem/ HQ200 ohne Hochwasserschutzanlagen) mit einer Wassertiefe von 0,0 m – 0,5 m bzw. 0,5 m – 1,0 m im nordöstlichen Bereich an der Sachsenlandstraße. § 78b Abs. 1 WHG ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Die Flächen werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

### 11.3 Hinweise

**Baudenkmale**

Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend ist der Friedhof (Ostfriedhof), Objektnr. 09460975, aufgrund seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Merkmale in der Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt registriert. Auf den Umgebungsschutz gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DSchG ST wird hingewiesen.

Denkmale i. S. d. 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, beinträchtigen oder zerstören will. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises.

**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.

Baubegleitend oder vorgeschaltet zur Baumaßnahme muss entsprechend § 14 Abs. 9 DSchG ST eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt werden (Sekundärerhaltung).

**Baufeldfreimachung**

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28./ 29.2. eines jeden Jahres 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.

6. Neu errichtete Leuchten sollen keine Lichtemissionen in den oberen Lichtraum verursachen.

Desweiteren 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.

### 11.4 Gutachten

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

Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für das Bauvorhaben „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ in 39218 Schönebeck (Elbe), öko-control GmbH, Schönebeck (Elbe), 25.3.2025

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) zum B-Plan Nr. 73.1 „Wohngebiet Sachsenlandstraße“ Stadt Schönebeck (Elbe), Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, Januar 2026

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

Verkehrstechnische Untersuchung, Neubau des Wohngebiets „Sachsenland Quartier“ in der Stadt Schönebeck (Elbe), W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Potsdam, 24.4.2025