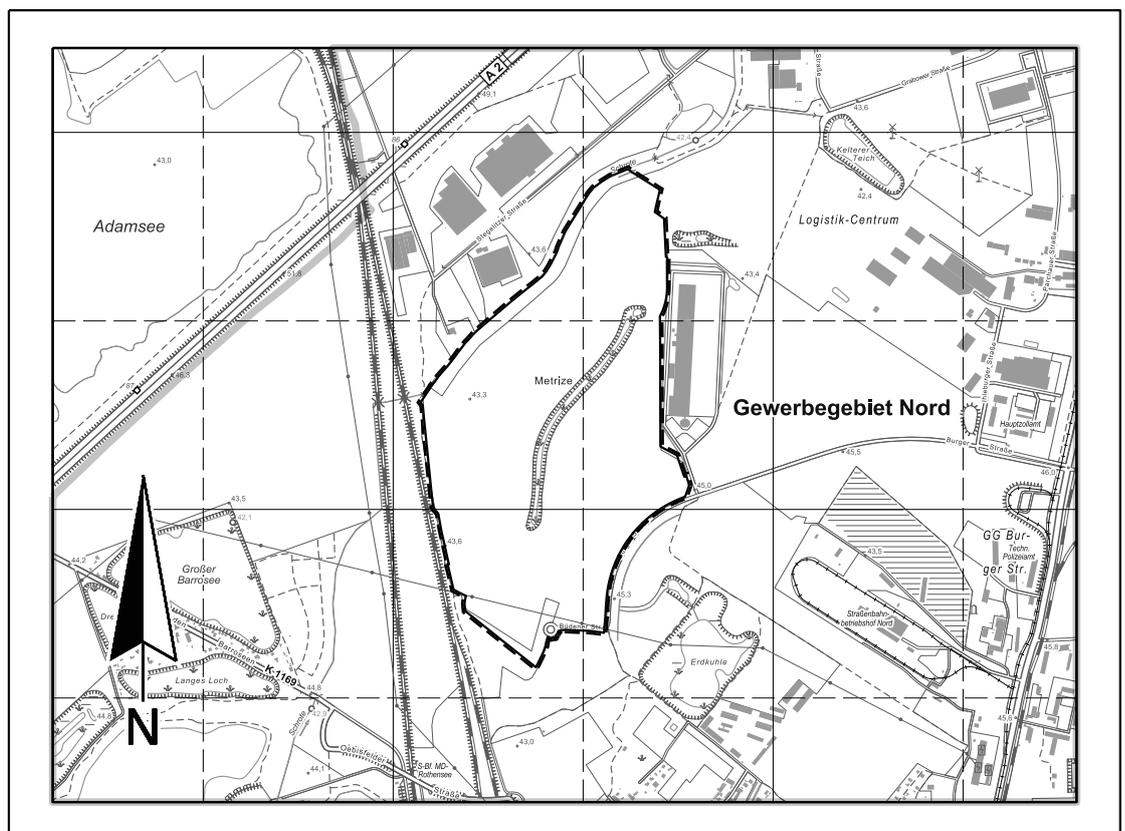


Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 AUGUST-BEBEL-DAMM WESTSEITE

Stand: Juli 2020



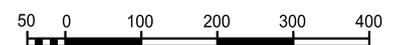
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planänderung	2
3. Verfahrensablauf	2
4. Übergeordnete Planungen	3
4.1. Regionalplanung/Raumordnung	3
4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.3. Städtebaulicher Entwicklungsbereich	3
4.4. Ausbau der Metritze	4
5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	4
5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
5.2. Städtebauliche Struktur	5
5.3. Verkehr	5
5.4. Ver- und Entsorgung	5
5.5. Grünflächen, Vegetation	7
5.6. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse	7
5.7. Altlasten, Kampfmittel	8
5.8. Denkmalpflege, Archäologie	9
6. Begründung der geänderten Festsetzungen	9
6.1. Art der Nutzung	9
6.2. Maß der Nutzung	9
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen	9
6.4. Verkehrserschließung, Stellplätze	10
6.5. Ver- und Entsorgung	10
6.6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen	11
6.7. Anpassung an den Klimawandel	12
6.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
7. Umweltrechtliche Belange	13
7.1. Schutzobjekte/Biotope	14
7.2. Landschaftsbild	14
7.3. Luft und Klima	14
7.4. Boden/Grundwasser	14
7.5. Geschützte Arten	15
7.6. Baumbestand	15
7.7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
7.8. Immissionsschutz	16
8. Flächenübersicht	16
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung	17
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	17

Anlage: Begründung Teil II, Umweltbericht

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite ist seit dem 21.06.06 rechtsverbindlich. Seit diesem Zeitpunkt haben sich im Plangebiet diverse Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im Bereich der 3. Änderung gibt es bisher noch keine Ansiedlungen. Dies liegt auch an teilweise noch nicht hergestellten Erschließungsanlagen. Neue Rahmenbedingungen bestehen seit Aufhebung der planfestgestellten Maßnahme zur vormals geplanten Errichtung eines KLV-Terminals für die Deutsche Bahn.

Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 05.09.2017 wurde der Planfeststellungsbeschluss vom 21.12.1995 für das Vorhaben „Umschlagbahnhof Magdeburg Rothensee“ aufgehoben. Damit entfällt die geplante gleistechnische Anbindung des westlichen Bereichs des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“. Die dort vorgesehene Entwicklung eines Güterverkehrszentrums ist damit nicht mehr zu begründen. Deshalb soll die vormalige Festsetzung von Sondergebietsflächen in „Industriegebiet“ geändert werden.

Die bisher durch Planfeststellung der Deutschen Bahn belegten Ackerflächen zwischen Bahngleisen und rechtsverbindlichem B-Plan sollen in den Änderungsbereich des B-Planes aufgenommen werden und ebenfalls das Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung (Industriegebiet) geschaffen werden.

Für die neuen Bauflächen ist eine sinnvolle verkehrliche Erschließung durch Ergänzung oder Anpassung der bisher festgesetzten, aber noch nicht realisierten öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.

Für eine bereits geplante Ansiedlung eines Logistikunternehmens besteht das Erfordernis, Teile des im Geltungsbereich liegenden Biotops „Metritze“ baulich zu nutzen. Dafür wurde parallel zur B-Plan-Änderung ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse nachrichtlich in die B-Plan-Änderung übernommen wurden.

3. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 05.04.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des seit dem 21.06.06 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich. Die Änderung kann nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Einerseits sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt, andererseits umfasst das Plangebiet so große Flächen, dass die Grenzen des § 13a hinsichtlich der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche deutlich überschritten sind. Auch die Erweiterung des Geltungsbereichs schließt

die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus. Deshalb wird auch eine Umweltprüfung zum B-Plan durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zunächst durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 9 am 27.04.2018. Eine Bürgerversammlung wurde durchgeführt zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit am 13.10.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02. bis 13.03.2020. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Regionalplanung/Raumordnung

Gemäß Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt ist die Planung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Magdeburg gemäß Ziel Z 36 in Verbindung mit der Beikarte 2c des LEP 2010. Oberzentren sind entsprechend des Zieles Z 33 des LEP 2010 als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Gemäß Ziel Z 56 des LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen.

Der Geltungsbereich der vorgesehenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ ist dem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Magdeburg/Rothensee Hafen“ gemäß Ziel Z 58 des LEP 2010 zuzuordnen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des B-Planes kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist deshalb im Parallelverfahren zu ändern.

4.3. Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“, Zone I (§ 165 BauGB). Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die Ansiedlung eines Industrie- und Logistikzentrums in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2.

Mit dem B-Plan werden die Entwicklungsziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konkretisiert und eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

4.4. Ausbau der Metritze

Im Plangebiet befindet sich das Biotop und Gewässer „Metritze“. An diesem Gewässer sollen Veränderungen vorgenommen werden, um größere zusammenhängende Bauflächen für ein Logistikunternehmen zu schaffen. Es wurde in diesem Zusammenhang ein Planfeststellungsverfahren „Ausbau der Metritze“ nach § 36 WHG i. V. m. § 49 Abs. 1 und Abs. 2 WG LSA durchgeführt und mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 30.04.2020 abgeschlossen. Die für das B-Plan-Gebiet relevanten Inhalte und Ergebnisse wurden nachrichtlich in die B-Plan-Änderung übernommen.

Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in diesem Verfahren geprüft und genehmigt.

Für die im Zuge der Maßnahme vorzunehmenden bau- und anlagebedingten Eingriffe wird hinsichtlich der davon betroffenen Arten „Kammolch, Knoblauchkröte, Neuntöter und Rohrweihe“ eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vom Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen. Für die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen des Biotops „Metritze Rothensee (GB 0004 MD)“ wurde mit vorgenanntem Planfeststellungsbeschluss eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereiche

Das Planänderungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Gewerbegebiet Nord südlich der Bundesautobahn A2.

Der Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde einerseits nach der Erforderlichkeit der Anpassung von Festsetzungen festgelegt, andererseits ergibt er sich aus der Erforderlichkeit der Neuschaffung von Baurecht für die vormals planfestgestellten Flächen. So wurde nach Westen eine Erweiterung des Geltungsbereichs gegenüber der Grenze des rechtsverbindlichen B-Planes vorgenommen. Im Norden bildet die Schrote die natürliche Grenze zur Begrenzung des zu ändernden Plangebietes, im Osten die Grundstücksgrenze eines bestehenden Gewerbegrundstücks und im Süden werden die Bürger und Büdener Straße zur Abgrenzung des Geltungsbereichs genutzt.

Das Gebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich wird umgrenzt:

- im Nordwesten und Norden: vom Verlauf der Schrote (Nordwestgrenze der Flurstücke 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175), von der Nordostgrenze des Flurstücks 136 und deren nordwestlicher Verlängerung (alle Flurstücke Flur 203);
- im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 136, 135 (Flur 203), von der Nordostgrenze des Flurstücks 145/66, der Nordost- und Ostgrenze des Flurstücks 144/66, der Ostgrenze der Flurstücke 10391, 10396, 10392, 10399, 10401, 10409, 10411, 10413, 10415, 10417, 10419, 10421, 10423, 10425, 10446, (alle Flurstücke Flur 204), weiter von der Nordwestgrenze der Bürger Straße (Gehbahnhinterkante);
- im Süden: von der Südgrenze der Büdener Straße und dem diese Straße westlich beendenden Kreisverkehrs, weiter von der Südostgrenze des Flurstücks 10233, von der Südwestgrenze des Flurstücks 282/17 (beide Flurstücke Flur 207) und der südöstlichen Verlängerung dieser Grenze;
- im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 282/17 und 281/17 (beide Flurstücke Flur 207), weiter von der Ostgrenze des Flurstücks 322/81 (Flur 203).

5.2. Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gewerbegebiet Nord. Der gesamte Stadtteil wird durch Industrie-, Gewerbe- und Hafennutzung geprägt. Der westlich des August-Bebel-Dammes liegende Teil, so auch der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes „August-Bebel-Damm Westseite“, ist durch eine Mischung aus bereits bebauten und gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen, Grünflächen und noch ackerbaulich genutzten zukünftigen Bauflächen geprägt. Der von der 3. Änderung dieses Bebauungsplangebietes umgrenzte Teilbereich ist noch vollständig unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Mittig im Geltungsbereich befindet sich ein Feuchtbiotop, die Metritze (ehemaliger Elbarm). Östlich grenzen ein Industriebetrieb sowie Grün- und Ackerflächen an. Südlich der Burger Straße befinden sich ebenfalls Ackerflächen sowie Grünland und das Gewässer „Erdkuhle“ mit umgebenden Grünflächen. Westlich grenzen Bahnanlagen und weitere Ackerflächen an, nördlich der den Geltungsbereich begrenzenden Schrote befinden sich zu großen Teilen gewerblich bebaute bzw. genutzte Flächen des sonstigen B-Plan-Gebietes „August-Bebel-Damm Westseite“ (Betriebe entlang der Stegelitzer Straße).

5.3. Verkehr

Das Plangebiet ist nur von Süden äußerlich durch die angrenzende Burger Straße und Büdener Straße erschlossen. Eine ausgebaute Fuß-/Radwegverbindung entlang der Schrote endet nordöstlich des B-Plan-Änderungsgebietes und setzt sich auf der Nordseite der Schrote als „Trampelpfad“ fort. Eine komplette Neuerschließung ist insofern erforderlich.

Im Umfeld des Plangebietes liegen folgende Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs:

- S-Bahnhof Rothensee etwa 400 m südwestlich vom südlichen Ende des Plangebietes, jedoch ohne Wegeverbindung dazwischen, sodass der tatsächlich zurückzulegende Fußweg laut Google Maps eine Länge von 1,6 km hätte (siehe Anlage)
- mehrere Straßenbahnhaltstellen entlang des August-Bebel-Dammes jeweils etwa 1 km östlich der Ostgrenze des Plangebietes.

Aus allen Teilen des Plangebietes entstehen unter den derzeitigen Umständen Wegelängen zur nächstgelegenen Haltestelle zwischen 1 und 2 km und damit deutlich mehr als laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (SR-Beschluss-Nr. 1970- 056(VI)18) zulässig. Insofern ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet nicht vom ÖPNV erschlossen ist.

5.4. Ver- und Entsorgung

Derzeit ist das Gebiet weitgehend unerschlossen. Versorgungsmedien liegen teilweise an in der Burger Straße. Hauptversorgungsleitungen der Medien Strom und Gas queren das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und bilden mit ihren Schutzstraßen Barrieren für eine bauliche Nutzung.

Gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg bestehen folgende Medien:

Gasversorgung:

- Hochdruck-Gasleitung (HD-L) Nr. 104.01 DN 300 St, Baujahr 1969, das B-Plangebiet von Nord nach Süd querend (3,2bar, Anschluss möglich)
- HD-L Nr. 104a DN 500 St, Baujahr 1974, das B-Plangebiet von Nord nach Süd querend (25bar, kein Anschluss möglich)
- HD-L Nr. 105f OD 225 PE, Baujahr 2007, das B-Plangebiet von West nach Ost querend (3,2 bar, Anschluss möglich)
- wichtige Schiebergruppen

Zur Erschließung des Planungsgebietes sind Ringschlüsse zwischen der HD- L Nr. 105f im Norden und der HD-L Nr. 104.01 im Süden (Burger Straße) anzustreben, diese müssen aber individuell auf die Bebauungssituation angepasst werden.

Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist nur teilweise erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Planungsgebietes:

- Versorgungsleitung-Trinkwasser (VW) DN 200 GGG, Baujahr 1997, im westlichen Straßennebenbereich der Burger Straße
 - VW DN 150 GGG, Baujahr 1997, im nördlichen Straßennebenbereich der Büdener Straße
- Zur Erschließung des Planungsgebietes ist ein Ringschluss zwischen der VW DN 150 GGG in der Büdener Straße und der VW DN 200 GGG in der Burger Straße herzustellen.

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Als Rohrmaterial für die Versorgungsleitungen ist wie bisher ausschließlich duktiles Gussrohr (GGG) zu verwenden. In Abhängigkeit der Kontamination des Erdreiches innerhalb des Bebauungsgebietes sind für die Anschlussleitungen ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien zu verwenden und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 5,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 94 m HN 1992.

SWM-Info-Anlagen:

Das B-Plan-Gebiet selbst ist derzeit nicht mit SWM-Info-Anlagen (TV,- Tel. und Internet) erschlossen. Im Bereich der Burger Str. befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch eine äußere Erschließung mit Anbindung an den Schmutzwasserkanal in der Büdener Straße, ggf. an den Schmutzwasserkanal Grabower Straße erfolgen. Die öffentlichen Straßen und die privaten Grundstücke bedürfen eines dezentralen Entwässerungskonzeptes mit ortsnaher Versickerung in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung.

Elektroversorgung:

Es wird auf die Erforderlichkeit eines Standortes für ein Umspannwerk nördlich des Plangebietes verwiesen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Plangebiet bestehen Telekommunikationsanlagen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zu ermöglichen.

Ferngasleitungen:

Ferngasleitung 113.01, DN 400, Schutzstreifenbreite 6,0 m

Ferngasleitung 64, DN 600, Schutzstreifenbreite 8,0 m

Ferngasleitung 64.09, DN 200, Schutzstreifenbreite 4,0 m

sowie Einbauten und Zubehör.

In den jeweiligen Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes, Anpflan-

zungen, Einzäunungen sowie die Ablage von Objekten (wie z.B. Totholz oder Steinhaufen) im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

5.5. Grünflächen/Vegetation

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt in der Landschaftseinheit „Elbtal“, am nördlichen Rand der Landeshauptstadt Magdeburg. Geprägt wird der gesamte Raum durch ausgedehnte Ackerflächen, die durch Gehölze an den Gewässern und auf den Brachflächen gegliedert werden. Man findet Abgrabungsgewässer, Altarmreste und den überformten Schrotelauf am Nordrand des Geländes.

Im Planänderungsgebiet selbst ist dieser Landschaftsraum nur noch im mittleren Bereich im Umfeld des geschützten Biotops „Metritze“ und am nördlichen Plangebietsrand entlang des Gewässers „Schrote“ vorhanden. Es dominieren ackerbaulich genutzte Flächen.

5.6. Geländehöhe und Untergrundverhältnisse

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 43,2 bis 43,8 m ü. NHN ohne nennenswerte Höhendifferenzen auf. Die Burger Straße hat im Abschnitt entlang des Plangebietes eine Höhenlage von ca. 45,2, bis 45,4 m ü. NHN auf.

Das Plangebiet liegt, laut Angabe des Geologischen Landesamtes, im Niederungsbereich des Elburstromtales mit oberflächlich anstehendem Aueton bzw. Elbschlick. Dessen Mächtigkeit beträgt in der Regel zwischen 1,5 und 2,5 Metern, kann aber lokal auch bis zu 4,5 Meter erreichen, wie bei einzelnen Bohrungen im Südosten des Plangebietes nachgewiesen wurde. Mit ähnlichen Mächtigkeiten ist im Bereich von Altwasserläufen, die mit der Schrote im Zusammenhang standen, zu rechnen.

Im Liegenden des Auetons stehen Sande und Kiese vorwiegend weichselkaltzeitlichen Alters an, die durchschnittlich 10 Meter Mächtigkeit erreichen.

Unter den pleistozänen Ablagerungen folgen tertiäre Tone mit über 10 m Schichtstärke. Im tieferen Untergrund stehen paläozoische Festgesteine in Form von Grauwacke und Tonschiefer des Karbons an, deren Oberkante von rund 25 m unter Gelände im Südwesten in nordöstliche Richtung bis unter 35 m unter Gelände fällt.

Abgesehen vom Aueton bzw. Elbschlick, der nur eine geringe Lastaufnahmefähigkeit besitzt, sind die im Liegenden anstehenden Gesteine durch gute Tragfähigkeitseigenschaften gekennzeichnet.

Mit Grundwassereinfluss ist in den tiefergelegenen Bereichen ab ca. 1,0 bis 1,5 Meter, sonst zwischen 2,5 m und 4,0 m unter Geländeoberfläche zu rechnen. Die Fließrichtung ist generell von West nach Ost gerichtet.

Die Grundwasserverhältnisse (Höhen, Fließrichtungen usw.) wurden durch ein hydrogeologisches Gutachten näher untersucht, da wegen vermuteter bzw. erkannter Kontaminationen des Grundwassers Störungen der wasserführenden Schichten durch Baumaßnahmen unbedingt vermieden werden müssen.

Einschränkungen aus geologischer Sicht, wie Schutz- oder Vorbehaltsgebiete oder Untergrundschwächen, sind nicht bekannt.

Die ermittelte Beeinflussung durch Metalle (Arsen, Cadmium etc.) aus den Untersuchungen zur Verfüllung des Gewässers (Planfeststellungsverfahren) ist in den Planungen zu berücksichtigen bzw. zu untersetzen.

Für die Vorbereitung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist aus Gründen des Grund- und Hochwasserschutzes eine Auffüllung auf eine Höhe von mindestens 44,2 m üNHN erforderlich. Damit hat sich die erforderliche Auffüllhöhe gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Hochwasserereignisses von 2013 deutlich erhöht.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde liegen die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände z.T. oberhalb der Geländeoberkante. Daher ist für Geländeauffüllungen -

unterhalb des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes zuzüglich 1 m Sicherheitsabstand- der Einbau von Bodenmaterial gemäß Stellungnahme der unteren Abfallbehörde zulässig, wenn die Zuordnungswerte Z 0 im Feststoff nach Tabelle 11.1.2-2 und Z 0 im Eluat nach Tab 11.1.2-3 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt - Modul zum Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt (RsVminA) eingehalten werden. Im Übrigen gelten die Regelungen der RsVminA. Die Eignung des zum Einbau vorgesehenen Materials ist der unteren Abfallbehörde durch Vorlage von Analysen gem. RsVminA mindestens 10 Werkzeuge vor Beginn des Einbaus nachzuweisen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 der BBodSchV einzuhalten. Der Humusgehalt in der durchwurzelbaren Bodenschicht darf max. 4 % betragen.

5.7. Altlasten, Kampfmittel

Im südlichsten Bereich des Planänderungsgebietes besteht die Altlastenfläche Nr. 47. Über weitere Altlasten bestehen keine Kenntnisse.

Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, weshalb bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Vor erdeingreifenden Maßnahmen muss eine Prüfung in Bezug auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.

Sobald der Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein formloser Antrag bei der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde, mit einer kurzen Beschreibung der erdeingreifenden Maßnahme, entsprechendem Übersichtsplan, Lageplan mit Grenzbezug und Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstück und Eigentümer gestellt werden.

5.8. Denkmalpflege/Archäologie

Im Bereich westlich der Metritze war ein archäologisches Denkmal ausgewiesen. Bei einer archäologischen Dokumentation zur Qualifizierung des archäologischen Kulturdenkmals wurden dort allerdings keine archäologischen Funde oder Befunde erfasst, so dass keine Darstellung im B-Plan als nachrichtliche Übernahme mehr erforderlich ist.

Östliche der Metritze befindet gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt sich ein archäologisches Denkmal, das bei bauvorbereitenden Maßnahmen im Jahr 2018 entdeckt wurde (jungsteinzeitliche Siedlung, eisenzeitliche Siedlung, mittelalterliche Siedlung). Im Bereich eines dort geplanten Regenrückhaltebeckens wurde das archäologische Denkmal im Jahr 2019 in einer archäologischen Ausgrabung dokumentiert. Für die in dem Teilbereich des Bebauungsplans als Industriegebiet ausgewiesenen Bereiche sowie für die an die Industriegebiete angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Für die Grünflächen im Norden, soweit sie nicht im durch die Ausgrabungen des Jahres 2019 dokumentierten Bereich liegen und die Straßenfläche im Bereich nördlich des Industriegebiets gilt: Das Areal befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters zutage. Aufgrund der topographischen Situation an einem alten Elbarm bzw. im Bereich eines alten Elbarms, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

5.8 Hochwasserschutz

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft hat einen aktuellen Hochwasserrisikomanagementplan erstellt. Nach den beim Landesbetrieb erstellten Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten stellen Teile des Plangebietes gefährdete bzw. im Hochwasserfall überschwemmte Bereiche dar. Da dieses Thema bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes bekannt war, war bereits in diesem B-Plan eine Aufschüttung für die Bauflächen erforderlich und festgesetzt. Diese notwendige Aufschüttung ist auch Gegenstand der Festsetzungen des im Änderungsverfahren befindlichen B-Planes.

6. Begründung der geänderten Festsetzungen

Die vormals geplante Nutzungsart „Sondergebiet Güterverkehrszentrum“ ist mit der Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses der Deutschen Bahn für das geplante KLV-Terminal nicht mehr umsetzbar.

Für die vormals planfestgestellten Flächen des Erweiterungsgebiets sowie für die vormaligen Sondergebietsflächen soll neues Baurecht zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben vorrangig aus dem Logistikbereich gemäß Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geschaffen werden. Dabei sind weiterhin die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und festzusetzen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Trasse für Bahnanlagen ist entfallen. Hierfür bestehen kein Bedarf und keine Möglichkeit mehr durch Entfall des KLV-Terminals der Deutschen Bahn.

6.1. Art der Nutzung

Für alle Bauflächen wird Industriegebiet als zulässige Art der Nutzung festgesetzt. Das Plangebiet gestattet aufgrund fehlender Schutzbedürftigkeit umliegender Nutzungen diese Nutzungsart und soll vorrangig der Ansiedlung von Unternehmen aus der Logistikbranche dienen.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten. Diese Nutzungsarten sind im betreffenden Bereich städtebaulich nicht sinnvoll aufgrund des großen Abstands zur Wohnbebauung und zum sonstigen Stadtgebiet. Außerdem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe 4.3).

6.2. Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Es wurde die Obergrenzen für die Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung gewählt, Einschränkungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Mit der Baumassenzahl von 0,8 wird eine gute bauliche Nutzung ermöglicht, auf die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann mangels städtebaulichen Erfordernisses verzichtet werden.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Unter Nutzung des bereits im rechtsverbindlichen B-Plan vorhandenen Grundprinzips wurden großzügige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Zu den öffentlichen Straßen wurde wie im rechtsverbindlichen B-Plan ein Abstand von 5 m festgesetzt. Einschränkungen ergeben sich außerdem zu den Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen und zum Biotop. Darüber hinaus wurden so große überbaubare Grundstücksflächen wie möglich gebildet, um für die teils bereits bekannten großflächigen Ansiedlungen gute Bedingungen herzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß textlicher Festsetzung 2.4 zu einem überwiegenden Anteil bepflanzt werden. Für den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen westlich des Baugebietes GI2 wäre es wünschenswert, wenn zur aquatischen Lebensraum-Verknüpfung am westlichen Rand (angrenzend an das Flurstück 322/81 Flur 203) im 10 m breiten Abstandsstreifen zumindest temporäre Flutmulden zwischen Schrote und Erdkuhle (südöstlich außerhalb des Plangebietes) angelegt werden könnten. Sauberes Oberflächenwasser könnte diese Flutmulden speisen.

6.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Fortführung der Grabower Straße zur Burger Straße wurde nicht mehr Bestandteil der Planung. Durch eine großflächige Ansiedlung eines Logistikunternehmens war diese Straße im geplanten Verlauf hinderlich und erschließungstechnisch nicht sinnvoll.

Es wurde eine neue Straße geplant ausgehend vom bestehenden Kreisverkehr am Ende der Büdener Straße nach Norden führend, entlang der Südseite der Schrote zum bestehenden Endpunkt der Grabower Straße. Diese geplante Verkehrsanlage erschließt die neuen Bauflächen des vormaligen Sondergebietes und den Erweiterungsbereich des B-Planes (vormalige KLV-Fläche der Deutschen Bahn). Es sind auf insgesamt 16,5 m Breite eine zweispurige Fahrbahn, einseitige Geh-/Radbahn sowie ein Entwässerungsgraben wie folgt geplant:

- 0,5 m Bankett
- 3,5 m Geh-/Radbahn
- 4 m Bankett und Niederschlagswassermulde
- 7 m Fahrbahn
- 1,5 m Bankett

Entlang dieser neuen Straße wird auf der Geh-/Radbahn die Radwegeverbindung des Schroteradweges geführt bis zur Anbindung an den bestehenden Weg auf der Nordseite der Schrote.

6.5. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung der neuen Bauflächen sind komplette Neuverlegungen für voraussichtlich alle Medien erforderlich. Hierzu laufen bereits Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen. Sofern Flächen für Versorgungsanlagen oder weitere Leitungsrechtstrassen erforderlich werden, sind diese in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bestehen Kommunikationslinien der Deutschen Telekom. Es ist eine Neuer-schließung erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zu ermöglichen.

Niederschlagswasser:

Zur Regenentwässerung des Plangebietes fanden im Verfahren der Aufstellung des seit 2005 rechtsverbindlichen B-Planes detaillierte Untersuchungen statt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit der Wasserbehörde in den B-Plan eingeflossen sind (überwiegend zentrale Regenwasserrückhaltung mit Überlauf in Vorflut, auf den Grundstücken Rückhaltung und gedrosselte Ableitung).

Für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes dient die Schrote als Vorfluter. Dabei werden die vorhandenen bzw. geplanten Gräben und Regenwasserrückhaltebecken so dimensioniert, dass von den privaten Bauflächen im westlichen und mittleren Bereich jeweils 65 l/s*ha eingeleitet werden dürfen.

Für die Niederschlagswasserableitung gilt weiter die Regelung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist eine weitgehende Rückhaltung und Versickerung/Verwertung auf den Bau-

grundstücken erforderlich.

Aus einem aktuellen Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Baugrund um Umweltgesellschaft mbH, Magdeburg, vom 27.09.2018 liegen folgende Erkenntnisse zur Regenwasserversickerung vor:

Nach den Regeln der DWA-A 138 ist der Standort für eine schadlose Regenwasserversickerung bedingt geeignet. Grundvoraussetzung für eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ist eine dem Standort angepasste Versickerungslösung nach den Regeln der DWA-A 138. Geeignet sind Rigolenanlagen oder Schachtversickerungsanlagen oder Regenwasserrückhaltebecken mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund. Dabei sind Schachtungstiefen von 0,5 m bis 3,9 m unter GOK (Acker) einzuplanen. Im Hochwasserfall kann eine verzögerte Versickerung auftreten.

Aus freiraumplanerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn zur aquatischen Lebensraum-Verknüpfung am westlichen Rand (angrenzend an das Flurstück 322/81 Flur 203) auf der neuen GI2-Fläche im 10 m breiten Abstandsstreifen zumindest temporäre Flutmulden angelegt werden könnten. Diese würden einer Verbindung zwischen Schrote und neuer öffentliche Grünfläche in Richtung „Erduhle“ dienen. Sauberes Oberflächenwasser könnte diese Flutmulden speisen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ist außerdem folgendes zu beachten:

Sofern eine Einleitung von Regenwasser in die Schrote beabsichtigt wird, sind detaillierte Planungsunterlagen einzureichen. Sämtliche Änderungen an der Schrote und im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) sind im Vorfeld mit dem Flussbereich Schönebeck abzustimmen. Für vorgenannte Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Wassergesetz LSA beim Landesverwaltungsamt in Halle zu beantragen.

6.6. Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestand eine ausgeglichene Eingriffsbilanz. Mit der Übernahme der Ergebnisse des abgeschlossenen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für die Überbauung eines Teilbereichs der „Metritze“ ergibt sich letztlich ein höherer Anteil Grünflächen, als im rechtsverbindlichen B-Plan bestand, so dass nur für den Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße und damit für den Erweiterungsbereich des B-Plan-Gebietes eine Bilanzierung der Eingriffe erforderlich ist und im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt wurde (siehe Anlage Umweltbericht).

Eine Bestandserfassung und -bewertung wurde für das gesamte Plangebiet durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts.

Grundsätzlich wurde das Prinzip des rechtsverbindlichen B-Planes insoweit fortgeführt, dass entlang der Schrote und Stillgewässer sowie zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Grünflächen sind Maßnahmen zum Ausgleich der dann zulässigen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in diesem Verfahren geprüft und genehmigt.

Für die im Zuge der Maßnahme vorzunehmenden bau- und anlagebedingten Eingriffe wird hinsichtlich der davon betroffenen Arten „Kammolch, Knoblauchkröte, Neuntöter und Rohrweihe“ eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vom Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen. Für die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen des Biotops „Metritze Rothensee (GB 0004 MD)“ wurde mit vorgenanntem Planfeststellungsbeschluss eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt.

Bei Realisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Schutzstreifen sind die Auflagen der jeweiligen Betreiber zu beachten. Für die Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen gilt, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes, Anpflan-

zungen, Einzäunungen sowie die Ablage von Objekten (wie z.B. Totholz oder Steinhaufen) im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Asiatischer Laubholzbockkäfer

Im Umfeld des Plangebietes wurde der Schädling „Asiatischer Laubholzbockkäfer“ aufgefunden. Das Planänderungsgebiet ist Teil der Quarantänezone zur Bekämpfung dieses Schädlings. Zuständig hierfür ist die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG). Mit der Allgemeinverfügung vom 21.06.2016 wurden Maßnahmen zur Bekämpfung dieses Schädlings angeordnet.

Im Planteil B wurden entsprechende Hinweise zum Vorgehen aufgenommen.

Meldungen entsprechend der dort genannten Allgemeinverfügung sind vorzunehmen bei der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau

Dezernat Pflanzenschutz

Strenzfelder Allee 22

06406 Bernburg

Per E-Mail an: ALB@llg.mlu.sachsen-anhalt.de

Bürgertelefon: 03941/671-166

Die Pflanzfestsetzungen im Planteil B wurden aufgrund der eingeschränkten Artenauswahl für mögliche Neuanpflanzungen angepasst.

6.7. Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

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 „Gewebegebiet Nord“. Das o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg sieht für diesen Stadtteil folgende Maßnahmenempfehlungen vor, die durch den Bebauungsplan umgesetzt werden.

Vorrangige Empfehlung des Klimaanpassungskonzeptes ist der Hochwasserschutz (Maßnahme M 65). Der B-Plan setzt hierzu eine Auffüllung der Geländehöhe auf mindestens 44,20 m ü NHN fest.

Empfohlen werden weiterhin Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung. Grundlage für die Niederschlagswasserbeseitigung im gesamten Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept, dessen Ergebnisse auch im Rahmen des hier zu ändernden B-Plan-Gebietes angewendet werden durch Festsetzung 6.1 zur gedrosselten Niederschlagswasserableitung.

Eine weitere Empfehlung ist die Entwicklung „blau-grüner Bänder“ als zusammenhängende Grünstrukturen (M12) und M09 (Vernetzung Biotopverbundsystem), kombiniert mit Gewässern. Dies wird umgesetzt durch die Lage der festgesetzten Grünflächen angrenzend an bestehende Grünfläche und Gewässer, verbunden mit Maßnahmefestsetzungen zur Anlage von Gehölz- und Grünflächen mit Flutmulden (Festsetzung 2.6). Durch die Festsetzung bestehender und geplanter Grünflächen umgesetzt wird die Maßnahme M21, Erhalt und Entwicklung grüner Ele-

mente. Auch die Maßnahme M65, Hochwasserschutz, wird im Planverfahren umgesetzt. Durch die festgesetzte Auffüllungshöhe wird dem Schutz gegen Hochwasser Rechnung getragen. Die im Klimaanpassungskonzept empfohlenen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht umgesetzt. Diesbezügliche Festsetzungen können aufgrund der üblicherweise großen Dachflächen in Industrie- und Gewerbegebieten aufgrund der damit verbundenen statischen Belange zu erheblichen Mehrkosten führen und so zu maßgeblichen wirtschaftlichen Nachteilen und damit Standortkonkurrenz zu anderen Gewerbegebieten mit sich bringen. Ziel der Planung ist jedoch die Entwicklung attraktiver Ansiedlungsflächen, um Arbeitsplätze und Gewerbesteuern für die Landeshauptstadt Magdeburg zu gewinnen. Mit den im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu umfangreichen privaten und öffentlichen Grünflächen wird dem Klimaanpassungskonzept angemessen Rechnung getragen.

6.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im nördlichen Plangebietsteil erfolgt die Übernahme der Inhalte bzw. Ergebnisse des seit dem 30.04.2020 vorliegenden Planfeststellungsbeschlusses „Ausbau der Metritze“ nach § 68 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es handelt sich hierbei um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Die im Planteil A dargestellte Fläche als Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts umfasst die Fläche, welche als Ergebnis dieses Verfahrens angelegt und entwickelt werden soll.

Weitere Biotopflächen bestehen entlang der Büdener und Burger Straße sowie entlang des Gewässers Schrote. Auch diese Flächen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Im Bebauungsplan/ Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Weiterhin gibt es Hinweise zum Quarantänegebiet des Asiatischen Laubholzbockkäfer und es gibt den Verweis auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Auch auf die Einsehbarkeit von weiteren Rechtsgrundlagen, welche im Verfahren genannt sind bzw. Berücksichtigung finden, wird hier hingewiesen.

7. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist Anlage zur Begründung. Hier ist auch die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

7.1. Schutzgebiete, Biotope

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich die „Metritze“. Es handelt sich um ein Gewässer, welches ein nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt geschütztes Biotop darstellt. Es handelt sich um ein Gewässer im Sinne des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bestandteil des Biotops ist neben der Wasserfläche der gesamte Ufer- und Randbereich mit entsprechender Vegetation.

Die „Metritze“ ist im B-Plan insoweit nachrichtlich übernommen, als sie weiterhin bestehen bleibt. Ein Teil soll überbaut werden, hierfür wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und die Ergebnisse nachrichtlich übernommen.

Die ebenfalls als geschütztes Biotop dokumentierte Fläche entlang der Schrote wurde nachrichtlich übernommen und ist Bestandteil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft sind für eine Einleitung von Regenwasser in die Schrote detaillierte Planungsunterlagen einzureichen. Eine Regenwassereinleitung erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Halle.

Ggf. geplante Änderungen an der Schrote und im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) sind im Vorfeld mit dem Flussbereich Schönebeck abzustimmen und es ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Wassergesetz LSA beim Landesverwaltungsamt in Halle zu beantragen.

Weitere Schutzobjekte stellen die Gehölzflächen parallel zur Büdener Straße und Burger Straße dar. Es handelt sich hier um den Biotoptyp „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“.

7.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die großen Ackerflächen geprägt. Die Gewässer (Metritze im Plangebiet, Schrote angrenzend) weisen naturbetonte Vegetations- und Biotopstrukturen auf. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wirken die östlich und weiter nördlich bestehenden Gewerbegebäude störend.

7.3. Luft und Klima

Das Planänderungsgebiet gehört großklimatisch zur Übergangszone zwischen subozeanischem subkontinentalem Klima. Mesoklimatisch ist es dem Stadtklima zuzuordnen.

Der Raum Magdeburg ist dem mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Gemäß aktueller Klimauntersuchung liegt der Bereich, da er noch unbebaut ist, in einem Kaltluftentstehungsgebiet ohne Abflussmöglichkeit.

7.4. Boden/Grundwasser

Für einen Teil des Planänderungsgebietes liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor vom Ingenieurbüro BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH, Magdeburg, vom 27.09.2018. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Die Bodenoberfläche ist durch holozäne Bodenbildungen gekennzeichnet. Durch die periodischen Überschwemmungen des Urstromtales nach der letzten Vereisung durch die nicht eingedeichte Elbe wurden Schweb- und Schwemmstoffe des Elbwassers als dicke Schlickschichten auf der Erdoberfläche abgelagert.

Diese Schlickablagerungen bildeten sich im Verlaufe der Jahrtausende zu Tonen um. Sie werden auch als Auetone bezeichnet, die oberflächlich humifiziert sind. Im Bereich von Grabenver-

läufen, die Reste ehemaliger Altwasserläufe sein können, können deutlich größere Auetonmächtigkeiten auftreten. Die Auentone lagern auf pleistozänen Talsanden, die der letzten Vereisung (Weichselvereisung) zuzurechnen sind.

Als bebauungsrelevant sind die holozänen und pleistozänen Bodenbildungen anzunehmen, die in folgenden Tiefenlagen zu erwarten sind:

- Holozän: im Mittel ca. 2 m unter GOK mit Schwankungsbreiten von ca. 1 m, jeweils nach oben und unten
- Pleistozän: im Mittel ca. 12 m bis 20 m unter GOK
- Unterkarbon: Grauwacke und Tonschiefer ab ca. 12 m bis 20 m unter GOK.

Der gesamte Flächenbereich wird durch einen permanenten Grundwassereinfluss geprägt. Die unterlagernden Sande und Kiessande stellen den obersten pleistozänen Grundwasserleiter dar, worin die Hauptgrundwasserströmung in Richtung Osten bis Südosten stattfindet. Das Strömungsgefälle ist als gering anzunehmen. Zum Erkundungszeitpunkt Juli/August 2018 wurden die Grundwasseranschnitte grundsätzlich unterhalb der Auetonschichten festgestellt.

Eine Grundwasserspannung trat aktuell nur lokal bei RKS 8 und RKS 6 durch die tiefreichende Tonschichtoberfläche auf. Der Ruhewasserstand pegelte sich in den Bohrlöchern nach Bohrende im Bereich von 1,8 m bis 2,3 m unter GOK ein. Eine flächendeckende Grundwasserspannung ist auf den Rückstau des Grundwassers bei Hochwasser der Elbe zurückzuführen. Die Elbe führt zum Erkundungszeitpunkt Niedrigwasser.

Der Grundwasseranstieg bei Hochwasserführung der Elbe ist bis auf GOK der Auetondeckenschicht möglich und tritt zeitversetzt bis zu 4 Wochen nach Hochwasserbeginn der Elbe auf.

Im Plangebiet ist grundsätzlich von einem starken Wasserandrang im Grundwasserleiter auszugehen.

7.5. Geschützte Arten

Grundsätzlich ist im Bereich des Biotops mit dem Auftreten mehrerer, teils streng geschützter Arten zu rechnen. In den sonstigen Bereichen ist ebenfalls mit dem Auffinden geschützter Arten zu rechnen, deshalb wurde das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Karsten Obst, Halle, mit der Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen, insbesondere im Hinblick auf Brutvögel und Hamster, beauftragt. Für den Bereich der Metritze führte das gleiche Büro parallel Untersuchungen durch im Hinblick auf das Planfeststellungsverfahren für die Teilverfüllung der Metritze. Der Bereich der Metritze wird im B-Plan-Verfahren nicht bewertet, da dies Gegenstand des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens war.

Die Untersuchungen für den sonstigen B-Plan-Bereich, insbesondere für die Erweiterungsflächen, sind weitgehend abgeschlossen. Feldhamster wurden nicht gefunden. Im Rahmen der avifaunistischen Erfassung wurden 11 Brutvogelarten nachgewiesen. Die beobachteten Brutvogelarten entsprechen den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Habitaten.

Ein Artenschutzfachbeitrag wird erstellt und ist Grundlage für die erforderlichen außerhalb des Plangebietes erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen. Da diese Ausgleichsmaßnahmen lagemäßig noch nicht verortet werden konnten, kann der Fachbeitrag Artenschutz noch nicht abgeschlossen werden. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.6. Baumbestand

Gehölzbestände befinden sich im Randbereich des B-Plan-Gebietes und entlang der Gewässer. Einzelbäume sind teilweise als Straßenraumbepflanzung vorhanden.

7.7. Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung wurde nur durchgeführt für den Teil der Erweiterung des B-Plangebietes. Für den Teil des rechtsverbindlichen B-Planes besteht eine ausgeglichene Bilanz. Große Teile dieses Bereichs sind Gegenstand des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens.

rens und wurden dort auch hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung abgearbeitet. Im Ergebnis der Planfeststellung entstehen große, zusammenhängende Grünflächen einschließlich neuer Gewässerflächen. Der Baulandanteil im Bereich des vorhandenen B-Plan-Gebietes wird dadurch etwas reduziert, so dass auf eine separate Bilanzierung für den Teil des rechtverbindlichen B-Planes verzichtet wird. Neu erfasst und bewertet wurde der Teil westlich der Erschließungsstraße, was praktisch dem Erweiterungsgebiet des B-Planes entspricht.

Die mittels Eingriffsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ errechneten Ergebnisse für den B-Plan-Erweiterungsbereich (siehe Umweltbericht) sind als Festsetzungen in den B-Plan-Vorentwurf eingeflossen.

7.8. Immissionsschutz

Die Lage des Plangebietes in großer Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen erfordert keine gesonderten schalltechnischen Berechnungen oder Einschränkungen der Bauflächen im Hinblick auf zulässige Emissionen. Das Gebiet selbst ist teilweise den Immissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ausgesetzt durch die im Norden liegende Bundesautobahn und die im Westen liegende Bahntrasse. Für die festgesetzten Industriegebiete besteht jedoch kein besonderer Schutzanspruch.

8. Flächenübersicht

Nutzungsart	Davon Teilfläche	Größe in m ² Teilfläche	%	Gesamtfläche in m ²	%
Industriegebiet				359.680	64,3
	<i>GI1</i>	296.650	53,0		
	<i>GI2</i>	63.030	11,3		
Flächen für Versorgungsanlagen				40	
Verkehrsfläche, öffentlich				28.530	5,1
	<i>davon neu</i>	23.880	4,3		
Grünflächen gesamt				170.950	30,6
Biotop geplant (nachrichtliche Übernahme Planfeststellung)		71.400	12,8		
Grünflächen öffentlich		88.680	15,9		
Grünflächen privat		10.870	1,9		
Plangebiet Gesamt				559.200	100,0

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die zukünftigen, derzeit noch nicht genutzten Bauflächen des Plangebietes, befinden sich große Teile im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Vermarktung der noch freien Baugrundstücke erfolgt über den Liegenschaftsservice und die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt. Eine große Fläche wurde bereits veräußert und dient der Ansiedlung eines großen Logistikunternehmens. Für die Grundstücke im vormals planfestgestellte Bereich ist noch die Deutsche Bahn Eigentümerin. Die Landeshauptstadt Magdeburg wird diese Flächen rückerwerben.

Vor einer Bebauung ist die Auffüllung der Grundstücksfläche auf eine Höhe von 44,2 m NHN erforderlich (s. Kapitel 5.5). Dies erfolgte bisher durch die Landeshauptstadt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln vor dem Grundstücksverkauf und wurde für den Teil des rechtsverbindlichen B-Planes mittlerweile fertiggestellt.

Die geplante öffentliche Straße muss in Zuständigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg hergestellt werden. Gleiches gilt für die noch nicht realisierten Grünflächen, soweit sie nicht Ersatzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren zur Teilverfüllung der Metritze sind. Hier erfolgt die Umsetzung durch den Investor der zukünftigen Baufläche.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Die Planrealisierung führt zur Überbauung jetziger landwirtschaftlich genutzter Flächen, zur Teilzerstörung und Neuanlage eines Biotops und begleitender Grünflächen. Mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Führung des Schroteradweges ergänzt bzw. verlängert.

Neue Folgekosten entstehen für die neu anzulegenden Grünflächen und Verkehrsflächen wie folgt:

Für 23.850 m² neue Verkehrsfläche entstehen jährliche Folgekosten von 35.775 € (1,50 € pro m² und Jahr) sowie zusätzliche Betriebskosten von 29.812 € (1,25 €/m², a).

Bei 1,15 €/m², a Folgekosten für öffentliche Grünflächen ist mit jährlich 105.757 € zu rechnen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Planungsalternativen	2
1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	2
1.4 Schutzgebiete, Schutzausweisungen	5
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	6
2.1.1 Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit)	6
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	9
2.1.4 Schutzgut Landschaft	12
2.1.5 Schutzgut Boden	13
2.1.6 Schutzgut Wasser	15
2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
2.1.8 Wechselwirkungen	18
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung / Fazit	21
4. ANLAGEN	
4.1 Textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt	22
4.2 Kompensationsberechnung	25
4.3 Gehölzliste Baum- und Straucharten	28
Planteil:	
Bestandsplan Biotoptypen, M 1:1000	
Biotoptypenkartierung Erweiterungsgebiet	

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass

Planungsanlass für die 3. Änderung des B-Planes im Teilbereich ist die Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses der Deutschen Bahn für ein geplantes KLV-Terminal. Damit sind die vormaligen Planungsziele der Errichtung eines Güterverkehrszentrums durch den fehlenden Bahnanschluss nicht mehr zu verwirklichen. Neu geplant werden dafür Industriegebiete.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

Die Sondergebiete „Güterverkehrszentrum“ werden als Industriegebiete festgesetzt. Die neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen östlich der Bahnlinie Magdeburg - Stendal werden ebenfalls als Industriegebietsbauflächen festgesetzt.

Das Erschließungskonzept ist zu ergänzen und anzupassen. Die für den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind zu bilanzieren und festzusetzen.

Die Festsetzung einer Fläche für Bahnanlagen (Gleis) entfällt.

Das Änderungsverfahren dient damit vorrangig einer Anpassung bestehenden Baurechts an die neuen planerischen Rahmenbedingungen. Die Entwicklungsziele entsprechen dem Planungsgrundsatz gem. § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel) und dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung, da bereits Baurecht durch den rechtsverbindlichen B-Plan bzw. die Planfeststellung bestand.

1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet, Planungsalternativen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet, da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und die Änderung planfestgestellter Bauflächen zu Industriegebietsflächen handelt. Es werden keine vollständig neuen Bauflächen geplant.

Die entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen sind bei der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Für das Plangebiet wird die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet. Es erfolgte eine Biotoptypenkartierung für den Erweiterungsbereich des Plangebietes.

Die Bewertung und Berechnung der zulässigen Eingriffe gem. B-Plan-Festsetzungen nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ wurde nur für den Teil der Erweiterung des B-Plangebietes durchgeführt. Für den Teil des rechtsverbindlichen B-Planes besteht eine ausgeglichene Bilanz. Große Teile dieses Bereichs sind Gegenstand des laufenden Planfeststellungsverfahrens und werden dort auch hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung abgearbeitet.

Die mittels Eingriffsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ errechneten Ergebnisse für den B-Plan-Erweiterungsbereich sind als Festsetzungen in den B-Plan-Vorentwurf eingeflossen.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen, Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan, wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg aus dem Jahr 2016 werden die beiden Instrumente der Landschaftsplanung (Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan) für das Gebiet der Landeshauptstadt vereinigt. Daher wird der aktuell vorliegende Landschaftsplan ausgewertet.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Ausweitung der Gewässerrandstreifen im Außenbereich gemäß § 50 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt.
- Schaffung attraktiver Grünverbindungen in die offene Landschaft im Sinne des Biotopverbundes und der Landschaftsstrukturierung.

Dies wird flächenkonkret im Zielkonzept durch die folgenden Festlegungen untersetzt:

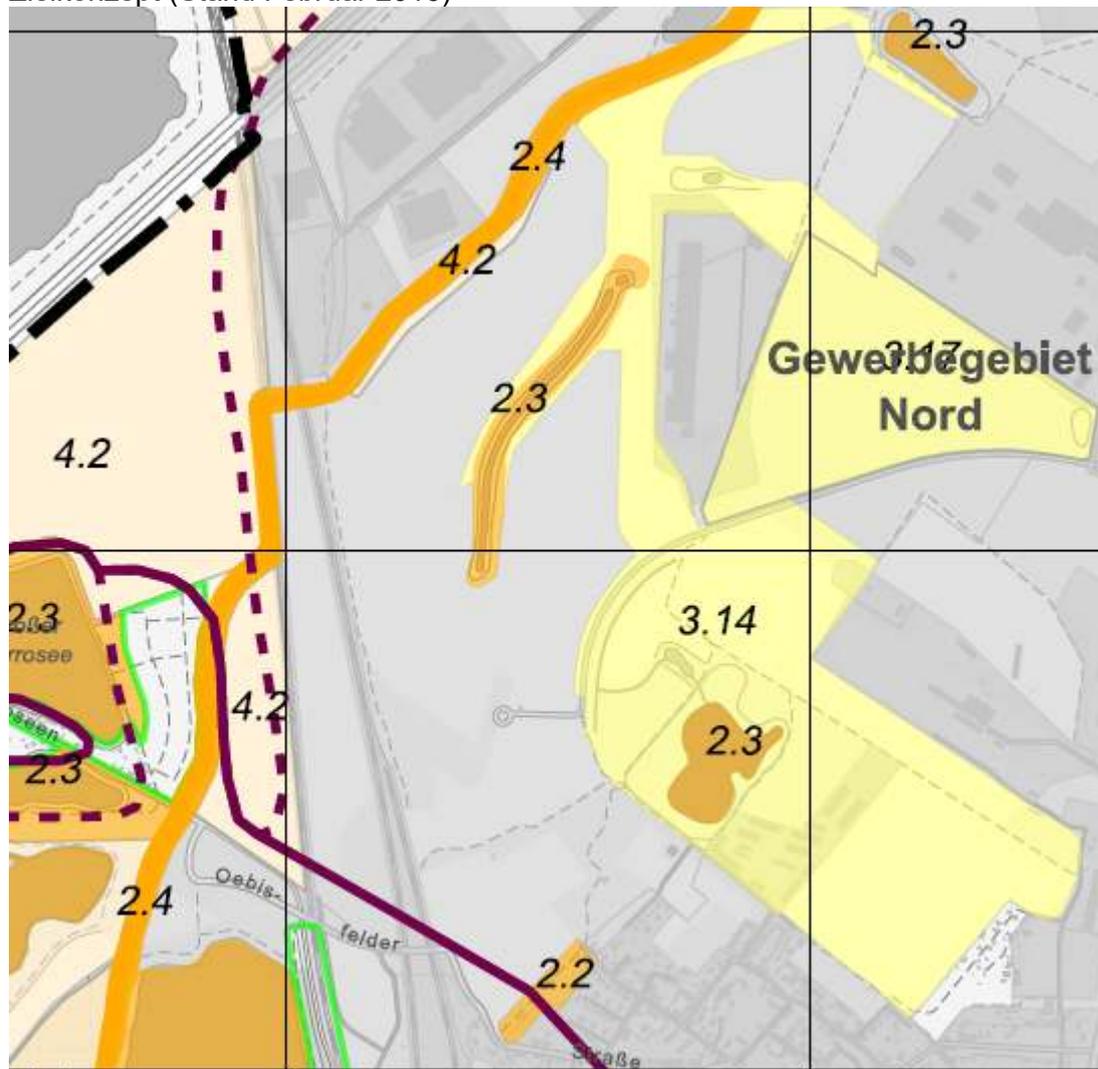
- Nr. 2.3 entsprechend des Zielkonzeptes – Still- und Standgewässer: dauerhafte Schaffung und Sicherung von Gewässerschonstreifen zur Vermeidung von stofflichen Einträgen in das Gewässer und als Schutz von Säugetierbauten.

Belassen von liegendem und stehendem Totholz an Gewässern, Entschlammung und Wiederherstellung von Gewässern, Gehölzfreistellung von Uferpartien

- Nr. 2.4 entsprechend des Zielkonzeptes – Fließgewässer: dauerhafte Schaffung und Sicherung von Gewässerschonstreifen zur Vermeidung von stofflichen Einträgen in das Gewässer und als Schutz von Säugetierbauten in der Böschung

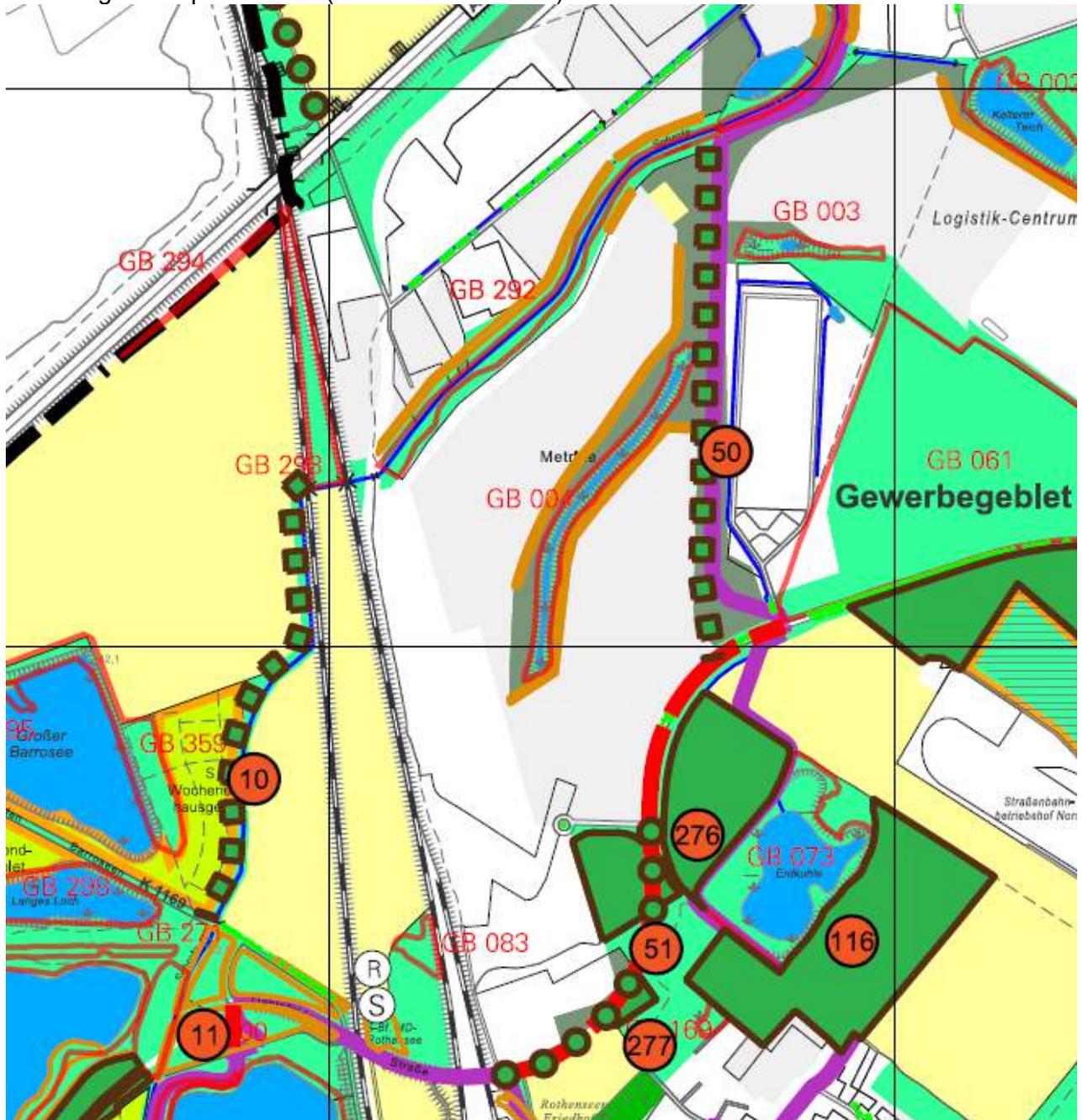
Umsetzung WRRL, Wiederherstellung natürlicher Fließgewässerstrukturen, nach Möglichkeit Belassen von liegendem und stehendem Totholz an Gewässern, Sicherung und Schaffung von breiten, gewässerbegleitenden Entwicklungskorridoren

Ausschnittskopie aus dem Landschaftsplan
Zielkonzept (Stand Februar 2016)



Die Nummer 4.2 bezeichnet im Zielkonzept die übrigen Flächen (außerhalb der Siedlungs- und Verkehrsflächen) mit einer aktuell mittleren bis sehr geringen Bedeutung für alle Schutzgüter.

Ausschnittskopie aus dem Landschaftsplan
Handlungskonzept Freiraum (Stand Februar 2016)



Dem Grünkonzept können keine weitergehenden Hinweise entnommen werden. Die vorhandenen Strukturen sind zu schützen und zu erhalten.

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für das B-Plan-Gebiet insofern zu-
treffend, als bestehendes Baurecht fortgeführt bzw. modifiziert wird und Grünbestände, soweit
möglich, erhalten werden sollen. Eine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt zwar für das Erwei-
terungsgebiet, auch hier bestand jedoch bereits ein Baurecht auf der Grundlage der Planfeststel-
lung.

Gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind Gewässer als Bestandteil des Natur-
haushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schützen, vermeidbare Beeinträchti-
gungen der ökologischen Funktionen von Gewässern sind zu unterlassen.

Im Plangebiet soll ein Teil der Metritze verfüllt und baulich genutzt werden. Hierfür wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt, die Ergebnisse wurden nachrichtlich in die B-Plan-Änderung übernommen. Zu diesem Planfeststellungsverfahren wurde ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 68 WHG, § 94 WG LSA und § 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG durchgeführt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Schrote, die ein Gewässer 1. Ordnung darstellt mit dem entsprechenden Schutzstatus gemäß Landeswassergesetz und als geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA.

Weitere zu beachtende Rechtsnormen und Bestimmungen mit Richtliniencharakter sind bei der Behandlung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter angegeben.

Alternativen für die Planung bestehen praktisch nur in der Änderung des B-Planes ohne Gebietserweiterung. Für den Bereich des bestehenden B-Planes besteht die Erforderlichkeit der Änderung der Festsetzungen aufgrund der nicht mehr möglichen Planrealisierung eines Sondergebietes „Güterverkehrszentrum“ ohne Bahnanschluss (Entfall des planfestgestellten KLV-Terminals der Deutschen Bahn). Die Erweiterung auf die vormals planfestgestellten Flächen würde dazu führen, dass hier weiterhin Ackerbau betrieben werden könnte. Diese Alternative wird im Sinne der Bodenschutzklausel nicht gewählt, weil durch die bereits anliegende äußere Erschließung und das vormals bereits bestehende Baurecht eine effektive Baulandentwicklung für den Bedarf gewerblicher Ansiedlungen vorgenommen werden kann.

1.4 Schutzgebiete, Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht vor:

Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG „Metritze Rothensee GB 0004 MD“

Für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes muss das Gewässer in Teilbereichen aufgefüllt und damit zerstört werden. Zur Vorbereitung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wurde ein gesondertes Planfeststellungsverfahren für den „Ausbau der Metritze“ durchgeführt. Dies umfasst die partielle Auffüllung und Erweiterung des Gewässers und wurde auf der Grundlage des § 68 Abs. 1 der Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt.

Geschütztes Biotop entlang der Schrote (GB 292) und Fließgewässer mit Gewässerrandstreifen

Die Flächen entlang der Schrote werden als „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschl. ihrer Ufer und der dazugehörigen natürlichen oder naturnahen Vegetation“ geschützt. Die Fläche wurde mit der Nummer 292 bei der Unteren Naturschutzbehörde registriert. In diese Flächen entlang der Schrote wird durch die geplanten Maßnahmen nicht eingegriffen. Vielmehr werden in Schrotenähe die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen positioniert, so dass sich die naturnahen Flächen vergrößern.

Die Schrote stellt ein Gewässer 1. Ordnung dar. Nach Landeswassergesetz (LWG) ist im Allgemeinen ein Gewässerrandstreifen beidseitig der Uferböschungskante von 10 Metern von Bebauung und Nutzung freizuhalten, soweit das Fließgewässer dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Geschütztes Biotop Feldgehölzhecke westlich entlang der Burger Straße (GB0361MD)

An der Nordwestseite der Burger Straße und Nordseite der Büdener Straße hat sich ein Feldgehölzstreifen entwickelt, der dem Biotopschutz unterliegt. Es handelt sich um den Biotoptyp „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“.

Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg sind in den vorhandenen Gebüsch (Schrote und am südlichen Rand) anzutreffen. In diese Fläche wird mit dem Vorhaben nicht eingegriffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

2.1.1 Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit)

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der zu beurteilenden Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche

Für die Beurteilung der umwelterheblichen Beeinträchtigungen der im Bebauungsplangebiet 3. Änderung B-Plan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich sich aufhaltenden Menschen sind die Umwelteinwirkungen durch Lärm durch die westlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse Magdeburg-Stendal relevant. Weiterhin sind die Emissionen der sich im Planänderungsgebiet zukünftig ansiedelnden Betriebe und Anlagen relevant.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

Lärm, Erschütterungen

- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) (Verkehrslärm-Schutzverordnung)
- Richtlinie zur Berechnung von Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03)
- DIN 4150, Teil 2 – Erschütterung im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden

In der Verkehrslärmschutzverordnung sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien festgelegt, wie die Definition der wesentlichen baulichen oder immissionsbedingten Änderung, die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung der Schutzansprüche entsprechend der betroffenen Bebauung nach definierten Gebietskategorien.

Beschreibung Ist-Zustand

Das Schutzgut Mensch wird hauptsächlich durch die sich im Plangebiet aufhaltenden Personen gebildet. Bisher gibt es keine betroffenen Personen, da noch keine Arbeitsplätze im Plangebiet bestehen. Insofern gibt es im Ist-Zustand keine Betroffenheit hinsichtlich des Lärms oder von Erschütterungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die besondere Schutzanforderungen hinsichtlich der vorhandenen Lärmimmissionen der Bahn erfordern. Die geplante In-

dustriegebietsfestsetzung führt nur zum zeitweiligen Aufenthalt von Menschen jeweils während der Arbeitszeit.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Unter dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Rahmen der Umweltprüfung einzelne Exemplare von Arten sowie die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften, Populationen und Arten zu verstehen.

Zielbestimmend ist hier § 1 BNatSchG, wonach Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind danach entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken und
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Tier- und Artenbestandes, bzw. der biologischen Vielfalt orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (incl. Arten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang 4 der EU-Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzrichtlinie, fallweise i.V. mit Einstufung des Gefährdungsgrads als Rote-Liste-Art (Landesamt für Umweltschutz), incl. Prüfung des Zugriffsverbotes wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 NatSchG LSA) i.V. mit Biotoptypen-Richtlinie LSA
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- Kartieranleitung Biotop- und Nutzungstypen (Landesamt für Umweltschutz)
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Bei vorhandenen Ausweisungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach den Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG LSA sind spezielle Erfassungs- und Kartiervorschriften und arten- bzw. biotopspezifische Kohärenzaspekte nach dem jeweiligen Schutzregime zu beachten.

Beschreibung Ist-Zustand

Erweiterungsfläche

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführte Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen wurden die folgenden Lebensräume in der angegebenen Flächenverteilung bei einer Gesamtfläche von 91.073 m² kartiert.

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.

HUm	Gebüsch mit Bäumen	5.773 m ²
Am nördlichen und südlichen Rand des Änderungsbereichs befinden sich feuchtigkeitsliebende Gebüsche mit einzelnen Bäumen. Diese bestehen überwiegend aus Weiden. Auch in der Baumschicht dominieren Weiden oder Pappeln.		
HUo	Gebüsch ohne Bäume	1.023 m ²
In Richtung Bahn, auf den Böschungen, hat sich ein Gebüsch ohne Bäume angesiedelt. Auch hier sind überwiegend Weiden zu finden.		
AAu	Acker undifferenziert	84.102 m ²
Die größte Fläche des Änderungsbereichs besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche. Wegen der sehr hohen Bodenfruchtbarkeit wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.		
KG	Krautige Vegetation	175 m ²
Um den Standort des Freileitungsmastes und am nördlichen Rand hat sich eine krautige Vegetation angesiedelt. Diese wird durch feuchtigkeitsliebende Arten dominiert.		

An bestehenden Schutzausweisungen bzw. –bestimmungen wird verwiesen auf den Status der Schrote als Gewässer 1. Ordnung incl. Gewässerrandstreifen und als nach § 22 NatSchG beschütztes Biotop.

Weiterhin ist das bestehende Gewässer und Biotop „Metritze“ zu benennen. Der Ausbau der Metritze wurde in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren vorbereitet. In dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die Ergebnisse (Planfeststellungsbeschluss) übernommen. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Ebenfalls um ein Biotop handelt es sich bei der Feldgehölzhecke entlang Büdener und Burger Straße.

Für den Erweiterungsbereich wurde eine **artenschutzrechtliche Untersuchung** vorgenommen mit folgenden Ergebnissen:

Im Geltungsbereich des B-Planes wurde eine Brutvogelkartierung mit 6 Begehungen von März bis August 2019 durchgeführt.

Als wesentliches Ergebnis ist der Nachweis von 5 Brutpaaren der Feldlerche zu benennen.

Weiterhin war der Geltungsbereich auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen (2 Begehungen im Frühjahr 2019 und 2 Begehungen nach der Ernte 2019). Bei diesen Begehungen konnten keine Nachweise des Feldhamsters erbracht werden.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

- Zerstörung von 87.102 m² Ackerfläche als Lebensraum für die festgestellten fünf Brutpaare der Feldlerche
- Zerstörung von 175 m² Ruderalflur am Standort des Hochspannungsmastes
- Zerstörung von 386 m² feuchtigkeitsliebender Gebüschfläche ohne Bäume
- Zerstörung von 241 m² feuchtigkeitsliebender Gebüschfläche mit Bäumen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Unter Artenschutzaspekten zum Erhalt des Vogelbestandes sind insbesondere die Bestimmungen des BNatSchG zum Zugriffsverbot und zum Beseitigungsverbot des Gehölzbestandes in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zu beachten.

Das Vermeidungs- bzw. Minderungsgebot in Bezug auf die Beseitigung des Altbaumbestandes kommt der Beachtung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg eine entscheidende Bedeutung zu.

Zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden im Bebauungsplan vorhabenbezogene Maßnahmen festgesetzt.

Diese beziehen sich auf die Erweiterung der vorhandenen sehr wertvollen Lebensräume (auen-typische Lebensräume) an der Schrote und am südlichen Rand. Die vorhandenen Flächen werden erweitert und so sollen großflächige Strukturen geschaffen werden, die sich ungestört entsprechend der Ziele des Arten- und Biotopschutzes entwickeln können. Weiterhin werden innerhalb des Landschaftsraumes auf Ackerflächen jedes Jahr fünf „Lerchenfenster“ zur Kompensation des Lebensraumes ausgewiesen.

Auf die Gehölzliste für Bäume und Sträucher im Anhang I wird verwiesen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entstehen durch den Verlust von Lebensräumen durch die geplanten Baumaßnahmen auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Die vorgesehenen vorhabenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren bzw. auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Der Verlust an Ackerfläche (Lebensraum Acker) kann nicht kompensiert werden. Dafür werden an anderer Stelle Ackerflächen durch „Lerchenfenster“ aufgewertet und Teilflächen des Änderungsbereichs als durch die Umwandlung in auentypische Lebensräume aufgewertet.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Schutzgüter Klima und Luft korrelieren in einem weiten Bereich mit dem Schutzgut Mensch (incl. menschliche Gesundheit).

Die Betroffenheit des Menschen durch Luftverunreinigungen bzw. Klimaveränderungen ist dabei quasi als Indikator für die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu verstehen. Dies schließt die damit verbundenen Wechselwirkungen zwischen dem Umweltmedium Luft und den daraus resultierenden Klimafolgen ein.

Kennzeichnend für die Schutzgüter Klima und Luft ist die weite Spanne von der lokalen (lokale Luftverunreinigungen, Orts- bzw. Stadtklima) bis zur globalen Dimension.

Für den globalen Klimaschutz sind folgende Aspekte relevant:

Reduzierung klimaschädlicher Luftbelastungen insbesondere durch Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz in der Energienutzung, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien.

Unter stadtklimatischen Aspekten richtet sich der Fokus auf bestehende kleinräumige Belastungssituationen und die Entwicklung entsprechender Anpassungsstrategien bei fortschreitender Klimaveränderung.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

Luft

- 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwerte für Stickoxide, Feinstaub, Kohlenmonoxid
- 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Grenzwert für Ozon
- Technische Anleitung (TA) Luft: Immissionswerte für Schwefeldioxid und Stickoxide zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation, Immissionswerte für Stoffe zum Schutz der menschlichen Gesundheit

Klima

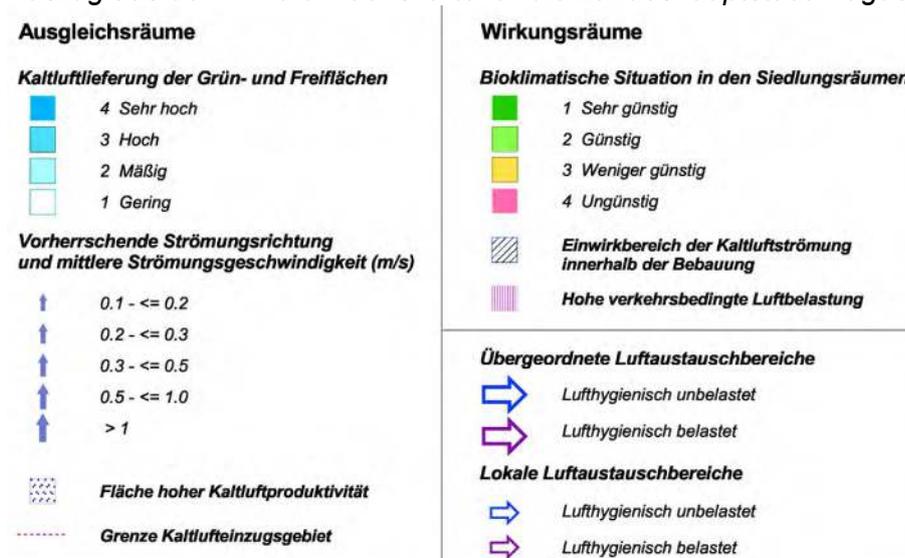
- Zielbestimmung nach § 1 BImSchG, § 1 BNatSchG, § 1 EEG : Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sind zu vermeiden.
- Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen (§ 1 BNatSchG).

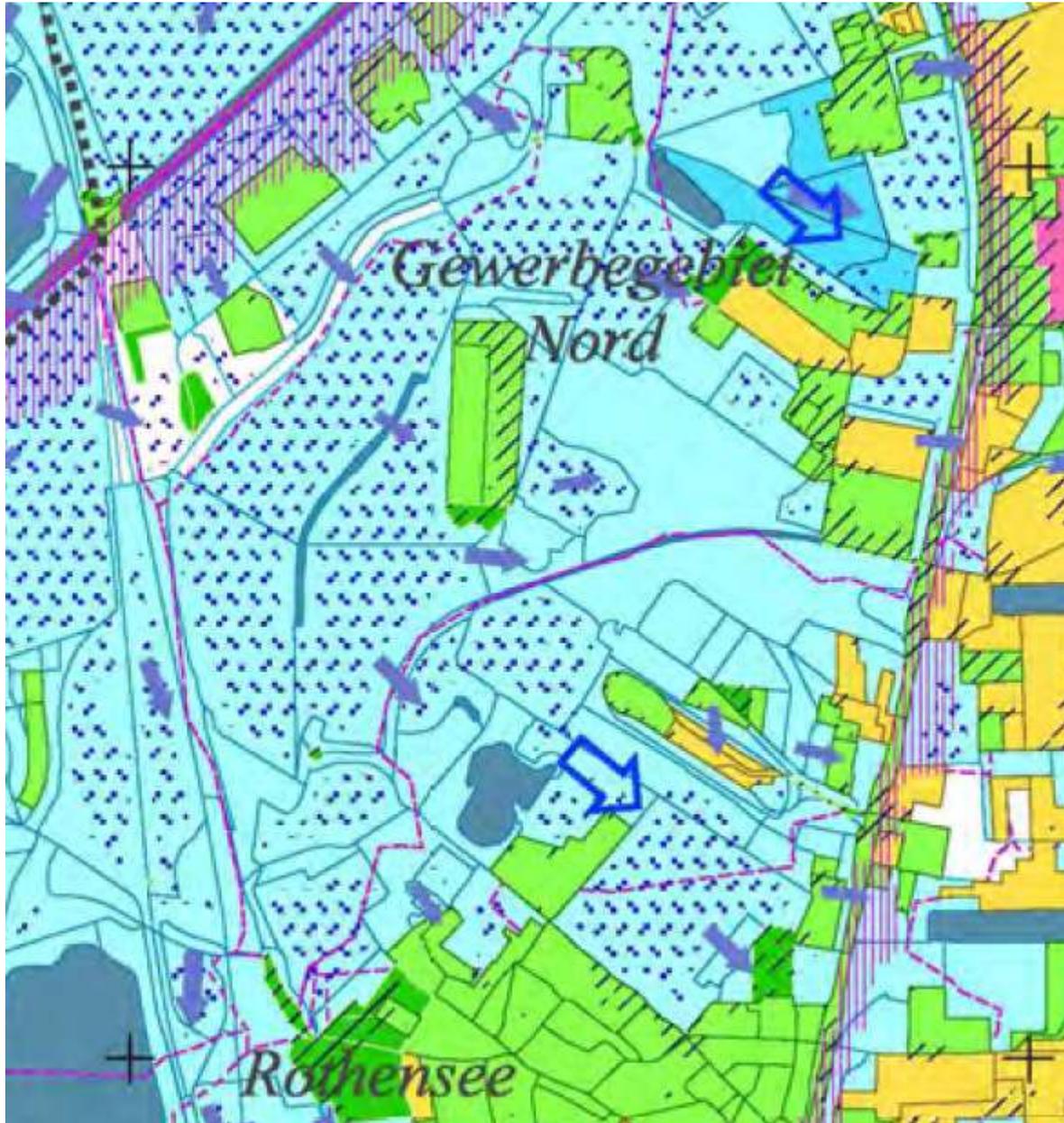
Beschreibung Ist-Zustand

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalem Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagsreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg befindet sich in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Die stadtklimatische Situation des Untersuchungsraumes ist nach den vom Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg für das Stadtgebiet erstellten Karten der klima- und immissionsökologischen Funktionen und Planungsempfehlungen wie folgt darzustellen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erzeugt durch die fehlende Bebauung und anteilige Begrünung eine hohe Kaltluftproduktion. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb von stadtklimatisch wirksamen Leitbahnen und erfüllt damit keine ausgleichende Funktion für Belastungsräume.

Auszug aus der Klimafunktionskarte für die Landeshauptstadt Magdeburg, 2013





Das Plangebiet hat außerdem eine erhöhte Betroffenheit im Hinblick auf ein Elbehochwasser, liegt aber nicht in einem ökologischen Baubeschränkungsbereich.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Bei Planrealisierung ist durch die damit verbundene Bebauung eine Auswirkung auf das kleinräumliche Klima dahingehend zu erwarten, dass die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet reduziert wird. Benachbarte Landschafts- bzw. Stadträume werden dadurch jedoch nicht beeinflusst, da keine Kaltluftschneise betroffen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sollen durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verursacht.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft / Stadtbild ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- bzw. Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch- / Natur-Verhältnis.

Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschaftsgenetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts- / freiflächenbezogene Erholung.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Ein besonderes Gewicht ist beizumessen (§ 1 BNatSchG):
 - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern (vor Beeinträchtigungen zu bewahren)
 - Zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (schützen und zugänglich machen)
- Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Konzeptspezifische Schutz- und Entwicklungsziele bei Schutzgebiets- und Schutzobjektausweisungen nach BNatSchG (z.B. Biosphärenreservat, Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark)

Beschreibung Ist-Zustand

Der Landschaftsraum des Stadtteils Gewerbegebiet Nord ist mit seinen Ackerflächen und den vorhandenen Gebüsch, Wiesenflächen und Gehölzstreifen entlang der Schrote und der Metritze sowie im Bereich der Ruderalflächen und öffentlichen Grünflächen nur von geringerer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung, da kaum eine Vernetzung und große Entfernung zu den Wohngebieten besteht.

Die Erholungsfunktion im Bebauungsplangebiet wird lediglich begründet durch die Nutzung des noch nicht durchgängig vorhandenen Schroteradweges und als Verbindung zwischen dem Erholungsgebiet Barleber See und dem sonstigen Stadtgebiet.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie. Darüber hinaus werden als Ausgleichsmaßnahmen auch die Anlage neuer Grünflächen und der Erhalt bestehender unbebauter und mit Gehölzen bestandener Flächen gesichert. Weiterhin erfolgt die Neuanlage eines Biotops als Ersatz für die teilweise zu überbauende Metritze (auf der Grundlage eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens). Dabei wird eine Vernetzung zu bestehenden Wasser- und Grünflächen vorgenommen, was vorteilhaft für den Artenschutz sowie allgemein für Fauna und Flora von Bedeutung ist.

Es ist zu erwarten, dass der Landschaftsraum sich durch Verlagerung von unbebauten und Grünflächen verändert. Dabei werden jedoch wesentliche Teile erhalten und weiterentwickelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Zur Reduzierung bzw. Kompensation der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kommt den zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auch eine landschaftsästhetisch wirksame Funktion zu.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden unter Beachtung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verursacht.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch folgende Funktionen gekennzeichnet (§ 2 BBodSchG):

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

Vorsorgegrundsatz nach § 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) LSA:

- Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Besonderer Schutz der Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
- Treffen von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen
- Schutz der Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen.

Steuerung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 1 BBodSchG).

Erhalt der Böden in dem Zustand, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG).

Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen (§ 1 BNatSchG)

Höhere Gewichtung von Flächen mit überdurchschnittlich hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA):

- ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen (z.B. naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
- mit Vorkommen seltener Bodentypen
- mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Beschreibung Ist-Zustand

Das Schutzgut Boden ist im Vorhabenbereich nach den Angaben des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wie folgt gekennzeichnet:

Der Untersuchungsraum liegt in der holozänen Talauflage 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 Aulehm ab. Dieser Aulehm besteht aus Feinsand, Schluff und Ton. Aus diesen Rohböden haben sich mineralische Nassböden sogenannte Aueböden oder Gleye entwickelt. Sie besitzen ein hohes Sorptionsvermögen und eine mittlere bis hohe Feldkapazität.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Bereich der geplanten Baugebiete GI erfolgt eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden als hoch eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Bei der Ausweisung von Industrieflächen mit einer GRZ von 0.8 sind Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden nur eingeschränkt möglich. Vermeidungsmaßnahmen betreffen einmal den Schutz des bei den Baumaßnahmen abgetragenen Oberbodenmaterials. Dieser Maßnahme ist hinsichtlich einer nachhaltigen Wiederverwendung des Bodens ein hohes Gewicht beizumessen.

Weiterhin wird durch die hohe Konzentration der Bebauung (GRZ 0.8 mit einer möglichen Überschreitung bis 0.9) der Flächenverbrauch für Industriegebiete insgesamt reduziert.

Sollten bei vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt werden ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) im Hinblick auf die zu treffenden Sanierungsmaßnahmen einzubeziehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden mit der großflächigen Versiegelung von Böden erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden verursacht.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer (Oberflächengewässer) und Grundwasser.

Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 25a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes oberirdische Gewässer orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Nachteilige Veränderungen des ökologischen und chemischen Zustandes von oberirdischen Gewässern ist zu vermeiden (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL).
- Ein guter ökologischer und chemischer Zustand der Oberflächengewässer ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 25a WHG, Art. 4 WRRL).
- Erhalt und Entwicklung der Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 1 WHG, § 50 WG LSA)
- Bewahrung von Meeres- und Binnengewässern vor Beeinträchtigungen, Erhaltung ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik, insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer und Auen (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Oberflächengewässern mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
 - Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschließlich natürlicher / tatsächlicher Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiven Nutzungen
 - Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit

Grundwasser

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 33a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Nachteilige Veränderungen des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers sind zu vermeiden (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL).
- Ein guter ökologischer und chemischer Zustand des Grundwassers ist zu erhalten oder zu erreichen (§ 33a WHG, Art. 4 WRRL).
- Spezifische Bewertungskriterien nach Trinkwasserrichtlinie (98/83/EG) und Grundwasserrichtlinie (2006/118/EG)

- Entwicklung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Grundwasservorkommen mit Funktionen von besonderer Bedeutung (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA)):
 - Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebieten, in denen sich dieses neu bildet
 - Heilquellen und Mineralbrunnen.

Beschreibung Ist-Zustand

Oberirdische Gewässer

Die Schrote verläuft im nördlichen Randbereich des Plangebietes. Sie stellt ein Gewässer 1. Ordnung mit einem Gewässerrandstreifen beidseitig der Uferböschungskante von 10 Metern nach Landeswassergesetz (LWG) dar, soweit das Fließgewässer dem Außenbereich zuzuordnen ist. Dies trifft hier zu.

Die Schrote unterliegt dem naturschutzrechtlichen Schutzstatus als Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA. Es handelt sich um ein naturnahes Fließgewässer.

Im Plangebiet befindet sich außerdem die „Metritze“, welche ebenfalls ein Gewässer und geschütztes Biotop darstellt. Der Ausbau wurde in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren vorbereitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsbereich nach den Angaben des Landschaftsplans bei 2 – 5 m unter Gelände. Nach Angaben eines aktuell vorliegenden Baugrundgutachtens aus dem Plangebiet (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mBH, 2018) weist der Grundwasserstand ca. 1,8 bis 2,3 m unter GOK bei Niedrigwasser der Elbe auf. Dieser schwankt im jahreszeitlichen Verlauf und ist an die Wasserführung von Schrote und Elbe gekoppelt.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden nur geringfügige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) verursacht, denn innerhalb der Aue (Elbniederung) hat die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Bedeutung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Oberirdische Gewässer

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer zu vermeiden. Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen im Bereich des Gewässerschonstreifens bzw. im Uferbereich der Metritze und der Schrote wird ein Abstand zu den zukünftigen gewerblichen Nutzungen und baulichen Anlagen gesichert.

Die Maßnahmen an der Metritze werden durch ein abgeschlossenes Planfeststellungsverfahren geregelt, in der die Verfüllung und der Ausbau geregelt wurde. Mit der Ausweisung der Ausgleichsflächen im Nahbereich der Schrote wird hier möglichen Beeinträchtigungen entgegengewirkt.

Grundwasser

Durch die Bebauung von Grundstücksflächen wird die Grundwasserneubildung reduziert. Durch die Festsetzungen zur Niederschlagswasserableitung mit weitgehender Rückhaltung einschließlich Versickerung wird diese Auswirkung gemindert.

Auch besitzt das Schutzgut innerhalb einer Aue nur eine relativ geringe Bedeutung. Das Grundwasser steht im direkten Zusammenhang mit der Wasserführung der Elbe.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind keine Umweltauswirkungen auf die Oberflächengewässer Schrote und Metritze zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden als gering eingeschätzt. Diese Auswirkungen können durch eine lokale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutzgutbegriff „Kultur- und sonstige“ Sachgüter bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung und zum anderen alle Sachgüter, die alle materiellen Güter umfassen können i. S. von § 90 BGB.

Als Kulturgüter werden insbesondere Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften betrachtet.

Das Schutzgut Sachgüter korreliert insbesondere in den Rubriken Natürliche Ressourcen und Umweltmedien mit anderen Schutzgütern (Mensch (incl. menschliche Gesundheit), Wasser, Boden, Klima / Luft).

Da auch beim Schutzgut Sachgüter ein primärer Bezug zum Umweltschutz bzw. zur Umweltvorsorge herzustellen ist, ist eine rein materielle Gewichtung hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern (z.B. Immobilienwertverlust) nicht schutzzielabbildend.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Denkmäler (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale) sind zu schützen (§ 1 DenkmSchG LSA)
- Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

Beschreibung Ist-Zustand

Im Vorhabenbereich sind keine Kulturgüter im Sinne des baulichen Denkmalschutzes bekannt.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter erwartet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Hinsichtlich möglicherweise berührter Belange des archäologischen Denkmalschutzes wurden bereits Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie geführt und auf Teilflächen Untersuchungen getätigt. Befunde traten dabei nicht zu Tage.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Segmentierung der komplexen Ökosysteme, die für die Begriffe Umwelt und Naturhaushalt / Landschaftsbild nach BauGB und BNatSchG stehen, ist planungssystematisch bedingt. Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potentialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es allein möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern richtet sich auf einen erweiterten Betrachtungshorizont. Hier rücken Umweltwirkungen in den Fokus, die ökosystemarbedingt weit stärker negativ als umwelterheblich eingestuft werden müssen, als dies bei der streng schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgezeigt werden konnte.

Beschreibung Ist-Zustand

Die Beschreibung des Vorhabenbereiches und des Ist-Zustandes bei den einzelnen Schutzgütern hat gezeigt, dass die folgenden Wechselwirkungen bestehen

- Wasserversorgung der Böden und Vegetation (Veränderung des Grundwasserflurabstands und Artenausstattung)
Der Grundwasserflurabstand und die Schwankung des Grundwasserstands beeinflusst massiv die Artenzusammensetzung auf den Flächen.

Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende ökosystemare Querbeziehungen bzw. Wechselwirkungen dargestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensationsmaßnahmen

Bei den jeweiligen Schutzgütern wurden entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Maßnahmen sind geeignet, sich auch positiv auf die Wechselbeziehungen zwischen den betroffenen Schutzgütern auszuwirken.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (3. Änderung) nicht erwartet.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich ist auf die geordnete städtebauliche Entwicklung und Schaffung von Bauland für gewerbliche Ansiedlungen ausgerichtet.

Damit werden die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg unter Nutzung der besonderen Lagegunst der betroffenen Flächen im Nahbereich der Bundesautobahn A2 geschaffen.

Die Umweltrelevanz der Planverwirklichung wird tendenziell positiv beurteilt.

Dies wird wie folgt begründet:

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die beabsichtigte Versiegelung (Schutzgut Boden) und den Verlust der Lebensräume (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) gegeben. Diese können durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von auentypischen Lebensräumen und Schutz des Bodens auf diesen Flächen) innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden. Damit hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine ausgeglichene Umweltbilanz.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Bereich des bestehenden B-Planes besteht die Erforderlichkeit der Änderung der Festsetzungen aufgrund der nicht mehr möglichen Planrealisierung eines Sondergebietes „Güterverkehrszentrum“ ohne Bahnanschluss (Entfall des planfestgestellten KLV-Terminals der Deutschen Bahn). Für diese Teilfläche würde die Nichtdurchführung der Planänderung keine bauliche Nutzung möglich sein, da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ursprungs-B-Planes nicht mehr umsetzbar sind.

Der Entfall der Erweiterung des Planänderungsgebietes auf die vormals planfestgestellten Flächen würde dazu führen, dass hier weiterhin Ackerbau betrieben würde und keine bauliche Nutzung erfolgen würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Folgende allgemeine Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind insbesondere zu beachten:

- Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.

- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen zu mindern.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gilt als erbracht, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem abgeschlossenen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 68 Abs. 1 WHG wird ein neues Gewässer als Ausgleichshabitat in unmittelbarer Nähe der Metritze hergestellt und der verbleibende Teil der Metritze wird aufgewertet.

Die zukünftig zulässigen Eingriffe durch die Planänderung im Bereich des sonstigen B-Plan-Gebietes wurden bilanziert und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Durch die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan werden die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Unabhängig davon ergeben sich aus dem Rechtskreis Artenschutz Maßnahmen für die Feldlerche (möglicherweise Bauzeitenregelung, Schaffung und dauerhafte Unterhaltung von Ersatzhabitaten für die Feldlerche hier = für 5 Brutpaare etc.).

Die konkreten Aussagen zur Abhandlung der Belange des Artenschutzes werden im Artenschutzbeitrag (noch nicht abgeschlossen) erarbeitet und im weiteren Verfahren in den Umweltbericht übernommen.

Diese Festsetzungen beziehen sich auf

- den Ausgleich der Lebensraumverluste durch die Aufwertung von Flächen (autotypische Lebensräume) innerhalb des Geltungsbereichs am nördlichen und südlichen Rand des Änderungsbereichs.
- Schaffung von Ersatzhabitaten für die 5 Feldlerchenbrutpaare durch das Anlegen von sogenannten Lerchenfenstern außerhalb des Plangebietes.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planalternative käme nur die Nullvariante in Betracht wie unter den Punkten 1.3 und 2.2.2 dargestellt.

Eine in den Grundzügen andere Nutzung des Planbereichs ist städtebaulich nicht begründet und aus den übergeordneten Planungen (Regionaler Entwicklungsplan, Flächennutzungsplan) auch nicht ableitbar.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine erhebliche Erweiterung des Industriegebietes in den landschaftlichen Außenbereich. Es wird nur die Fläche zusätzlich in Anspruch genommen, für welche bereits ein Baurecht auf der Grundlage einer Planfeststellung der Deutschen Bahn bestand.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

Es erfolgten jedoch gutachterliche Untersuchungen zur Erfassung des Zustands von Natur und Landschaft (Artenschutz).

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Als erhebliche Umweltauswirkung ist der Eingriff im landschaftlichen Außenbereich durch die zukünftig zulässige bauliche Nutzung zu werten.

Die im Bebauungsplan vorhabenbezogen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich ihrer Umsetzung überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung / Fazit

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ im Teilbereich wird bestehendes Baurecht neuen Rahmenbedingungen angepasst. Es wird die Bebauung weiterer Teile des Industrie- und Logistikzentrums „Rothensee“ ermöglicht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die beabsichtigte Versiegelung (Schutzgut Boden) und dem Verlust der Lebensräume (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) gegeben. Diese können durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von auentypischen Lebensräumen und Schutz des Bodens auf diesen Flächen) innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

Nach aktuellem Untersuchungsstand ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes von einer neutralen Umweltbilanz auszugehen.

4. Anlagen

4.1 Textliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt

I Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den allen Industriegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 BauN-VO nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Verkaufsstätten als Nebenbetrieb aus der Eigenproduktion, Be- und Verarbeitung von Gütern von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem gewerblichen Betrieb deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche, maximal jedoch 500 m² betragen.
- 1.2. In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten durch Anlage im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs.1a BauGB)

- 2.1. Ebenerdige Stellplätze sind zu begrünen. Dabei ist je 5 angefangene Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Laubbaum, Stammumfang mind. 16 - 18 cm in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m² große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 2.2. Die private Grünfläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
- 2.3. Die öffentlichen Grünflächen sind horst- oder gruppenweise mit standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Restflächen sind als extensive Rasenflächen mit Landschaftsrasen einzusäen und 1- bis 2-mal jährlich zu mähen.
- 2.4. Die nach dem zulässigen Maß der Bebauung nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 25 m² mindestens 1 Baum und 25 standort- und klimagerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.5. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.6. Anlegen einer hochwertigen Ausgleichsfläche
Ziel der Maßnahme ist es autotypische Lebensräume zu entwickeln die zusammen mit den angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen und Bestandsflächen eine vernetzte Struktur ergeben. Damit werden wertvolle Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die Ausgleichsflächen sind wie folgt aufzuteilen:

- 15 % der Fläche sind als Flutmulde anzulegen,
- 50 % als naturnahes Feldgehölz,
- 35 % als artenreiches Grünland.

Die Flächen sind wie folgt anzulegen:

2.6.1 Flutmulde

Anlegen von Geländemulden bis 2,0 m Tiefe die sich temporär mit Grundwasser füllen. Böschungen in der Regel bis 1 : 3, an zwei Stellen ist innerhalb der Flächen ein steile (senkrechte) Böschung von mindestens 1,5 m Höhe als Steilufer zu schaffen (Mindestfläche des Steilufers von je 9 m²).

Der gewonnene Boden kann zu Aufschüttung von Erdwällen und zur Geländemodellierung unter den Grünlandflächen und den Feldgehölzen verwendet werden.

2.6.2 Naturnahes Feldgehölz

Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern, versetzte Pflanzung, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,5 m

Damit schnell nutzbare Strukturen entstehen, sind in der Mitte der Pflanzung Je 100 m² Gehölzfläche sind zwei Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen Qualität 3xv. StU 14 – 16 cm mB.

Im geplanten Feldgehölz sind mind. 20 % Laubbaumheister mit einer Qualität von Heister 2xv Höhe mind. 80 cm anzupflanzen.

Die Sträucher müssen mit einer Mindestqualität von 2xv. Höhe 60 – 100 cm gepflanzt werden. Arten: siehe Artenliste

Die Fläche ist mindestens in den ersten 3 Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

2.6.3 Artenreiches Grünland

Ansaat der Grünlandflächen mit gebietsheimischem Saatgut.

Entwicklungsziel ist das Anlegen einer artenreichen Wiesenfläche

Zielbiotop: Flachland Mähwiese

Mit der Begrünung der Ausgleichsflächen mit einer Wiesenmischung für Flachland – Mähwiesen mit dem Herkunftsgebiet Norddeutsches Tiefland / Mittleres Elbtal beginnt ein Sukzessionsprozess, in dessen Ergebnis sich unter Einhaltung der Pflege (Mahd 2 x pro Jahr oder Schafbeweidung) mesophiles Grünland (magere Flachland – Mähwiese) entwickelt.

2.7 Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September – Mitte März) in ein Baugebiet umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermeiden.

2.8 Anlegen und dauerhafter Erhalt von fünf Lerchenfenstern mit einer Größe von je 20 m² innerhalb eines Getreidefelds im gleichen Landschaftsraum. Die Standorte sind der jeweiligen Bewirtschaftung anzupassen und können jährlich wechseln. Das Anlegen der Lerchenfenster ist nachzuweisen.

Als Lerchenfenster werden bewusst angelegte Fehlstellen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen die Vögel Lande- und Brutplätze sowie genügend Futter finden, bezeichnet. Die Fenster werden auf Feldern von mindestens fünf Hektar Größe angelegt – vor allem auf Getreide-, aber auch auf Raps- und Maisäckern.

Bei der Saat wird die Sämaschine für einige Meter angehoben, so dass eine nicht gesäte Freifläche von ungefähr 20 Quadratmeter entsteht, auf der Feldlerchen brüten können und Nahrung finden. Nach der Saat können die Landwirte die Lerchenfenster zusammen mit dem restlichen Acker ganz normal bewirtschaften

3. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

3.1. Die Mindestauffüllhöhe im gesamten Geltungsbereich des B-Planes beträgt 44,20 m über NHN.

4. Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

4.1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und darf mit max. 65 l/s,ha gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

II Hinweise

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/ oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Hoher Grundwasserstand

Im Bebauungsplangebiet ist in Abhängigkeit vom Elbpegel zeitweise mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Bodengutachtens vor Baubeginn wird hingewiesen.

Asiatischer Laubholzbockkäfer

Mit dem Auftreten des Asiatischen Laubholzbockkäfers sind durch die Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) mittels Allgemeinverfügung bestimmte Maßnahmen angeordnet worden, die einzuhalten sind. Das B-Plan-Änderungsgebiet befindet sich in der Quarantänezone. Alle Laubgehölzarten sind Wirtsbäume des Schädkäfers. Fällungen von Laubgehölzen sind dem amtlichen Pflanzenschutzdienst mindestens 14 Tage vor Beginn der Fällung anzuzeigen. Baumschnitt und Holz sind gemäß der Allgemeinverfügung des LLG zu entsorgen bzw. zu verwerten. Für die Neupflanzung sind Wirtsbäume des Asiatischen Laubholzbockkäfers ausgeschlossen. Verwendbare Baumarten können der Information der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft „Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers, Laubgehölze für Nachpflanzungen“, entnommen werden, siehe hierzu

Link für Empfehlungen für Nachpflanzungen:

https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/gehoelze-fuer-nachpflanzungen-alb_lfl-information.pdf

Die Pflanzung ist vor Beginn der Pflanzmaßnahmen der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt anzuzeigen.

III Nachrichtliche Übernahmen

Asiatischer Laubholzbockkäfer

Für alle Pflanzungen im Plangebiet ist die „Allgemeinverfügung der Landesanstalt für Landwirtschaft und Gartenbau Sachsen-Anhalt (LLG) über Maßnahmen zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers“ vom 21.06.2016 zu beachten.

Die Pflanzung von Laubgehölzen entsprechend der Tabelle 1 der Allgemeinverfügung ist verboten.

Archäologie

Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

Gem. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

4.2 Kompensationsberechnung

Bewertung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Magdeburger Modells:

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. Die Anwendung eines Kompensationsmodells 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.

Einordnung des Bestands:

Krautsaum/ Grünland auf der Ackerfläche KG 1	-	Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0.7
Feldgehölz Gebüsch ohne Bäumen HUo	-	Feldgehölz / Hecke	0.7
Feldgehölz Gebüsch mit Bäumen HUm	-	Feldgehölz / Hecke	0.7
Acker, intensiv genutzt AI	-	intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen	0.3

Zuordnung des Erhaltungszustands

Feldgehölz	-	sehr guter Erhaltungszustand Wertvolle Lebensräume	1.0
------------	---	---	-----

Grünland, Krautsaum - entwicklungsfähiger Erhaltungszustand 0.8
 Acker,

Betrachtet werden nur die Flächen auf denen Veränderungen geplant sind. Bestandsflächen, die nicht von Festsetzungen betroffen sind und auf denen keine Veränderung durch den Bebauungsplan beabsichtigt sind, werden in der Flächenbilanz nicht erfasst.

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhal- tungs- zustand	Wertigkeit
1	84.102	Acker, undifferenziert	0.3	0.8	20.184,48
2	175	Krautige Vegetation – Grünland	0.7	0.8	98,00.
3	5532	Feldgehölz Hum 1	0.7	1,0	3.872,40
4	241	Feldgehölz Hum 2	0.7	1-0	168,70
5	386	Feldgehölz HUo 2	0.7	1.0	270,20
6	637	Feldgehölz Hum 3	0.7	1,0	445,90
9	91.073	Summe			25.039,68

Einordnung des Entwicklungsziels

Grünflächen im Industriegebiet	-	nicht bebaute und nicht versiegelte Grundstücksfläche im Industriegebiet	0.3
Pflanzbindungsflächen	-	Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bewertet wie Feldgehölz und Grünland	0.7
Ausgleichsflächen Maßnahmenfläche	-	Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bewertet wie Feuchtgrünland Feuchtgebüsch, Flutmulde Naturnahes Feldgehölz Kleingewässer	0.9

Ermittlung der Biotopentwicklungsdauer

Ausgleichsflächen - Biotopentwicklung bis zu 1,0
 Pflanzbindungsflächen 10 Jahre

Analyse der Planung

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwick- lung	Wertigkeit
1	63.994	Industriegebiet (GRZ 0.8) mit der zulässigen Überschreitung 0.9			
1.1	57,595	überbaubare Grundstücksfläche	0	0	0,00
1.2	6.399	Nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten	0.3	1	1.919,70
		Summe Industriegebiet			1.919,70
2	5.532	Feldgehölz HUm 1	0.7	1,0	3.872,40
3	14	Feldgehölz HUm 2 (Rest)	0.7	1.0	9,80
4	11.703	Ausgleichsfläche (Feldgehölz, Mulde, wechselfeuchte Flächen)	0.9	1,0	10.532,70
5	9.193	Ausgleichflächen (Feldgehölz, Mulde, wechselfeuchte Flächen)	0.9	1.0	8.273,70
6	637	Feldgehölz HUm 3	0.7	1.0	445,90
	27.079	Summe Grünflächen			23.134,50
	91.073	Summe			25.054,20

Bewertung des Bestands

<

Bewertung der Planung

25.039,68

<

25.054,20

4.3 Gehölzliste Baum- und Straucharten

Quelle: Bayrische Landesanstalt für Landwirtschaft, (LfL), Vöttinger Straße 38, 85354 Freising-Weihenstephan
Internet: www.LfL.bayern.de

Information zu Laubgehölzen für Nachpflanzungen in Quarantänegebieten zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzbockkäfers)

Amelanchier spp.	Felsenbirne
Aralia elata	Aralie, Teufelskrückstock
Aronia spp.	Apfelbeere
Asimina triloba	Indianerbanane, Pawpaw
Berberis spp.	Berberitze, Sauerdorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Callicarpa bodinieri "Profusion"	Liebesperlenstrauch
Calycanthus floridus	Gewürzstrauch
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Castanea Savita	Edelkastanie, Marone
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis spp.	Judasbaum
Chaenomeles spp.	Zierquitte
Chimnanthus praecox	Winterblüte
Cornus spp.	Hartriegel
Cortinus coggygria	Perückenstrauch
Cotoneaster spp.	Zergmispel
Crataegus spp.	Weißdorn, Rotdorn, Hahnendorn, Apfeldorn
Davidia involucrata var. vilmoriana	Taubenbaum
Deutzia spec.	Deutzie
Euonymus spp.	Pfaffenhütchen, Spindelbusch
Exochorda spp.	Prunkspiere, Radspiere
Forsythia spp.	Goldglöckchen, Forsythie
Frangula alnus	Faulbaum, Pulverholz
Gleditsia tracanthos	Lederhülsenbaum, Gleditschie
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Hammamelis spp.	Zauberbaum
Heptacodium miconioides	7-Söhne-des-Himmels-Strauch
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Hydrangea spp.	Hortensie
Ilex spp.	Stechpalme, Hülse
Juglans spp.	Walnuss-Arten
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum spp.	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Lonicera spp.	Heckenkirsche, Geißblatt
Magnolia spp.	Magnolie
Mahonia spp.	Mahonie
Mespilus germanica	Mispel
Nothofagus antarctica	Südbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Paeonia suffruticosa	Strauchpfingstrose, Baumpäonie
Parrotia persica	Eisenholzbaum

Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum, Paulownie
Phellodendron amurense	Korkbaum
Philadelphus spec.	Gartenjasmin, Pfeifenstrauch
Photinia spp.	Glanzmispel
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere, Fasanenspiere
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Pyracantha spp.	Feuerdorn
Quercus spp.	Eiche (außer Q.rubra, amerikanische Roteiche)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhododendron spp.	Alpenrosen und Gartenazaleen
Ribes spp.	Johannisbeeren
Sambucus spp.	Holunder
Spiraea spp.	Spiersträucher
Staphylea spp.	Pimpernuss
Syringa spp.	Flieder
Viburnum spp.	Schneeball
Tamarix spp.	Tamariske
Weigelia-Hybr.	Weigelie

Heimische Gehölze (einzelne Arten der Gattungen)

- Amelanchier - Berberis - Buxus – Cotoneaster - Crataegus - Cornus - Euonymus
- Forsythia - Frangula - Hippophae - Ilex – Juglans - Ligustrum - Lonicera - Mespilus
- Quercus - Rhamnus - Ribes - Sambucus – Staphylea - Viburnum

Wuchshöhen

Parkbäume, große Bäume (über 20 m)

- Castanea - Gleditsia - Liriodendron – Quercus

Mittelhohe Bäume (12 bis 20 m)

- Catalpa - Gymnocladus - Juglans – Liquidambar - Ostrya - Paulownia - Phellodendron
- Pterocarya

Kleinbäume (7 bis 12 m)

- Davidia - Ilex - Magnolia – Nothofagus - Paulownia – Rhamnus

Großsträucher (3 bis 7 m)

- Amelanchier - Aralia - Asimina – Berberis - Cercis - Cornus - Cotinus – Crataegus - Deutzia
- Euonymus - Frangula – Hamamelis - Hippophae - Ilex - Laburnum – Lonicera - Magnolia
- Mespilus - Parrotia – Rhamnus - Sambucus - Staphylea - Syringa – Tamarix – Viburnum

Mittelhohe Sträucher (1,5 bis 3 m)

- Aronia - Berberis - Buxus - Calycanthus- Caragana - Chaenomeles - Chimonanthus - Cornus
- Cotinus - Cotoneaster - Deutzia – Euonymus - Exochorda - Forsythia - Frangula - Heptacodium
- Hydrangea - Ilex - Kerria – Kolkwitzia - Ligustrum - Lonicera - Magnolia – Mahonia - Paeonia
- Philadelphus - Photinia – Physocarpus - Pyracantha - Rhododendron - Ribes - Spiraea
- Syringa - Tamarix - Viburnum – Weigela