

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“ soll der Bereich, der dreiseitig von Wohnbebauung umschlossen ist, einer vorrangigen Nutzung zu Wohnbauzwecken zugeführt werden. Um eine homogene Wohnqualität in dem Quartier zu erreichen, sollen sich die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 354-1D an den Planungen der nördlich und westlich angrenzende Bebauungspläne Nr. 354-1A bis -1C orientieren, ohne dabei die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Baurecht und in den Lebens-, Arbeits- und Wohnansprüchen zu vernachlässigen. Planungsziel ist somit die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von Baurecht für Einzel- bzw. Doppelhäuser.

Zu modernen und gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen gehören unmittelbare Bereiche der Erholung unter Einbeziehung der lagespezifischen Gegebenheiten und natürlicher Gestaltungselemente. Diese werden durch eine konsequente Einbeziehung von Pflanzgebieten und Grünflächenausweisungen ergänzt. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Grünflächenzuges als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme und zu Erholungszwecken.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Grenze zwischen den Stadtteilen Ottersleben und Lemsdorf. Um den unterschiedlichen städtebaulichen Charakter beider Stadtteile gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan einen räumlichen Übergang zwischen den Stadtteilen ausbilden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die vorliegenden Planungen soll ein landwirtschaftlich genutzter und unbebauter Bereich zu einem Wohnquartier entwickelt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen der Planungen und den Ausgleichsbedarf zu ermitteln, ist eine Umweltprüfung in diesem 2-stufigen Verfahren erforderlich.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro W. Westhus wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt werden. Der Bestand wurde bewertet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt. Die Gesamtbilanz ergibt ein Ausgleichserfordernis von 22.516,92 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell, die vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht werden sollen.

Auf der Grundlage des Umweltberichtes wird folgender Ausgleich innerhalb des Plangebiets erbracht:

von den zukünftigen Besitzern der Bauparzellen:

- Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist von den zukünftigen Parzellenbesitzern mind. ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, siehe textliche Festsetzung § 9

vom Erschließungsträger getätigt:

- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf einem ca. 16.400 m² großen Areal wird eine zukünftig öffentliche Grünfläche entstehen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit artenreichen Blühwiesen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dazu ist entlang der Ostseite im Norden in der 5,0 m breiten Umgrenzung eine mindestens 3,0 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (siehe Planteil A).

Die Grünfläche wird als komplexe Maßnahme für den Naturschutz, bestehend aus einer Muldenanlage (technische Anlage), mit einer naturnahen Bepflanzung, Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Wegeflächen angelegt. Die Grünfläche dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwasser im Plangebiet. Konkrete Lage und Form der Muldenanlage werden im Städtebaulichen Vertrag und in der freizugebenden Ausführungsplanung geregelt. Zur Erschließung der Fläche ist der Hauptweg mit Bitumen zu befestigen und die Nebenwege mit einer wassergebundenen Deckschicht zulässig.

- Im Verkehrsraum des Straßentypus A und F sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge beidseitig der Fahrbahn mindestens zwölf mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünzte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Die erforderliche Qualität der Anpflanzungen ist dem Punkt Nr. 13 des Umweltberichtes auf Seite 28 zu entnehmen.
- Entlang der Straßentypen B und C sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen auf 100 m Straßenlänge einseitig der Fahrbahn mindestens sechs mittelkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünzte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. Die erforderliche Qualität muss dabei Nr. 13 des Umweltberichtes entsprechen.
- Entlang der Straße G sind zur Verkehrsberuhigung 4 Bäume zu pflanzen. Die Bäume müssen eine mindestens 15 m² große bepflanzte oder mit Rasen begrünzte, unversiegelte Baumscheibe erhalten. (Qualität entsprechend Nummer 13 Umweltbericht.)

Die Strukturierung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Anordnung des inneren Straßenverkehrsnetzes im Plangebiet ermöglichen eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Aufgrund der festgesetzten Grundstücksgrößen sind auch Erdwärme- und Luftwärmanlagen grundstücksspezifisch möglich.

Durch die geplante Bebauung als WA werden lufthygienisch belastende Emissionen nachhaltig vermieden. Strömungsbarrieren für den Luftaustausch werden aufgrund der festgesetzten Bauweise und Strukturierung des Plangebietes weitgehend vermieden.

Durch die Begrenzung der GRZ werden die versiegelbaren Flächen auf den Baugrundstücken minimiert. Dies dient der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

Dächer sind mit einer Firstausrichtung parallel oder in 90° zur jeweiligen Straßenachse auszuführen. Damit ist für jeden Bauherren bei Bedarf die Nutzung regenerativer Energien möglich. Es sind Sattel-, Walm-, Pult-, und Flachdächer möglich.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen im Plangebiet ergibt sich lt. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Kompensationsüberschuss von 8.165,58 Wertpunkten. Dieser Kompensationsüberschuss wird mit dem Defizit bestehend aus 980,20 Wertpunkten für den Eingriff in die Natur und Landschaft aus dem Bebauungsplan Nr. 352-2 „Schwanstraße“ verrechnet. Zusätzlich sind auf der öffentlichen Grünfläche 22 Bäume aus dem Bebauungsplangebiet 352-2 „Schwanstraße“ zu pflanzen. Genaue Lage des Ausgleiches kann zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht dargestellt werden, diese werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der verbleibende Kompensationsüberschuss in Höhe von 7.185,38 Wertpunkten wird auf ein Verrechnungskonto zugunsten des Erschließungsträgers gebucht und kann mit Wertpunkdefiziten aus weiteren Bebauungsplänen des Erschließungsträgers verrechnet werden.

Kartierung zum Vorkommen des Feldhamsters

Auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 354-1D, „Frankfelde Ostseite“, Teilbereich D in der Landeshauptstadt Magdeburg wurden am 09.05.17 und 10.05.17 Kartierungen zum Vorkommen des Feldhamsters durchgeführt.

Die Erfassung möglicher Hamstervorkommen im Planungsraum erfolgte durch die Suche nach Hamsterbauen, die sich in der Regel gut auf Äckern finden lassen und von Erdbauen anderer Kleinsäuger unterschieden werden können. Dazu wurde das zu untersuchende Gebiet abgelaufen, so dass auf kontrollierbaren Bereichen Erfassungen erfolgten.

Nach dem vorliegenden Untersuchungsergebnis ist davon auszugehen, dass aktuell im geplanten Vorhabengebiet keine Feldhamster vorkommen, auch wenn das Umfeld durchaus als Lebensraum für die Art geeignet ist. Spezielle Arterhaltungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch sollte im Zuge der Baumaßnahme auf Feldhamster geachtet werden, um sicher zu gehen, dass keine Baue vernichtet werden. (nachzulesen im Gutachten vom Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. Werner Malchau, Juni 2017)

Brutvogelkartierung auf den Ackerflächen des Plangebietes

Auf der Fläche des B-Plangebietes Nr. 354-1D, „Frankfelde/Ostseite, Teilbereich D“ in der Landeshauptstadt Magdeburg wurde die Brutvogelkartierung durchgeführt.

Die Erfassung der Avifauna erfolgte, indem das Untersuchungsgebiet zu bestimmten Terminen begangen wurde, um die dort vorkommenden Vogelarten sowohl optisch als auch akustisch zu registrieren.

Die Kartierungen wurden vom März bis Juli 2018 an insgesamt 8 Tagen durchgeführt.

Es wurden 23 Vogelarten erkannt, die im Gutachten nachzulesen sind. Von den Vogelarten ist nur die Feldlerche als Bodenbrüter auf Äckern einzustufen. Alle anderen Arten brüten in angrenzenden Gehölzen oder Siedlungsbereichen (an Gebäuden usw.) Diese Arten nutzen das Gebiet maximal als Nahrungshabitat. Vorhabenbedingt sind für diese Arten keine Negativfolgen zu erwarten. Es entstehen für diese Arten neue Bruthabitate.

Anders für die Feldlerche. Die Realisierung der Baumaßnahme bringt es mit sich, dass der Acker umgestaltet wird. Die Bruthabitate gehen damit unweigerlich verloren.

Die Feldlerche zählt bei uns zu den häufigsten Offenlandbrutvogelarten. Vor allem werden Äcker, aber auch Wiesen, Weiden und Brachflächen als Bruthabitate genutzt.

Hier lebende Feldlerchen (Zugvögel) verlassen zum Winter hin das Brutgebiet. Sie kommen dann von Februar bis in den April hinein wieder zurück. Feldlerchen brüten nicht standorttreu. Deshalb beginnen sie jedes Frühjahr aufs Neue einen Brutplatz zu suchen. Aus diesem Grunde werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die Feldlerche gehört, aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, Punkt 3), wenn die Umwandlung der als Bruthabitate genutzten Äcker außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Festlegung:

Die Umwandlung des Ackers zum Baugebiet hat außerhalb der Brutzeit realisiert zu werden (von September bis Mitte März), damit keine Fortpflanzungsstätten geschädigt werden (siehe § 15 Planteil B im B-Plan).

Um den Gedanken des Artenschutzes vollständig gerecht zu werden, sind für die Art ausreichend Brutplätze notwendig. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des Territoriums der Stadt Magdeburg. Ausweichhabitate stehen dem Erschließungsträger in der näheren Umgebung nicht zur Verfügung. Eine Lösung zum Artenschutz der Feldlerche wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen und realisiert.

4. Berücksichtigung von Archäologie und Denkmalschutz

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation im Elbhochuferbereich, bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Diese kommen sehr oft bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA: Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 BBodSchG vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

5. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 19.03.2015 den B-Plan Nr. 354-1D „Frankfelde Ostseite“ aufzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 08.03.2017 mit Frist bis zum 12.04.2017 beteiligt. Am 19.09.2017 fand eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB statt. Diese Veranstaltung wurde von vielen Bürgern genutzt und dessen Ergebnis in die Planung des Bebauungsplanes integriert. Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bzw. erforderlich in die Planung eingearbeitet. Einige Stellungnahmen der Behörden führten zu Abwägungsbeschlüssen. Eine erste Beschlussfassung zu Abwägungsergebnissen wurde im Zusammenhang mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung am 24.01.2019 herbeigeführt. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses DS0142/18 vom 24.01.2019 wurde eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung beschlossen. Diese fand am 26.02.2019 statt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 18.02.2019 bis zum 20.03.2019. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zum Planentwurf und der Begründung mit Schreiben vom 18.02.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Während der Auslegung gingen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern ein.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung (DS0179/19) und zur Satzung abgeschlossen werden soll.

aufgestellt: Seite 1-5 im Juli 19