

Landeshauptstadt
Magdeburg



DS0127/21 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 430-1

BUCHENWEG

Stand: Juni 2021

Planverfasser:

Rolf Onnen Architekturbüro GmbH
Kavalier Scharnhorst 15
39104 Magdeburg

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	04
1.1 Ziele und Inhalt der Planung.....	04
1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung.....	04
1.3 Rechtliche Grundlagen.....	05
1.4 Aufstellungsverfahren.....	06
2. Plangebiet.....	06
2.1 Lage, Größe, räumlicher Geltungsbereich.....	06
2.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene sowie angrenzende Nutzung.....	07
2.3 Baugrundverhältnisse.....	07
2.3.1 Geologie und Boden.....	07
2.3.2 Baugrund.....	08
2.3.3 Aussagen zum Grundwasser.....	09
2.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser.....	10
3. Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzung.....	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
4. Verkehrserschließung.....	12
4.1 Äußere Erschließung.....	12
4.2 Innere Erschließung.....	12
5. Ver- und Entsorgung.....	12
5.1 Allgemeines.....	12
5.2 Wasserversorgung.....	13
5.3 Abwasserentsorgung.....	14
5.4 Elektroenergieversorgung.....	15
5.5 Gasversorgung.....	15
5.6 Telekommunikation.....	15
6. Brand- und Katastrophenschutz.....	16

7. Grünflächen und Spielplätze.....	16
8. Planungen, Nutzungsregeln Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
8.4 Anpassung an den Klimawandel.....	18
9. Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange.....	20
9.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	20
9.2 Eingriffsregelung.....	20
9.3 Anwendung der Baumschutzsatzung.....	21
9.4 Artenschutz.....	21
10. Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	22
10.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen.....	22
10.2 Denkmalschutz und Archäologie.....	22
10.3 Boden.....	23
10.4 Altlasten.....	25
10.5 Kampfmittel.....	25
11. Flächenbilanz.....	25
12. Finanzierung, Durchführung und Folgekosten.....	26

Anlagen:

Anlage 1	Umweltbericht mit Baumkartierung, Stand: 12.03.2020
Anlage 2	Baugrundgutachten BUG mbH, Stand: 08/2018
Anlage 3	Artenschutzbeitrag, Stand: 08/2018
Anlage 4	Entwässerungskonzept

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalt der Planung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat auf Antrag der GWG Gartenstadt-Kolonie Reform eG, Astenweg 1, 39118 Magdeburg, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“, mittels Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2016, eingeleitet.

Der Geltungsbereich, der eine Fläche von 1,45 ha umfasst, befindet sich im südlichen Teil der Stadt Magdeburg und ist dem Stadtteil „Hopfengarten“, östlich der Leipziger Chaussee, zuzuordnen.

Im Sinne der Nachnutzung eines ursprünglich kleingärtnerisch genutzten Altstandortes soll Baurecht für die allgemeine Wohnnutzung geschaffen werden. In Ergänzung zur umgebenen Bestandsbebauung sollen Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) errichtet werden.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“ werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die nachfrageorientierte Wohnnutzung des o. g. Standortes
- Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Teilen eines kompakten Siedlungsgebietes
- Reaktivierung innerstädtischer Flächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Unterstützung der Bau- und Entwicklungsabsichten innerhalb dieses Bebauungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt die Fläche als Kleingarten-Grünfläche dar und soll im Parallelverfahren entsprechend des Bebauungsplanes geändert werden.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist eine Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (§ 1 Abs.

1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

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

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

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich (Außenbereichsinsel im Innenbereich). Demnach erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Um in diesem Bereich eine Wohnbebauung etablieren zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die betroffene Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. In der Planung zum Flächennutzungsplan 2030 wird sie als Wohnbaupotential betrachtet, analog der Ausweisung des ISEK 2025, das hier ebenfalls Wohnbaupotential ausweist. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts/ Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt hat mit Beschluss Nr. DS0345/16 am 08.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430-1 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 05.01.2017 im Amtsblatt Nr. 01/2017 bekannt gemacht.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Der Planbereich liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um eine Grünfläche einer ehemaligen Kleingartenanlage, die über eine Fläche von 1,45 ha verfügt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss gem. Stadtratssitzung	08.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerversammlung am 28.08.2018

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hopfengarten auf dem ehemaligen Kleingartengelände nordwestlich des Kreuzungsbereiches „Am Hopfengarten“/Buchenweg.

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 465, in der Gemarkung Magdeburg und umfasst eine Gesamtfläche von 1,45 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 430-1 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 10665 und 4546/1 (Flur 465), die nach Osten über den Buchenweg verlängert sind
- im Osten durch die Ostgrenze des Buchenweges

- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10665 (teilweise) und 10667 (Flur 465), die nach Osten über den Buchenweg verlängert sind
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10665 (Flur 465), das in gerader Linie bis zur Südgrenze des genannten Flurstücks verlängert ist.

Das in seiner Begrenzung ebenda beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, als Bestandteil dieses Beschlusses, dargestellt.

2.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene sowie angrenzende Nutzung

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich, laut Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, um Grünfläche/ Kleingärten. Umgrenzt wird das Bebauungsplangebiet „Buchenweg“ von unbeplanten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und als solche auch genutzt werden. In unmittelbarer Nähe grenzen an das Plangebiet Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser.

Ca. 100m südlich entfernt befindet sich das rechtskräftige B-Plangebiet Nr. 431-2 „Otternweg/ Am Hopfengarten“, das ein allgemeines Wohngebiet ausweist. In südöstlicher Richtung entsteht mit dem in Bearbeitung befindlichen B-Plan Nr. 431-3 ein weiteres, 8,8ha großes Wohngebiet.

2.3 Baugrundverhältnisse

2.3.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich den Landschaften der Ackerebenen zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 63,1 – 64,02m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um pleistozänen Schwarzerde- und Lößboden des Weichselglazials, die Weichseleiszeitliche Sande überdecken. Im Süden des Plangebiets ist laut Bodengutachten mit Geschiebemergelbildungen des Saaleglazials zu rechnen, die lokal auftretende Sandzwischenlagen enthalten können.¹

¹ Vgl. Baugrund- und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten Proj.nr.: 487/5643, Erschließung und Bebauung Wohngebiet Buchenweg, Magdeburg, 14.08.2018, S. 3

2.3.2 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen unerlässlich für die Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und deren Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Regenwasserversickerung am Standort.

Endsprechende Hinweise des Baugrundgutachters hinsichtlich Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit, gründungstechnischen Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweisen, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Plangebiets wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Mittels 12 Rammkernsondierungen wurde im Trassenbereich bis in max. 4m Tiefe folgender Schichtenaufbau erkundet:

„Der Oberbodenbereich wird meist von bindigen, humosen Mischbodenauffüllungen geprägt, die in geringer Ausprägung Bauschuttreste enthalten können. Die Auffüllungsbasis bewegt sich zwischen 0,3m und 0,95m Tiefe unter GOK. An BS 8 und BS 11 waren keine Mischböden anstehend. Unterhalb der Auffüllungsschichten wurden Schwarzerde- und Lößbodenschichten in Form von humosen, schluffigen Tonen bzw. feinsandigen Schluffen erkundet, die Schichtbasistiefen von 1,75m bis 3,4m unter GOK erreichen. Vorherrschend waren steife bis weiche Konsistenzzustände. An der Lößbasis treten lokal Kiessohlen auf (BS 7,8,10,11,12).

Die Lößbodenschichten werden bis zur Endteufe überwiegend von zumeist kiesigen Fein- bis Mittelsanden unterlagert, die zum Teil schluffige Anteile enthalten können und sich meist durch mitteldichte Konsistenzzustände auszeichnen. Im Süden des Untersuchungsgebietes werden die Lößbodenschichten von stark sandigen Tonen unterlagert (BS 1 und BS 2), die als Geschiebemergel dokumentiert wurden und bis zur Endteufe reichen. Die vorherrschenden Konsistenzzustände waren steif bis weich. Bei BS 2 waren oberhalb des Geschiebemergels außerdem stark sandige Kiese bis in 2,95m Tiefe unter GOK und feinsandige Mittelsande bis in 3,4m Tiefe zwischengeschaltet. Die Kiese wiesen eine mitteldichte bis dichte Lagerung auf, während die Sande mitteldicht gelagert waren. Die obere Schicht bilden bindige, humose Mischbodenauffüllungen, die in geringer Ausprägung Bauschuttreste enthalten können. Die Auffüllungsbasis bewegt sich zwischen 0,3 und 0,95m Tiefe unter GOK. Unterhalb der Auffüllungsschichten befinden sich Schwarzerde- und Lößbodenschichten in Form von

humosen, schluffigen Tonen bzw. feinsandigen Schluffen, die Schichtbasistiefen von 1,75m bis 3,4m unter GOK erreichen. Die vorherrschenden Konsistenzzustände waren steif bis weich. An der Lößbasis treten Kiessohlen auf. Die Lößböden werden bis zur Endteufe überwiegend von zumeist kiesigen Fein- bis Mittelsanden unterlagert, die zum Teil schluffige Anteile enthalten können und sich meist durch mitteldichte Konsistenzzustände auszeichnen. Im Süden des Untersuchungsgebietes werden die Lößbodenschichten von stark sandigen Tonen unterlagert (BS 1 und BS 2), die als Geschiebemergel dokumentiert wurden und bis zur Endteufe reichen. Die vorherrschenden Konsistenzzustände waren steif bis weich. Bei BS 2 waren oberhalb des Geschiebemergels außerdem stark sandige Kiese bis in 2,95m Tiefe unter GOK und feinsandige Mittelsande bis in 3,4m Tiefe zwischengeschaltet. Die Kiese wiesen eine mitteldichte bis dichte Lagerung auf, während die Sande mitteldicht gelagert waren.“²

Weiterhin gibt der Baugrundgutachter allgemeine Gründungsempfehlungen für Gebäude, Rohrleitungen und Schachtbauwerke, die in gesonderten Untersuchungen zu konkretisieren sind.³

2.3.3 Aussagen zum Grundwasser

Die Wasserverhältnisse des Bodens werden im Gutachten bezüglich Grund- und Schichtenwasser beurteilt. In den Tiefenlagen tritt ab ca. 0,85m unter der GOK Schichtenwasser als Stau- und Haftnässe in den Schwarzerde- und Lößbodenschichten auf. Die Intensität der Durchnässung wird als schwankend und abhängig von Niederschlagsereignissen beschrieben. Ab 1,75m Tiefe unter der GOK nimmt der Grundwassereinfluss in den Sand- und Kiesschichten zu. Der Ruhewasserpegel liegt zwischen 0,65m und 1,75m.⁴

Dem Bearbeiter lagen zum Erkundungszeitpunkt keine aktuellen Grundwasserhöchststände sowie Schwankungsamplituden vor. Nach erhöhter Niederschlagsintensität können jedoch Schichtenwassereinfluss und pleistozäner Grundwassereinfluss fließend ineinander übergehen.

2.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Beschaffenheit des Bodens sowie der Grundwasserstand lassen Rückschlüsse auf die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet zu. Anhand

² Vgl. Baugrund- und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten Proj.nr.: 487/5643, Erschließung und Bebauung Wohngebiet Buchenweg, Magdeburg, 14.08.2018, S. 4

³ Ebd., S. 10ff

⁴ Ebd., S. 4

der Berechnungen lassen sich Vorbemessungen bzw. Festlegungen von Flächen und Anlagen zur Niederschlagsentwässerung ableiten.

Entsprechend des § 55 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer zuleiten.

Der Standort ist laut Gutachten nach den Regeln der DWA-A 138 nicht ohne weitere Maßnahmen für eine schadlose Regenwasserversickerung geeignet. Die Mischböden sowie Löß- und Schwarzerdeschichten weisen nur unzureichende Durchlässigkeiten auf, die keine schadlose Versickerung zulassen. Die versickerungsfähigen Sanduntergründe sind grundwassergesättigt.

Von Seiten der städtischen Werke Magdeburg (SWM) wird eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation im Buchenweg nicht gestattet. Infolgedessen ist auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser jeweils in einer Zisterne (10 m³ Inhalt) mit Notüberlauf zu sammeln. Bei Überschreiten der maximalen Zisternen-Füllmenge kann das Wasser über den Notüberlauf in eine unterirdische Kies-Sand-Rigole eingeleitet werden (s. Anlage 4 Entwässerungskonzept). Über Sickerrohre DN 150 soll das Regenwasser in den Rigolen verteilt werden. Durch die Rigolen soll möglichst der hydraulische Kontakt zu den Sandschichten hergestellt werden.

Aufgrund der hydrologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen, Keller) ausgeschlossen.

3 Städtebauliches Konzept und geplante bauliche Nutzung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund der störenden Wirkung auf die Wohnbebauung, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, welche gemäß § 4 Abs. 3 zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die vorgesehene Nachnutzung des Gebietes stellt eine Erweiterung der das Umfeld prägenden Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen. Dadurch ist sowohl die Errichtung des herkömmlichen, eingeschossigen

Eigenheimes mit oder ohne ausbaufähigem Dach möglich, als auch der Bau von zwei Vollgeschossen mit einem Flachdach. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt und entspricht somit der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Die in der BauNVO genannte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete liegt bei 1,2.

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der max. GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist, aufgrund der hydrologischen Verhältnisse, ausgeschlossen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise, in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, zugelassen. Diese Bauweise orientiert sich am Bestand der näheren Umgebung.

In den angrenzenden Wohnbereichen kam es in niederschlagsreichen Zeiten zu Vernässungserscheinungen in den Kellergeschossen.⁵ Aus diesem Grund werden Kellergeschosse im Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) definiert. Diese sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau- und Grünflächen) einen genau definierten Abstand oder einen Mindestabstand. Auf die Verwendung von Baulinien wird verzichtet.

Für das Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600,00 m² festgesetzt.

Die Baugrenzen definieren den zu bebauenden Bereich. Durch ihre Begrenzung werden die angrenzenden Ruhebereiche gesichert. Im Bereich der Straße „Buchenweg“ beträgt der Abstand von der Straßenkante bis zur Baugrenze mindestens 5,00 m. Die Tiefe der Baufelder beträgt 17,00 m. Terrassen sind innerhalb der Baufelder einzuordnen.

⁵ Vgl. Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“, untere Wasserbehörde vom 21.09.2017

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass für die Errichtung von Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straße ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist.

Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig.

Grundstückszufahrten sind zusammenzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch der Baumbestand erhalten bleibt.

4 Verkehrserschließung

4.1 Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist über den Buchenweg an das städtische und übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Gebiet ist vom ÖPNV vollständig erschlossen, da es nicht weiter als 600 m Luftlinie von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Unter Berücksichtigung eines Umwegfaktors von 1,2 gilt somit für Realwege eine maximale Länge von 720 m.

Im Umfeld des Plangebietes liegen die Haltestellen:

- Hamsterbreite (Stadtbus) etwa 150 m östlich des Plangebietes
- Otternweg (Stadtbus) etwa 350 m südwestlich des Plangebietes
- Am Hopfengarten (Straßenbahn, Stadtbus, Nachtbus) etwa 650 m südwestlich des Plangebietes

Die Erschließung der Teilbereiche in erster Baureihe (Baufeld 1 - 4) erfolgt ausschließlich über den Buchenweg. Eine Nutzung der privaten Anliegerstraßen ist nicht vorgesehen.

Der Buchenweg soll eine Breite von 9,00 m nicht unterschreiten. Der Fußweg, im Norden auf der Westseite des Buchenweges, wird im Plangebiet weitergeführt.

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Teilbereiches der zweiten Baureihe sowie des Baufeldes 5 in der ersten Baureihe erfolgen über private Verkehrsflächen, welche abgehend vom Buchenweg entstehen. Es wird hierfür eine Straßenbreite von 5,00 m festgelegt. Hierbei handelt es sich um reine Anliegerstraßen, die der privaten Nutzung dienen. Diese Verkehrsflächen verfügen über keinen Wendehammer, somit ist eine Einfahrt mit Müllfahrzeugen nicht möglich und die Abfuhr hat am Buchenweg zu erfolgen. Die Breite der Anliegerstraßen mit 5 m ermöglicht hier ein Aufstellen der Abfallbehälter zu den Abholzeiten.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Das Planungsgebiet ist durch die angrenzenden Flächen der Straßen „Buchenweg“ und „Am Hopfenplatz“, in denen die Ver- und Entsorgungstrassen liegen, an die öffentliche Erschließung angeschlossen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind lt. SWM technisch möglich.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB müssen Ver- und Entsorgungsleitungen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver-/Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden.

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

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

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B.

Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß §14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2 Wasserversorgung

Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich.⁶

- DN 200 GGG im Straßenbereich der Lärchenstraße
- DN 150 GGG im Straßenbereich des Buchenweges
- DN 200 Az im östlichen Straßenbereich der Straße „Am Hopfengarten“
- DN 200 GG im westlichen Straßenbereich der Straße „Am Hopfengarten“

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die genannten Versorgungsleitungen möglich. Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen" zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

5.3 Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung der geplanten Bauflächen muss im Trennsystem erfolgen. Die Anbindungspunkte und zulässigen Einleitmengen sind mit den Städtischen Werken Magdeburg abzustimmen. Neuzubauende Kanäle sind innerhalb von Verkehrsflächen, deren Seitenbereich bzw. Freiflächen zu verlegen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann durch Ableitung in den bestehenden Mischwasserkanal DN300 im Buchenweg erfolgen. Der Grundsatz der Regenwasserentsorgung in ausgewiesenen Bebauungsbereichen über Versickerung bzw. Nutzung und Versickerung ist zwingend zu beachten. Konform zum §55 WHG sind alle Maßnahmen (z. B. Dachbegrünungen, Versickerungen, Verdunstung) zu ergreifen, um das Niederschlagswasser des Gesamtgrundstücks vollständig auf selbigem zu belassen. Die Ableitung des Regenwassers in den **KM** DN300 Buchenweg ist nicht zulässig, dementsprechend sind die Privatstraßen mit einem Längsgefälle gegen den Buchenweg zu

⁶ Vgl. Trinkwasserleitungsplan; Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg vom 06.09.2017

versehen. Ausnahme ist die öffentliche, bereits über Straßeneinläufe angeschlossene, Straßenfläche Buchenweg.

Für den Bebauungsplan ist das Entwässerungskonzept mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt (s. Anlage 4).

5.4 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist derzeit unzureichend mit Elektrizität erschlossen.⁷ Im angrenzenden Bereich befindet sich folgender Leitungsbestand:

- NAYY-J 4x150 1kV im Straßenbereich der Straße „Buchenweg“
- NA2XS2Y 3x1x240 10kV im Straßenbereich der Straße „Am Hopfengarten“⁸

5.5 Gasversorgung

Das Plangebiet ist gasseitig komplett nicht erschlossen. Im angrenzenden Bereich befindet sich folgender Leitungsbestand:

- ND-Gasleitung OD 160 PE im Straßenbereich der Straße „Am Hopfengarten“
- ND-Gasleitung OD 110 PE im südlichen Straßenbereich des Buchenweges
- ND-Gasleitung OD 160 PE im Straßenbereich der Lärchenstraße
- ND-Gasleitung OD 110 PE im nördlichen Straßenbereich des Buchenweges.

Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über eine neue Erschließung mit Einbindung in die vorhandenen Versorgungsleitungen des Buchenweges möglich.⁹

5.6 Telekommunikation

Im Bebauungsgebiet befindet sich bereits folgender Leitungsbestand:

- 50 A-DF (ZN) 2Y 6x4 E9/125 Kabel 565 im südlichen Straßenbereich des Buchenweges
- 50 A-DF (ZN) 2Y 6x12 E9/125 Kabel 678 und 50 A-DF (ZN) 2Y 6x12 E9/125 Kabel 915 im westlichen Bereich der Straße „Am Hopfengarten“

⁷ Vgl. Stellungnahme zum Vorhaben, Städtische Werke Magdeburg vom 13.09.2017

⁸ Vgl. Stromleitungsplan, Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg vom 06.09.2017

⁹ Vgl. Gasleitungsplan, Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg vom 06.09.2017

- 50 A-DF (ZN) 2Y 6x12 E9/125 Kabel 678 und 50 A-DF (ZN) 2Y 6x4 E9/125 Kabel 566 im östlichen Bereich der Straße „Am Hopfengarten“.¹⁰

6 Brand- und Katastrophenschutz

Zur Sicherstellung des reibungslosen Ablaufs von Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vorhanden sein. Gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr LSA“ i. d. F. v. Februar 2007 (MBI. LSA S. 281/323) sind Zufahrten, Umfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen zu planen, herzustellen und ständig freizuhalten. Bewegungsflächen dürfen nicht gleichzeitig Zufahrten sein.

Die Vorschriften des § 5 BauO LSA und der DIN 1055 Teil 3 in Verbindung mit DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind zu berücksichtigen.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brandschutz- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Beim Bau von Gebäuden ist eine Löschwassermenge von 1600 L/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten

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

Im Plangebiet sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden.

7 Grünflächen und Spielplätze

Im Geltungsbereich des Plangebietes werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Begrünung des Gebietes erfolgt mittels textlicher Festsetzungen von Pflanzgeboten sowie der sonstigen gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Spielplätze:

Bezeichnung	Ort	Entfernung
SW107	Junoweg/Planetenweg	ca. 1370 m Luftlinie

¹⁰ Vgl. Infokabelleitungsplan, Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg vom 06.09.2017

SW023	Maikäferweg/Grünzug Hopfengarten	ca. 650 m Luftlinie
	Willi-Bredel-Straße	ca. 600 m Luftlinie
	Siriusweg	ca. 750 m Luftlinie

Der Investor wird sich finanziell am Erhalt und Ausbau der Spielplatzflächen beteiligen und eine Abschlagssumme gemäß der „Verfügung für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an die Herstellung öffentlicher Spielplätze“ an die Landeshauptstadt Magdeburg entrichten. Die finanzielle Beteiligung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

8 Planungen, Nutzungsregeln Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mittels Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird die Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze sichergestellt.

Die im Planteil A als Maßnahmenfläche B gekennzeichneten Flächen werden mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze festgesetzt.

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die im Planteil A als Maßnahmenfläche A gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 80% naturnah, im Sinne der Artenvielfalt zu begrünen. Die Festsetzung der Maßnahmenfläche B dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze, welche bei Abgang zu ersetzen sind.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Laubbaum zu pflanzen. Pflanzungen bzw. Erhalt aus den Maßnahmeflächen A und B werden angerechnet.

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

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglichen ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese Festsetzungen eignen sich als Instrument zur Integration der Landschaftsplanung in die Bauleitplanung, wobei dabei im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen der Festsetzung von Flächen und der Festsetzung von Maßnahmen differenziert werden kann.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Stellplätze und private Verkehrsflächen sind nur in durchlässiger Ausführung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 herzustellen (aufgrund der hydrologischen Verhältnisse).
- Pro Baugrundstück ist ein Nistkasten anzubringen (als Ersatz für Nistplätze in der ehemaligen Kleingartenanlage).

8.4 Anpassung an den Klimawandel

Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB mit Bekanntgabe vom 22.07.2011 festgelegt (Klimaschutzklausel).

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17,) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13), durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hopfenplatz, welches gemäß o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg einen Bereich mit erhöhter klimatisch bedingter Wärmebelastung für die Bevölkerung darstellt. (Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hopfenplatz, dessen Kaltluftlieferung (Entstehung und Transport) - trotz geringer Luftströmungsgeschwindigkeit im Bereich des

Plangebietes - als hoch eingestuft wird. Bei vorherrschenden westlichen Windströmungen ist der Austausch in Richtung Stadtzentrum aufgrund der orographisch ungünstigen Lage (leichte Senke, Gebäudequerriegel nördlich angrenzend) von eher untergeordneter Bedeutung und vorwiegend lokal wirksam.

Dachbegrünung

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 vom Hundert betragen.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte mit einer Fläche ab 20,00 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

9.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Für den Inhalt des Umweltberichtes ist gemäß § 2a Nr. 2 die Anlage 1 des BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ wird auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 08.12.2016 im Normalverfahren mit Umweltbericht vollzogen. Als gesonderter Teil dieser Begründung, liegt der Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsbilanzierung bei.

9.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Weiterhin ist i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung

nach § 14 BNatSchG zu beachten. Abweichend von § 14 Abs. 3 BNatSchG ist § 6 Abs. 1 und 2 NatSchG LSA anzuwenden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind Eingriffe nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Ausgleich wird im Planteil A und durch geeignete Planzeichen und Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB als Flächen oder Maßnahmen dargestellt.

9.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung kommt zum Schutz des Baumbestandes die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zur Anwendung. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Planteil A des Bebauungsplanes.

Gehölze und Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen und im Zuge der Vollendung des Bebauungsplanes oder aufgrund einer in § 6 Baumschutzsatzung LHS Magdeburg genannten Ausnahmen beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender *Antrag auf Baumfällung* zu stellen. Die Gehölz- und Baumverluste sind entsprechend auszugleichen.

Die Ersatzmenge, zu fällender Bäume, ergibt sich aus der Beurteilung des Baumbestandes im Plangebiet nach dem Modell „Westhus“.

9.4 Artenschutz

Allgemeine Vorschriften und Rechtsgrundlagen

§ 39 Abs. 5 BNatSchG regelt im Sinne des Artenschutzes die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30 September). Dies dient der Vermeidung von Störungen des Brutgeschehens sowie von artenschutzrechtlichen Verboten.

Bestehende Verbote zum Schutz besonders geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 4 BNatSchG und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, sind zu prüfen und berücksichtigen. Bei der Zulässigkeit von Vorhaben ist zu prüfen, inwieweit sich durch das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten ergeben würden. Störungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und /oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung sowie Zerstörung der Habitate bzw. Standorte sind nicht zulässig.

Im Plangebiet der ehemaligen Kleingartenanlage stellen insbesondere die Vögel eine artenschutzfachlich relevante Artengruppe dar.

Artenschutzbeitrag

Zur Beurteilung der schutzbedürftigen Arten des Plangebietes findet die artenschutzrechtliche Untersuchung (Stand: August 2018) des BUNat (Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Republikstraße 38, 39218 Schönebeck) Anwendung.

Im Untersuchungsgebiet konnten 24 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen mindestens 16 als nachgewiesene Brutvögel vertreten sind. Es handelt sich um Baum- und Gebüsch-Brüter, die den Schwerpunkt des Eingriffs aus artenschutzrechtlicher Sicht ausmachen. Da baubedingt Gehölzentnahmen zur Zerstörung von Brutstätten im Eingriffsbereich führen, sind Verstöße gegen das Störungs- und Zerstörungsverbot von Niststätten zu vermeiden.¹¹

10 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ umfasst die Festsetzung zur Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage „An der Lärchenstraße“ auf ca. 1,45 ha.

Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Teilen des Siedlungsgebietes „Hopfengarten“ sowie die Reaktivierung innerstädtischer Flächen entsprechen der städtebaulichen Zielstellung.

Die geplante Bebauung und Nachverdichtung des Plangebietes entspricht nach Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenen Bebauung und fügt sich somit entsprechend in die Umgebung ein. Von Auswirkungen auf die benachbarte Nutzung ist nicht auszugehen.

10.2 Denkmalschutz und Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

¹¹ Vgl. BUNat, Artenschutzrechtliche Untersuchungen im Bereich der geplanten Bebauung am Buchenweg in der LHS MD, August 2018, S. 7

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde sind archäologische Denkmale im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt.¹²

Im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen sind die folgenden Vorgaben des DenkmSchG LSA zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.
- Der Baubeginn sowie der Beginn von Erdarbeiten wird rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen, damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden kann.

10.3 Boden

Bodenschutzklausel

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

Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

¹² Vgl. Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 19.09.2016

Der vorhandene Baugrund im Plangebiet wurde größten Teils gärtnerisch bepflanzt und genutzt, so dass von dem Vorhandensein einer durchwurzelbaren Bodenschicht auszugehen ist.

Da der Boden vielfältige Aufgaben übernimmt und sowohl einen Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen darstellt als auch die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung und Erholung, kommt dem Bodenschutz eine besondere Rolle zu. Gemäß § 2 Nr. 11 BBodSchV ist bei der Herrichtung von Grünflächen eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Dabei sind die in § 12 BBodSchV genannten Regelungen und Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial zu beachten. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht dürfen nur Bodenmaterialien sowie Baggergut nach DIN 19731 und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, die die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 11 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und § 8 des bis zum 1. Juni 2012 geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen erfüllen, auf- und eingebracht werden.

Für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; für Flächen mit Strauchwerk in einer Mächtigkeit von 40-100 cm; für Anpflanzungen von Bäumen in einer Mächtigkeit von 50-200 cm.

Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

I.R. der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub der unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah anstehenden Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) welche bei den Erdarbeiten anfällt, ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser soweit wie möglich auf dem Baugrundstück unmittelbar wiederzuverwenden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen durch Auftrag auf vorhandene Bodenflächen.

Löß-/Schwarzerde (Mutterboden), welche auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Bei der Verfüllung ist die Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) für den oberflächennahen Einbau zu verwenden.

Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden. Soweit letzteres nicht möglich ist, sind Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) und die anderen vorhandenen Schichten getrennt voneinander, sowie zur Verdichtung und Vernässung geschützt, als Miete zu lagern. Dabei

sind gemäß der DIN 19731 der Auflockerungsfaktor, sowie die max. Lagerhöhe (2 bei humosen Material, 4m für Unterboden) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z.B. Platten- oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. it einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung wiederherzustellen ist. Letzteres ist ggf. auch durchzuführen.

Zudem ist die Befahrung des Grundstückes auf das Nötigste zu beschränken, damit die verbleibenden Flächen geschont werden. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu berücksichtigen. Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Betriebsflächen/Baunebenflächen zu nutzen.

Die Maßnahme zur Verhinderung einer Verdichtung des Untergrundes sind entsprechend umzusetzen, zu dokumentieren und die Unterlagen unaufgefordert der UBB vorzulegen. Gleiches gilt für die Verwendung der abgeschobenen Löß-/Schwarzerde (Mutterboden).

10.4 Altlasten

Gemäß Stellungnahme vom 19.09.2016 der unteren Bodenschutzbehörde besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht.

10.5 Kampfmittel

Zur Vermeidung von Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen können, wurde die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2014 erlassen.

Flächen auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden sollen, müssen vor Beginn der Erdarbeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Ein entsprechender Antrag (Flurkarte, Auflistung der betroffenen Flurstücke, Benennung Eigentümer) auf Kampfmitteluntersuchung sollte rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen eingereicht werden.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	12.031			82,85
WA (GRZ 0,4)	12.031	4.812	7.218	
Verkehrsflächen	2.490			17,15
davon Erschließungsstraßen (privat)				
Privatstraße 1	181			
Privatstraße 2	198			
Privatstraße 3	164			
Privatstraße 4	150			
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)				
Buchenweg	1.797			
Plangebiet gesamt [m²]				14.521

12 Finanzierung, Durchführung und Folgekosten

Die Planungshoheit des Bebauungsplanes Nr. 430-1 „Buchenweg“ obliegt der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger GWG Gartenstadt-Kolonie Reform eG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchenweg“ Nr. 430-1 entsteht eine neue öffentliche Verkehrsflächen, der Gehweg auf der Westseite des Buchenweges. Der Gemeinde fallen keine Kosten für die Herstellung der Erschließung an, da durch den Erschließungsträger erschlossen wird. Die Folgekosten bzw. jährlichen Betriebskosten der privaten Erschließungsstraßen sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Diese werden überschlägig mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden privaten Verkehrsflächen (693,60 m²) jährliche Folgekosten von ca. 1.839,90 €.