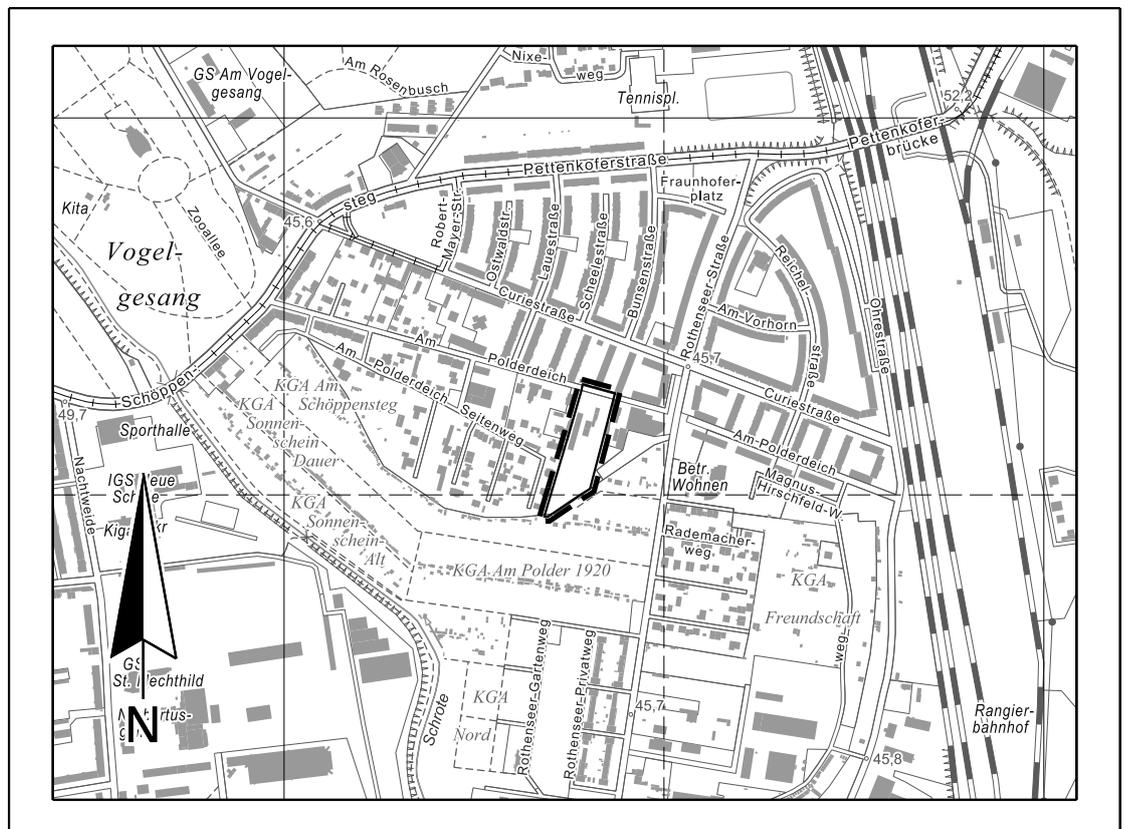


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 124-3

AM POLDERDEICH 25

Stand: Juli 2018



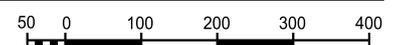
Planverfasser:

plan d: partner

wehe & gotzner

Ölweide 10

39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
4. Übergeordnete Planungen	3
5. Aufstellungsverfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	4
6.3. Verkehr	5
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	5
6.5. Grünflächen / Vegetation	5
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen	6
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	6
6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen...) ..	7
6.9. Eigentumsverhältnisse	7
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1. Städtebauliches Konzept	7
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	8
7.5. Verkehrserschließung	8
7.6. Ver- und Entsorgung	9
7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	9
8. Umweltrechtliche Belange	9
9. Planverwirklichung	10
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	10
11. Flächenbilanz	10
12. Anlagen	10

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb des Stadtteils Neue Neustadt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen (Einfamilienhäuser).

Planungsziel ist es dabei das brachliegende Gelände der ehemaligen Gärtnerei für eine Nachnutzung zu entwickeln.

Um der gewachsenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser gerecht zu werden, soll hier Baurecht für die Errichtung von bis zu 10 Einfamilienhäusern hergestellt werden.

Der Baum- und Strauchbestand soll weitestgehend erhalten werden. Die Eingriffe gemäß §1a BauGB sind im Plangebiet auszugleichen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachliegende Fläche einer ehemaligen Gärtnerei dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht.

Um hier Baurecht zu erlangen, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Somit kann der B-Plan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Planung wird als nicht raumbedeutsam eingeordnet.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss Nr.1369-040(VI)17 am 20.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124-3 „Am Polderdeich 25“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 15.05.2017 im Amtsblatt Nr. 13 bekannt gemacht.

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

Trotz B-Plan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2017 bis zum 11.09.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Der Bebauungsplan liegt in einem bebauten Stadtgebiet. Es handelt sich um eine ehemalige Gärtnerei mit einer Größe von 0,67 ha.

Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a(1) Nr. 2 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13(3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen (s. Pkt. 9 dieser Begründung).

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung im Norden. Osten und Westen sowie großflächigen Kleingartenanlagen im Süden. Die bestehende Bebauung ist hinsichtlich der Art und der Dichte der Bebauung sehr inhomogen. Es existieren mehrgeschossige straßenbegleitende Wohnblöcke neben Einfamilienhausbebauungen. Das Gebiet ist verkehrstechnisch, wie versorgungstechnisch sehr gut erschlossen.

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neue Neustadt.

Das Bebauungsplangebiet Nr.124-3 „Am Polderdeich 25“ liegt in der Flur 277 und wird umgrenzt:

im Norden: von der Nordgrenze der Straße Am Polderdeich (Nordgrenze des Flurstückes 10038);

im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 511/164 und 506/164 sowie deren nördlicher Verlängerung;

im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 511/164, 510/163 und 509/162;

im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 509/162 und 508/162 sowie deren nördlicher Verlängerung (aller Flurstücke).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das B-Plangebiet liegt in einer inhomogen gewachsenen Wohnbaufläche im Nordwesten des Stadtteiles Neue Neustadt. In einer Entfernung von ca. 300m verlaufen im Norden die Pettenkofer Straße, im Osten die Bahnlinie und im Südwesten die Schrote.

Unmittelbar nördlich des B-Plangebietes befindet sich die Curie-Siedlung. Diese stellt einen Denkmalsbereich dar. Für diese Siedlung besteht eine Erhaltungssatzung.

Im Süden grenzen großflächige Kleingartenanlagen an das Plangebiet an.

Auf dem Gelände des B-Plangebietes befand sich eine Gärtnerei. Die wurde vor Jahren aufgelassen. Das Gelände liegt seit dem brach.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die öffentliche Straße Am Polderdeich. Westlich an das B-Plangebiet angrenzend endet die öffentliche Straße Am Polderdeich Seitenweg.

Die Straße Am Polderdeich führt in östlicher Richtung zur Rothenseer Straße und in westlicher Richtung zum Schöppensteg. Am Schöppensteg ist der ÖPNV (Straßenbahn) zu erreichen. In nördlicher Richtung ist der ÖPNV über die S-Bahnstation „Eichenweiler“ zu erreichen.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In der Straße Am Polderdeich sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Trinkwasserversorgung:

Eine Versorgung der Grundstücke ist über eine innere Erschließung mit Anbindung an die Versorgungsleitung Trinkwasser DN 125 GG in der Straße „Am Polderdeich“ technisch möglich. Nach Möglichkeit sollte ein Ringschluss zu der VW OD 90 PE in der Straße „Am Polderdeich Seitenweg“ hergestellt werden. Die Bereitstellung von Löschwasser ist gesichert. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4.8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m über NHN 1992.

Gasversorgung:

Bezüglich des geplanten Wohngebietes „Am Polderdeich“ gibt es keine Bedenken.

Eine Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Einbindepunkt ist die vorhandene Niederdruck-Gasleitung in der Straße „Am Polderdeich“.

Stromversorgung (Netze Magdeburg GmbH):

Die Erschließung mit Elektrizität ist über das Niederspannungskabel in der Südseite der Straße „Am Polderdeich“ gesichert. Dieses Kabel ist beim Bau der Zufahrt zu sichern oder tiefer zu legen. Für die innere Erschließung ist ein Kabel durchgängig mit zu verlegen. Die Stellung eines KVS - auch für Baustrom - ist noch offen.

Der bestehende Niederspannungsanschluss muss noch gekündigt werden.

Abwasserentsorgung (Abwassergesellschaft Magdeburg mbH):

Das Gebiet muss grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden.

Das Schmutzwasser muss zum öffentlichen Schmutzwasserkanal (KS) DN 200 in ‚Am Polderdeich‘ abgeleitet werden.

Regenwasserentsorgung:

Das Regenwasser (RW) der Privatgrundstücke sollte gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst gespeichert und versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Der entsprechende Passus wurde im Planteil aufgenommen. Das RW der Straße soll bei Eignung des Baugrundes in einem Mulden-Rigolen-System seitlich der Straße versickert werden. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit wurde durch ein entsprechendes Baugrundgutachten (Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 06.07.2017) bestätigt.

Infrastruktur:

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Lebensmittel-discounter. Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtteil ebenfalls vorhanden.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Es handelt sich um eine ehemalige Gärtnerei. Durch die vor Jahren eingeleitete Auffassung entstand eine Sozialbrache und Sukzessionsflächen mit starken Störungen.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Plangebiet bestehen keine Bau- und Kulturdenkmale.

Das B-Plan Gebiet grenzt an die Curiesiedlung (Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA). Dahin gehend wurde der Hinweis zur Farbgebung von neuen Baukörpern in Pastelltönen in textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten, Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich etwa 480m südöstlich der Altablagerungsflächen Nr. 700566 „Arsenhügel Am Vogelgesang“ und Nr. 700565 „Grundschule ‚Am Vogelgesang‘“ der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Diese Ablagerungen setzen sich unter anderem aus Aschen und Schlacken zusammen. Die Orientierende Untersuchung (OU) der Flächen lieferte z.T. deutlich erhöhte Gehalte des Bodens dort mit Arsen, Blei, Bor und Selen, sowie mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Prozyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), von denen sich umweltrelevante Kontaminationen mit Selen und PAK auch im Grundwasser wiederfindet. Die Stichtagsmessung im Rahmen der OU belegte eine GW Fließrichtung nach Südosten, womit sich das B-Plangebiet im direkten GW-Abstrom befindet.

Eine Grundwassernutzung wird aus den vorliegenden Gründen ausgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Planteil aufgenommen.

Im Auftrag des Investors wurde durch das Ingenieurbüro Baugrund und Umweltgesellschaft mbH mit Datum vom 06.07.2017 ein Baugrundgutachten angefertigt:

- Der Untersuchungsbereich liegt im holozän geprägten westseitigen Elburstromtalbereich.
Holozäne Auetonbildungen wechselnder Mächtigkeit bedecken pleistozäne Talsandbildungen des Weichsel-Glazials.
Die Talsandablagerungen sind als ausgeprägte Niederterrassenbildungen auszuweisen.
Durch anthropogene Einwirkungen sind im Baubereich Bodenauffüllungen, Mischbodenverfüllungen sowie durch Bodenabtrag degradierte Schichtenprofile zu erwarten.
- Als Oberbodenschicht stehen meist humose, tonig-sandige Mischbodenauffüllungen mit Bauschuttanteilen an, die sich bis in ca. 0,3m bis 0,8m Tiefe ausdehnen können. Sofern noch vorhanden, wurden unter den Auffüllungsschichten Auetone in Form schwach sandiger, schluffiger Tone erkundet.
Die Schichtbasis der Auetonschichten liegt in ca. 0,9m bis 1,0m Tiefe unter GOK.
Darunter beginnt der Talsanduntergrund, der als Kiessand in meist mitteldichter Lagerung dokumentiert ist. Lokal können darüber stark schluffige Feinsandschichten eingelagert sein (1,0m bis 2,4m Tiefe).
- Der Untersuchungsbereich ist durch einen ausgeprägten permanenten Grundwassereinfluss gekennzeichnet.
Der Talsanduntergrund ist als oberster pleistozäner Grundwasserleiter anzusehen.
Zum Erkundungszeitpunkt (06/2017) wurde bis zur Endteufe von 4m unter GOK kein Grundwasser angeschnitten.
Durch den nahen Elblauf und die hydraulischer Untergrundverbindung sind die Grundwasserstände direkt vom Elbwasserstand abhängig und unterliegen somit Elbwasserstandsabhängigen Schwankungen.
Ein Grundwasseranstieg auf bis zu 2,5m Tiefe unter GOK ist bei Hochwassersituationen der Elbe möglich.
- Für die Bauwerksgründung wird eine elastisch gebettete, biegesteif bewehrte Bodenplatte mit umlaufender Frostschräge empfohlen.
Als Unterlage sollte eine mindestens 50cm dicke, verdichtungsfähige und kapillarbrechende Schicht (Kiessand, Schotter o.ä.) hergestellt werden.
Unter dieser Voraussetzung kann zur Plattenbemessung eine Bettungszahl von

$k_s = 12 \text{ MN/m}^3$ in Ansatz gebracht werden.

Die aufnehmbare zulässige Sohlspannung kann mit 180 kN/m^2 angenommen werden.

- Eine Regenwasserversickerung nach den Vorgaben der DWA-A-138 ist im Grundstücksbereich möglich.
Geeignet sind Rigolen- oder Rohrrigolenanlagen mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund. Die Sande weisen korrelativ ermittelte Schichtdurchlässigkeiten von ca. $5,1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $1,9 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ auf.
Bei den Versickerungsanlagen sind Schachtungstiefen von ca. 1,0 bis 2,0m einzuplanen.
Es wird eine Regenwassernutzung mit Überlaufanschluss an die Versickerungselemente empfohlen.
Bei Hochwasserführung der Elbe kann die Versickerungsleistung zeitweise eingeschränkt sein.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft hat mit Datum vom 26.04.2018 den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mit 3,00 m bis 3,50m unter GOK angegeben.

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6.8. Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen)

Das B-Plangebiet befindet sich im deichgeschützten Gebiet der Schrote. Auftretende Starkniederschlagsereignisse können zum Überlaufen des Deiches führen und Teile des Gebietes des Bebauungsplanes überschwemmen.

Für den Bereich des geplanten Ringschlusses der TW- Leitung zwischen der geplanten Wendeanlage und der westlich anschließenden Straße wurde eine Geh- und Radwegverbindung geplant und mit einem Geh- und Radfahrrecht gesichert.

6.9. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des B-Plangebietes ausgenommen der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Am Polderdeich befinden sich in privaten Eigentum.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

Der gesamte bebaubare Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund deren störender Wirkung unzulässig und werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf 50 vom Hundert begrenzt, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,6, es erfolgt somit keine Einschränkung der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung. Die GFZ (Geschossflächenzahl) orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen.

Der Bebauungsplan ermöglicht, aufgrund der bezüglich der aktuellen Definition des Vollgeschosses, eine 2-geschossige Bebauung.

Um ein möglichst einheitliches Straßenbild zu erreichen wurden die maximalen Aufschüttungshöhen der um die jeweiligen Gebäude liegenden Baugrundstücke auf 0,5m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt. Diese Höhe deckt die bestehenden Höhendifferenzen mit ab. Im Planteil wird entsprechend darauf verwiesen, die geplanten Straßenhöhen wurden eingetragen.

Aufgrund der sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen Curie-Siedlung, welche ein Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr.1 DenkmSchG LSA darstellt, sind neu hinzutretende bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals mit der gebotenen Achtung gegenüber den Werten, welche das Denkmal verkörpert, zu gestalten.

Insofern wurde im Planteil der Hinweis aufgenommen, dass die Farbgebung der neuen Baukörper in Pastelltönen vorzunehmen ist. Neonfarben sowie grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt. Aufgrund der inhomogenen Nachbarschaftsbebauung ist als Bauweise nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern zulässig.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nicht eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten.

Als Ausnahme sind Garagen und Carports generell entlang der Straße Am Polderdeich in einer Breite von 3m, ab der im B-Plan festgesetzten Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehbahnhinterkante), ausgeschlossen. (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine geplante öffentliche Stichstraße mit einer Wendeanlage. Von der Wendeanlage ist eine fußläufige Verbindung zum östlich angrenzenden Am Polderdeich Seitenweg geplant. Die Breite des Weges begründet sich aus dem beidseitigen Schutzstreifen der geplanten Trinkwasserleitung.

Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Breite der geplanten Straße ergibt sich aus der Auslegung als Wohngebietsstraße mit einer Mischverkehrsfläche mit der

Mindestbreite von 5,50m und einem Streifen für die Versickerungsanlage (Mulden/Rigolen System).

Der Einmündungsbereich ist hinsichtlich der Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend. Ein entsprechender Nachweis mit Schleppkurven wurde erbracht.

7.6. Ver- und Entsorgung

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann über die geplante öffentliche Verkehrsfläche die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll gesetzeskonform auf den Grundstücken selbst gespeichert und versickert werden.

Das Regenwasser der Straße ist grundsätzlich auch vor Ort zu versickern. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsraumbreite wurde die notwendige straßenbegleitende Mulden und/ oder Rigolen als ein Flächenstreifen berücksichtigt. Nach vorliegenden Bodengutachten bestehen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Straße die Voraussetzungen.

7.7. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Mit der geplanten Bebauung ist ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. §14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) verbunden, daraus leitet sich das Erfordernis einer Bilanzierung dieses Eingriffs und der Planung von Ausgleichsmaßnahmen ab. Diese Ausgleichsmaßnahmen belegen Teilflächen des Gesamtgrundstückes. Es wurden 2 private Grünflächen festgesetzt.

Gem. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan (siehe Anlage) werden die Ausgleichsmaßnahmen im Süden des B-Plangebietes auf Flächen von ca. 520m² festgesetzt. Auf der Pflanzgebotsfläche ist je 100 m² Grundfläche 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Die Flächen wurden als private Grünflächen festgesetzt.

Weiterhin wurden auf den privaten Grundstücken festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Weiterhin ist je angefangener 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand kann dabei angerechnet werden.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg die vorhandenen, geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Damit sollen die positiven Wirkungen des Baumbestandes auf die Schutzgüter Klima, Tiere- und Pflanzen und die Landschaft im Geltungsbereich erhalten werden.

Die Bäume wurden eingemessen und werden entsprechend ihrer Lage im Bebauungsplan dargestellt.

Da sich das Bebauungsplangebiet in der Quarantänezone zur Bekämpfung des asiatischen Laubholzbockkäfer befindet, wurde ein entsprechender Hinweis im Planteil aufgenommen.

8. Umweltrechtliche Belange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB aufgestellt wird (s. Pkt. 5 der Begründung). Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind durch Baumbestandserfassung und Baumfestsetzungen sowie die erfolgte Eingriffsbilanzierung und Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (siehe Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nummer 124-3 „Am Polderdeich 25“, aufgestellt durch Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Westhus).

9. Planverwirklichung

Für die geplante Parzellierung und Bebauung ist die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße mit Wendeanlage einschl. der Verlegung aller erforderlichen Medien notwendig. Die bedingt auch einen Eingriff in die Straße Am Polderdeich für die Anbindung der Medien und Ausbildung des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße. Die Übertragung der Erschließungsstraße an die Landeshauptstadt Magdeburg ist über einen städtebaulichen Erschließungsvertrag zu regeln.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Durch die Entwicklung der Brachfläche in mitten eines belebten Wohnviertels hat die Realisierung des B-Planes einen positiven Einfluss auf die Gesamterscheinung über das B-Plangebiet hinaus. Dies wird zu einer Aufwertung der Straße Am Polderdeich und deren unmittelbaren Umgebung führen.

Kosten für die Herstellung der Erschließung fallen nicht an, da die Erschließung durch den Erschließungsträger erfolgt.

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschläglich mit 1,50 €/m² (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m² (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (795m²) jährliche Folgekosten von ca. 2.186,25 €

11. Flächenbilanz

Nutzung / Fläche	Größe
WA gesamt	5.282 m ²
Verkehrsfläche gesamt	1.160,00 m ²
Innere Erschließung = 795m ²	
Straßenfläche „Am Polderdeich“ = 365 m ²	
Private Grünfläche	518 m ²
Summe Plangebiet	6.960 m²

12. Anlagen

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz; Landschaftsarchitekturbüros W. Westhus in Magdeburg

Anlage: 1

PROJEKT:

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
zum Bebauungsplan Nummer 124 – 3
„Am Polderdeich 25“**

Datum
03.04.2018

W. Westhus

Dipl. Ing. Wolfram Westhus

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16

39108 Magdeburg

Gliederung / Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung	2
2.1	Schutzgut Mensch	2
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.3	Schutzgut Luft und Klima	6
2.4	Schutzgut Landschaft	7
2.5	Schutzgut Boden	7
2.6	Schutzgut Wasser	8
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	8
3.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	9
4.	Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter	10
4.1	Schutzgut Mensch	10
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
4.3	Schutzgut Luft und Klima	11
4.4	Schutzgut Landschaft	11
4.5	Schutzgut Boden	11
4.6	Schutzgut Wasser	11
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	12
5.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	12
5.2	Schutzgut Mensch	12
5.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
5.4	Schutzgut Luft und Klima	13
5.5	Schutzgut Landschaft	13
5.6	Schutzgut Boden	13
5.7	Schutzgut Wasser	13
5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
6.	Kompensationsberechnung	14
7.	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	16

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf der Fläche Baurecht für Einfamilienhäuser hergestellt werden. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13 BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Im Stadtrat wurde beschlossen, dass die entstehenden Eingriffe gemäß § 1a BauGB im Plangebiet auszugleichen sind. Zum Nachweis des planinternen Ausgleichs wird die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

Eine Wohnnutzung findet man nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich. Dabei handelt es sich auf der Westseite um Einfamilienhäuser. In Richtung Norden beginnt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Am Polderdeich“ das Wohngebiet „Eichenweiler“ aus mehrgeschossigen Wohnblöcken. In Richtung Osten grenzt ein Geiet mit einer gemischten Nutzung an den Vorhabensraum.

Gewerbliche Nutzung

Der Untersuchungsraum (Geltungsbereich) wurde in der Vergangenheit als Gärtnerei genutzt. Daher stammen die versiegelten Flächen, die zur Vorbereitung der Baumaßnahme abgebrochen wurden. Diese Nutzung wurde aufgegeben und seitdem werden die Flächen nicht mehr genutzt. Im südlichen Bereich grenzt ein Parkplatz an den Vorhabensraum.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Die angrenzenden Klein- und Hausgärten werden zur Erholung genutzt. Diese gewachsene Nutzung wird nicht beeinträchtigt.

Verkehr

Der Erschließungsverkehr erfolgt über die Straße „Am Polderdeich“. Es handelt sich um eine zweispurige Anliegerstraße.

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Der Untersuchungsraum liegt lt. LANDSCHAFTSPROGRAMM (MINISTERIUM FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG LSA 1994) des Landes Sachsen-Anhalt am Übergang des Elbtales zur angrenzenden Magdeburger Börde.

Als **potentielle natürliche Vegetation** wird im LANDSCHAFTSPROGRAMM (KARTE DER POTENTIELLEN NATÜRLICHEN VEGETATION VON SACHSEN-ANHALT (SONDERHEFT 1/2000) für den Untersuchungsraum ein typischer Haselwurz - Labkraut – Traubeneichen – Hainbuchenwald angegeben. Reste dieses Lebensraumtyps sind im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung nicht mehr vorhanden.

Beschreibung der Teilbereiche:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend des Kataloges der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, Stand 14.08.1992 vom Landesamt für Umweltschutz.

AGA	ehemalige Gärtnereifläche,
Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei. Hier wurde die Nutzung aufgegeben und es hat sich eine Sozialbrache entwickelt. Auf dem Luftbild (Aufnahme vor dem Beräumen der Fläche) ist stellenweise ein dichtes Gebüsch zu erkennen. Dazwischen sind locker mit Gehölzen bestandene Ruderalfluren zu erkennen. Diese Sukzessionsfläche wurde durch die bestehende Bebauung und die gärtnerischen Anlagen stark gestört. Da sich die Gebüsche zwischen den Gebäuden, auf den Verkehrsflächen und an den ehemals vorhandenen Gewächshäusern entwickelt haben, musste der Gehölzbestand für den Gebäudeabbruch weitgehend abgeräumt werden. Eine Rodung und Beräumung der ehemaligen Gärtnerei wurde zur Vorbereitung der Baumaßnahmen im Winter 2016 / 2017 durchgeführt. Auf dem Gelände ist gegenwärtig eine Ruderalflur zu finden. Diese besteht überwiegend aus verschiedenen Hochstauden, Zierstauden (Reste) und Wurzelschlägen der gerodeten Sträucher. Es dominiert teilweise die Brombeere die Fläche. Der vorhandene Baumbestand wurde aufgenommen und wird teilweise zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume können dem Lageplan auf der nächsten Seite entnommen werden. In Richtung Straße ist eine Koniferenhecke zu finden. Diese besteht aus Eiben, Lebensbäumen und Scheinzypressen.	

Artenschutz:

Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind keine Aussagen zum Vorkommen von wertvollen oder geschützten Arten im Untersuchungsraum enthalten. Nach unserer Erfahrung ist bei der Lage im Stadtgebiet, den jetzt vorhandenen Vegetationstypen und der randlichen Vorbelastung (benachbarte neue Bebauung) nicht mit dem Vorkommen von wertvollen und geschützten Arten zu rechnen. Es sind nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Man kann davon ausgehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung von Kleinvögeln als Nistplatz genutzt werden. Der Untersuchungsraum wird von diesen Tieren unter anderem als Nahrungsraum genutzt. Weitere Hinweise zum Vorkommen von geschützten Arten bestehen nicht.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Für den Baumbestand greift die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg (Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – vom 22.01.2009)

Bewertung:

Die Bewertung der Biotoptypen aus der Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung bezieht sich auf die folgenden Punkte:

1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung

Gegenüber dem Flächenverlust und der Zerstörung ergibt sich die Empfindlichkeit der Biotope entsprechend ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt. Durch Flächenverlust und Zerstörung verlieren die Biotope alle Funktionen im Naturhaushalt.

2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung

Die Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge bzw. von Lebensräumen verhält sich entsprechend zu der Bewertung der jeweiligen Biotoptypen. Hoch empfindlich ist die Zerschneidung von Ausbreitungsachsen im Biotopverbund und von Wanderwegen von Tierarten.

3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung entspricht ebenfalls der biotopspezifischen Bewertung.

Die oben beschriebene Bewertung und die Empfindlichkeit werden in der folgenden Tabelle für die einzelnen Biotoptypen zusammengefasst.

Zusammenfassung der Bewertung:

Wertvoll sind im Untersuchungsraum die noch vorhandenen Bäume und Gebüsche. Diese sind nach Möglichkeit im weiteren Verfahren zu erhalten.

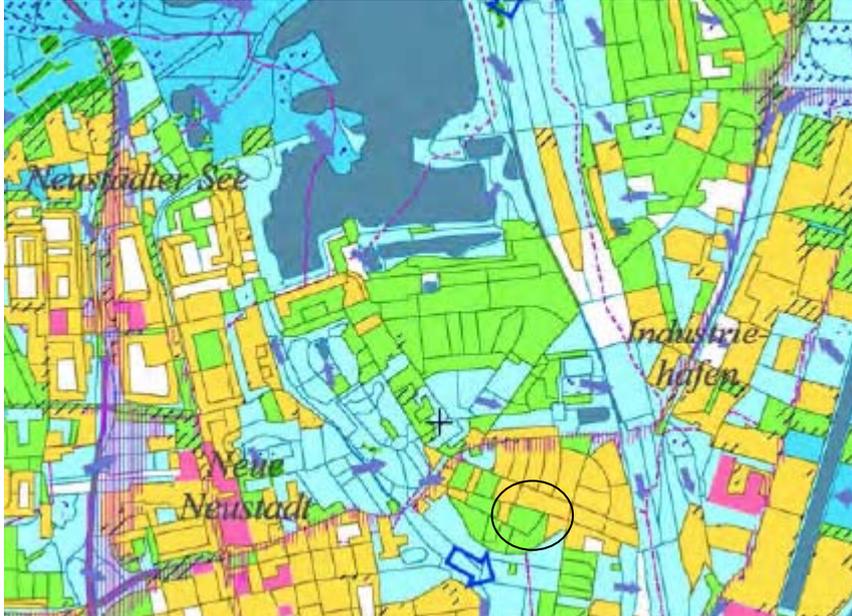
Vorbelastungen:

Das Biotoppotential wird durch vorhandene Belastungen wie Lärm und Schadstoffe, der im Punkt Klima erwähnten Emittenten, beeinträchtigt.

2.1.2 Schutzgut Luft und Klima

Der Magdeburger Raum, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, gehört zum „Börde- und mitteldeutschen Binnenlandklima“. Es wird auf Grund der geringen Niederschläge zum mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Der DWD gibt für Magdeburg eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,6 °C und eine Schwankung von 18,0 °C an (LRP 1995). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Magdeburg bei 523 mm; vorherrschende Windrichtungen sind West, Südwest und Nordwest (LRP 1995).

Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte



Der Geltungsbereich wird als Siedlungsraum mit einer günstigen bioklimatischen Situation beschrieben.

Mikroklimatische Verhältnisse

Entsprechend des Klimagutachtens für die Landeshauptstadt Magdeburg (Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Magdeburg und deren planungsrelevante Inwertsetzung im Rahmen einer vorsorgeorientierten Umweltplanung – Aktualisierung und Fortschreibung 2013, Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg, GEO-NET Umweltconsulting GmbH Hannover) besitzen die Siedlungsflächen eine günstige bioklimatische Situation.

Dies liegt vor allem an den offenen Strukturen (benachbarten Kleingartenflächen im Tal der Schrote) in der Umgebung, die für einen guten Luftaustausch sorgen. Die Fläche selbst war bisher durch die gärtnerische Nutzung und die benachbarten Kleingärten bioklimatisch begünstigt. Durch die Überplanung mit den Einfamilienhausgrundstücken wird sich an der grundsätzlichen klimatischen Wirkung des Gebietes nicht viel ändern. Die benachbarte Kaltluftleitbahn entlang der Schrote wird nicht eingeschränkt.

Der Geltungsbereich wird als Siedlungsraum mit einer geringen bis mäßigen bioklimatischen Belastung beschrieben.

Die Fläche wird in der Planungshinweiskarte wie folgt beschrieben:

Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Umnutzung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte, Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst geringhalten, potenzielle klimarelevante Funktion für benachbarte Besiedlung beachten.

Diese Vorgaben werden mit dem vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan eingehalten. Es wird eine maximale 2 geschossige Bebauung und eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die GRZ wird mit 0.4 festgesetzt.

Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte



Bewertung:

Klimatisch wertvolle sind der vorhandene Baumbestand und die offene Fläche als Verbindung zwischen der Kaltluftleitbahn entlang der Schrote und den angrenzenden Wohngebieten.

Luftqualität

Konkretere Angaben liegen zur Luftqualität nicht vor. Es gibt keine Hinweise, dass im Gebiet die Grenzwerte überschritten werden.

Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum wird durch den Verkehrslärm auf den benachbarten Straßen („Am Polderdeich“ und Rothenseer Straße) in einem geringen Umfang belastet.

2.1.3 Schutzgut Landschaft

Der Vorhabensraum ist eine Lücke in dem ansonsten dicht bebauten Stadtgebiet. Von drei Seiten grenzen Wohngebiete an die Fläche. Mit der Ausweisung als Wohngebiet wird sich die Fläche gut in die Umgebung einpassen. Nach dem Beräumen der Fläche ist ein offener Raum entstanden, der durch die angrenzende Bebauung begrenzt wird. Insgesamt handelt es sich um einen locker bebauten Bereich. Dieser bildet den Übergang vom Wohngebiet Eichenweiler zum offenen Landschaftsraum entlang der Schrote. Hier dominieren Kleingärten das Landschaftsbild.

Bewertung:

Wertvoll ist der noch vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück. Dieser lockert die ansonsten freien Flächen auf.

2.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talau der Elbe. Durch die postglaziale Akkumulation wurde der Untergrund mit einer ca. 10 m mächtigen Holozänablagerung (Kiese und Sande) bedeckt. In geologisch jüngster Zeit lagerte sich auf diesen Kiesen und Sanden Auelehm ab.

Dieser Auelehm besteht aus Feinsand, Schluff und Ton. Aus diesen Rohböden haben sich mineralische Nassböden sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Diese Böden besitzen ein hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

Im Untersuchungsraum findet man Gärten. Hier haben sich aus dem Ausgangssubstrat sogenannte Gartenböden – Hortisole - entwickelt. Diese Gartenböden entsprechen in ihren grundlegenden Eigenschaften dem Ausgangssubstrat. Durch die menschliche Tätigkeit wurden diese Böden meist mit Humus angereichert.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist von mehreren Faktoren abhängig, in der Regel aber über die Bodenart oder die Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen.

Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung

Die unversiegelten Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung, denn dann verlieren sie ihre Funktionen im Bodenhaushalt für das Gebiet.

Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung besteht im Bereich der unversiegelten Flächen. Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden kann als relativ gering angesehen werden. Da Gleye mineralische Böden sind, führen kurzzeitige Verdichtungen nicht zu irreversiblen Schäden.

Nur bei einer langfristigen Verdichtung ist mit dem Absterben der Bodenfauna zu rechnen. Die Schäden durch eine Verdichtung können durch eine Auflockerung und Wiederbesiedlung meist ausgeglichen werden. Die Böden haben eine hohe Verdichtungs- und Verschlammungsneigung.

Altlasten:

Es sind im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2,0 m – 5,0 m.

Der Grundwasserstand ist direkt abhängig von der Wasserführung der Elbe und der Schrote und schwankt stark im jahreszeitlichen Verlauf. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Bewertung:

Das vorhandene Grundwasser ist im Untersuchungsraum nicht empfindlich gegenüber Baumaßnahmen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalsgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Planungsanlass

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als brachliegende Fläche einer ehemaligen Gärtnerei dar und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht.

Um hier Baurecht zu erlangen, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche innerhalb des Stadtteils Neue Neustadt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung der Baulandausweisung für Wohnen (Einfamilienhäuser).

Planungsziel ist es dabei, das brachliegende Gelände der ehemaligen Gärtnerei für eine Nachnutzung zu entwickeln.

Um der gewachsenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser gerecht zu werden, soll hier Baurecht für die Errichtung von bis zu 10 Einfamilienhäusern hergestellt werden.

Der Baum- und Strauchbestand soll weitestgehend erhalten werden. Die Eingriffe gemäß 31a BauGB sind im Plangebiet auszugleichen.

Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Neue Neustadt.

Das Bebauungsplangebiet Nr.124-3 „Am Polderdeich 25“ liegt in der Flur 277 und wird umgrenzt:

im Norden: von der Nordgrenze der Straße „Am Polderdeich“
(Nordgrenze des Flurstückes 10038);

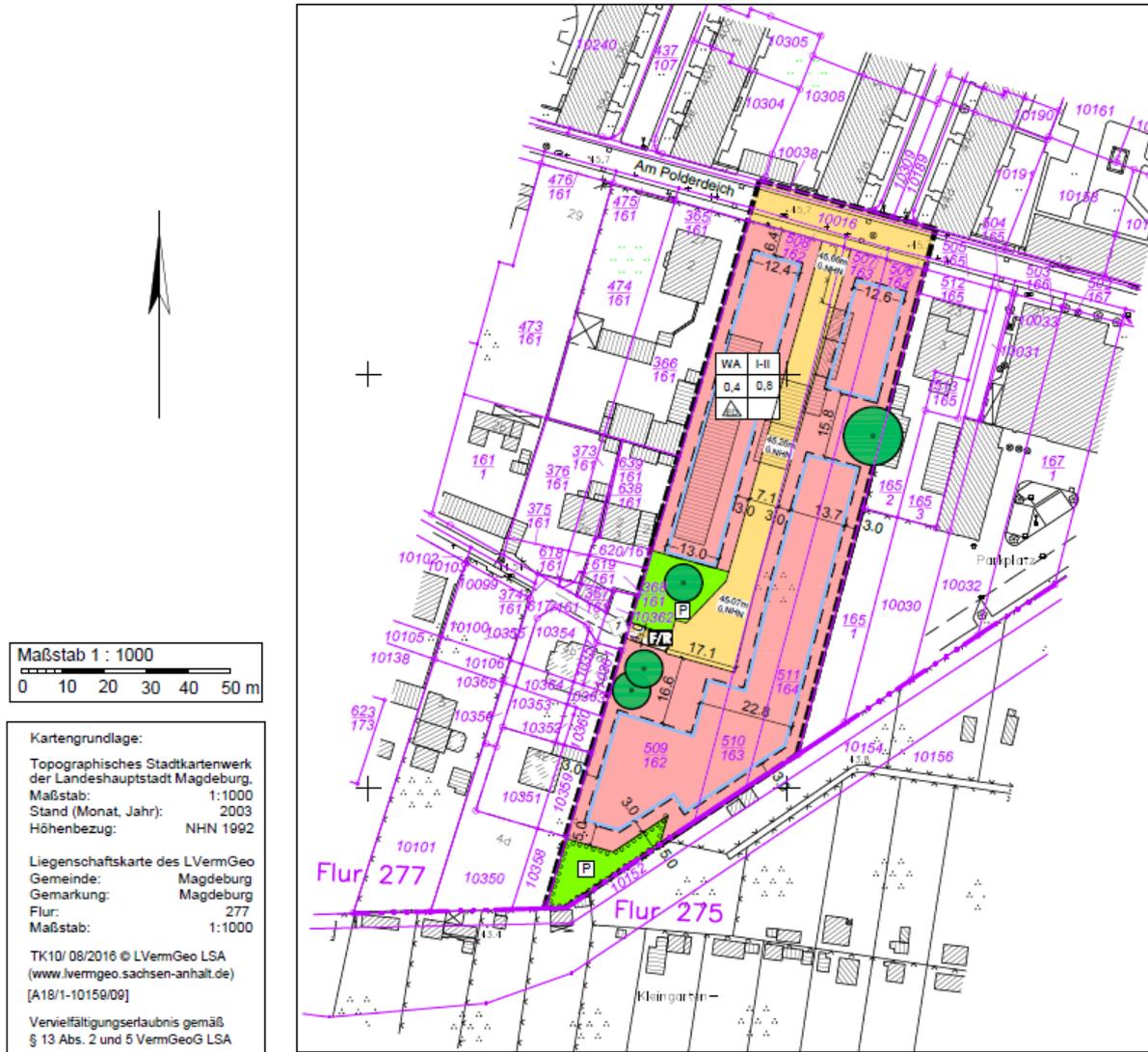
im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 511/164 und 506/164 sowie deren nördliche Verlängerung;

im Süden: von der Nordgrenze des Flurstückes 10152 Flur 275 der Landeshauptstadt Magdeburg. Dort befindet sich die Kleingartenanlage „Am Polder 1920“;

im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 508/162 und 507/163 sowie deren nördliche Verlängerung (aller Flurstücke).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha.

Planteil A



Ausschnittskopie aus dem Entwurf des Bebauungsplanes

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

4.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

Gewerbliche Nutzung

Die gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben. Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

Erholungsnutzung

Eine Erholungsnutzung ist zurzeit nicht vorhanden. Es entstehen keine Beeinträchtigungen.

Verkehr

Die Anbindung der Flächen erfolgt über die Straße „Am Polderdeich“. Es sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf der Straße wird durch die zusätzliche Wohnbebauung die Verkehrsbelegung geringfügig ansteigen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch den Bau und die Nutzung des geplanten Wohngebietes kommt es nicht zu Beeinträchtigungen der Lebensumwelt des Menschen. Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär und kann vernachlässigt werden. Auch die zusätzliche Belastung an den Zufahrten liegt im Toleranzbereich.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die vorhandene Ruderalflur (Sozialbrache) auf einer Fläche von 5.407 m² zerstört. Dafür entstehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Hausgärten mit vielen Ziergehölzen und Rasenflächen (3.162 m²) und zwei private Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs (518 m²).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust des Gehölzes hat erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

4.3 Schutzgut Luft und Klima

Mit dem Vorhaben werden die vorhandenen unversiegelten Flächen überbaut. Da eine vorbelastete Fläche (ehemals vorhandene Bebauung) genutzt wird und durch die geplanten Bepflanzungen können die klimatischen Auswirkungen vernachlässigt werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mit einer schnellen Begrünung der Grünflächen (Hausgärten und Ausgleichsfläche) mit Bäumen und Sträuchern kann der Eingriff in den Klimahaushalt ausgeglichen werden. Beim Klima sind wegen der Größe und der geplanten Begrünung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild würde sich nur im Nahbereich durch die zusätzliche Bebauung ändern. Insgesamt passt sich die Bebauung sehr gut in die Umgebung ein.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Charakter der Umgebung des Untersuchungsraumes (Stadtgebiet) wird nicht verändert. Hierbei entstehen keine Eingriffe.

4.5 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben werden insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 124 – 3 1.435 m² zusätzlich versiegelt. Damit sind Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden.

4.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickern. Damit wird die Grundwasserneubildung nur geringfügig eingeschränkt. In den Grundwasserleiter greift das Vorhaben nicht ein.

Oberflächenwasser

Auf Oberflächengewässer hat das Vorhaben keine Auswirkungen.

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

5.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Entsprechend des Planungsleitsatzes nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden.

Dieses Vermeidungsgebot, das vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert. Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden.

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen durch die Überbauung der Ruderalfluren.
- Versiegelung bisher wenig versiegelter Flächen.

Als Ziele für den Raum kann man aus den übergeordneten Fachplanungen und den Fachgesetzen folgendes ableiten:

- Einhaltung der als Umweltqualitätsnormen anerkannten Grenzwerte im Raum zum Schutz der Gesundheit des Menschen
- Städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes
- Nachverdichtung des besiedelten Stadtraumes zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in der offenen Landschaft, besonders im Hinblick auf den demografischen Wandel und den Flächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg
- Ausweisung von Grünflächen zur Schaffung von Lebensräumen und zur Erhaltung der klimatischen Funktion.

5.2 Schutzgut Mensch

Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte und der festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen notwendig:

- Erhaltung der vorhandenen, durch die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg geschützten Bäume auf den Grundstücken.

Ausgleichsmaßnahmen

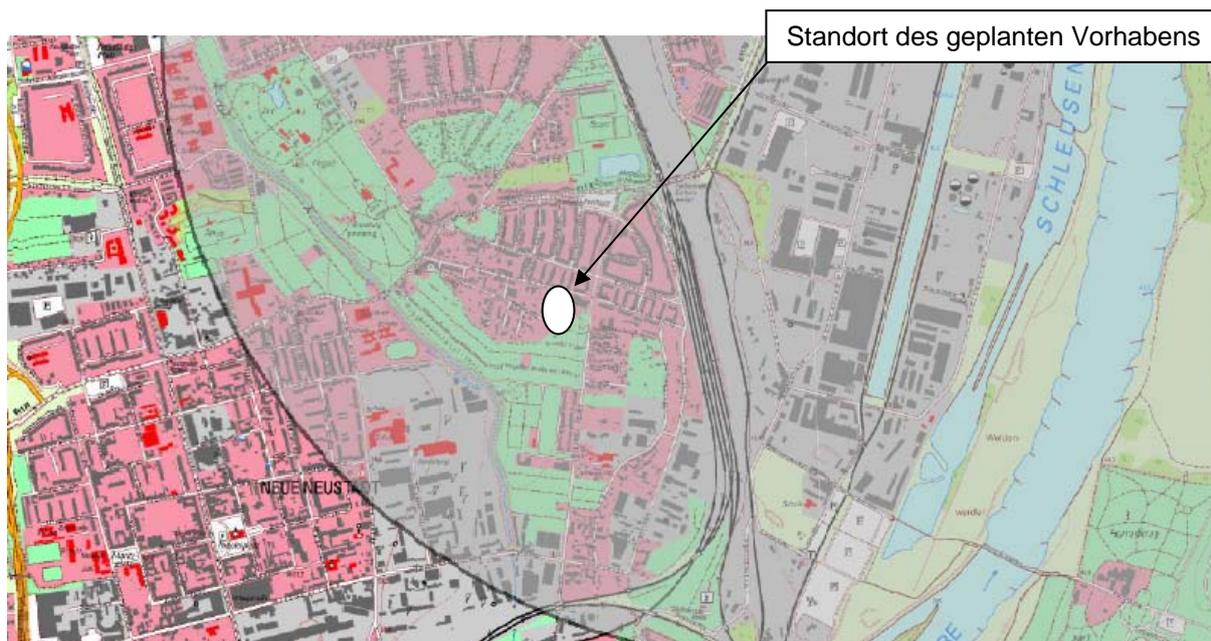
Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- Festsetzung eines Pflanzgebots auf der Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Bezogen auf die geplante klimatische Funktion sind auf Grundstücken Bäume zu pflanzen.

Die Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Hinweis:

Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken müssen unter Beachtung der „Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen – Anhalt (LLFG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfer“ ausgeführt werden. Da sich die Fläche innerhalb der Quarantänezone befindet, sind besonders bei der Pflanzenauswahl die Vorgaben der Allgemeinverfügung zu beachten.



Ausschnitt aus der Karte der Quarantänezone (Stand September 2015)

5.4 Schutzgut Luft und Klima

Zur Erhaltung der klimatischen Funktionen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum überwiegenden Teil mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Diese besitzen die Fähigkeit, Staub aus der Luft zu filtern und so die Luft zu reinigen. Weiterhin wird, wie oben beschrieben, ein Pflanzgebot im Geltungsbereich festgesetzt.

5.5 Schutzgut Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Bepflanzung der Grundstücke wird das Landschaftsbild (Ortsbild) positiv beeinflusst. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

5.6 Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Beschränkung der Neuversiegelung (GRZ 0.4) und die Nutzung eines vorbelasteten Standorts (ehemals vorhandene Versiegelung) wird der Eingriff in den Bodenhaushalt durch die geplante Versiegelung deutlich verringert.

5.7 Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Möglichkeit das anfallende Regenwasser zu nutzen bzw. zu versickern wird der Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes deutlich reduziert.

5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

6. Kompensationsberechnung

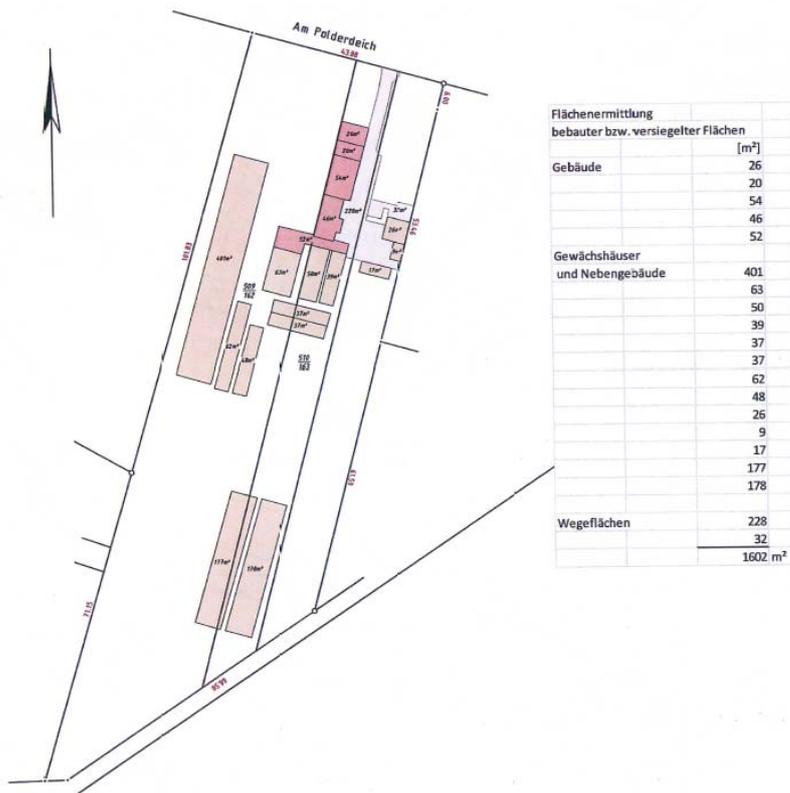
Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Der Auftraggeber hat sich wegen der Nachvollziehbarkeit zur Anwendung des „Magdeburger Kompensationsmodells“ entschlossen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vorn genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um die verschiedenen Biotoptypen zu bewerten und zu vergleichen, ordnet man sie einzelnen Wertkategorien zu. Die Flächen werden in die Wertkategorien wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich und extrem empfindlich eingestuft.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 6.709 m² (Flächenbilanz aus der Begründung)



Dipl.-Ing. Michael Baranowski Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	
Hülkenstraße 3 39108 Magdeburg Telefon: (0391)73561-0 Telefax: (0391)73561-10 E-Mail: baranowski.vermessung@t-online.de	
Lageplan	
Die Lage der Gebäude und Nebengebäude wurde aus der alten Stadtkarte übernommen	
Gemarkung: Magdeburg	Maßstab: 1:75
Flur: 277	Flurstück(e): 509/162,510/163, 511/164
24.10.2016	
2016727	

Ermittlung der ehemals versiegelten Flächen durch den Vermesser:

Wohngebiet:

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	5.128	ehemalige Gärtnerei, Sozialbrache und Sukzessionsfläche mit starken Störungen Eine Rodung und Beräumung der als Gärtnerei gewidmeten Fläche ist kein Eingriff und zulässig. Erhaltungszustand ist stark beeinträchtigt.	0,7	0,4	1.435,84
2	1.602	versiegelte Flächen (Gebäude, Gewächshäuser, Verkehrsflächen)	0,0	0,0	0,00
	6.730	Summe			1.435,84

Analyse der Planung

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
Baurechtliche Festsetzung entsprechend B-Plan					
1	921	Private und öffentliche Verkehrsfläche	0,0	0,0	0,00
2	5.291	Wohngebiet GRZ 0.4			
2.1	2.116	Überbaubare Fläche	0,0	0,0	0,00
2.2	3.175	Private Grünfläche – Hausgarten mit grünordnerischen Festsetzungen	0,4	1,0	1.270,00
4	518	Private Grünfläche	0,4	1,0	207,20
	6.730	Summe			1.477,20

Bewertung des Bestandes – Bewertung der Planung
 1.435,84 < 1.477,20

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

7. Vorschläge für textliche Festlegungen

Die **fettgedruckten** Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

1. Die **nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**
2. **Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.**
Qualität entsprechend Nummer 6.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG

3. **Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.**
4. **Private Grünfläche - Pflanzgebotsfläche**
Die private Grünfläche ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf 100 m² Grünfläche sind 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden.
5. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
 - + bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm
 - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
 - + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
 - + Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

Hinweis:

6. **Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken müssen unter Beachtung der „Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau Sachsen – Anhalt (LLFG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockskäfer“ ausgeführt werden.**
7. **Grünordnung**
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
8. **Baumschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009) ist einzuhalten.
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
9. **Pflanzarbeiten**
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

10. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Weitere Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz siehe Punkt 4.6 des Umweltberichtes. Diese Hinweise sind unbedingt bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten.

W. Westhus
Landschaftsarchitekt
Magdeburg 02.03.2018