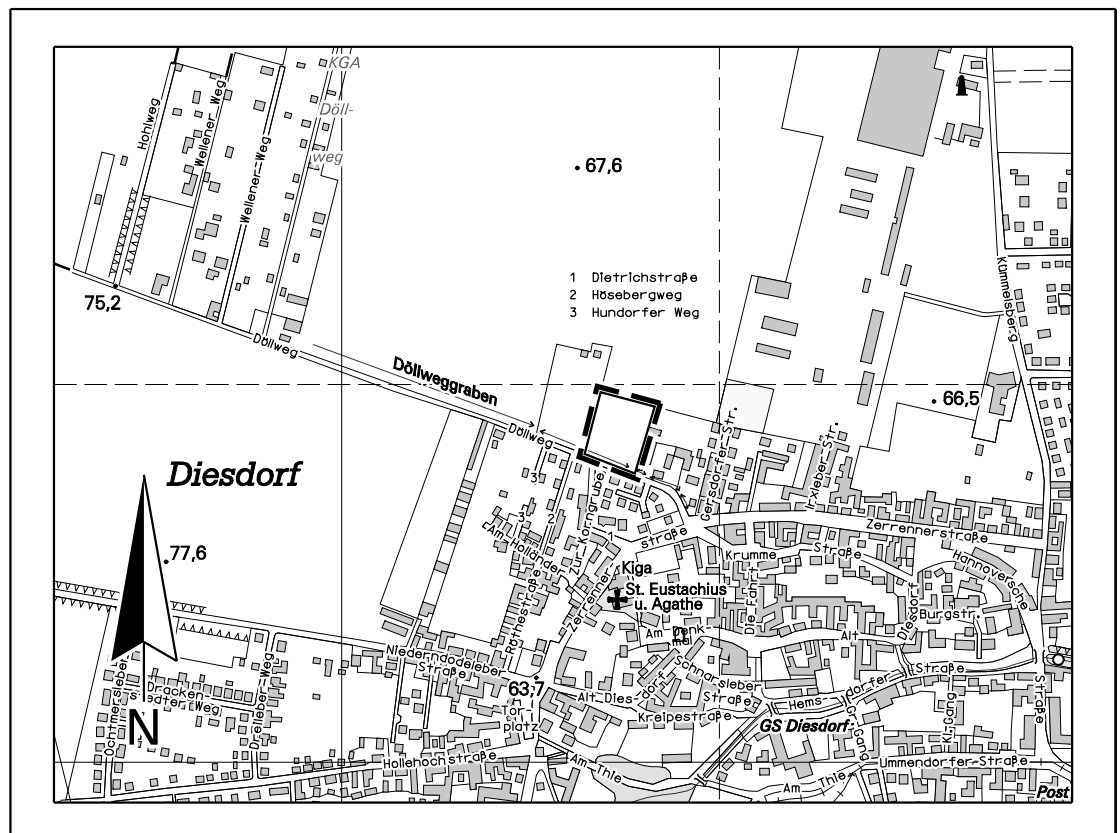


Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2

DÖLLWEG

Stand: Mai 2011



Planverfasser:

CEM Projektmanagement
GmbH
Haeckelstraße 10
39104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2010

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Weiterführung der verbindlichen Bauleitplanung für das im Nordwesten der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Diesdorf gelegene Plangebiet für eine den Ortsrand abschließende Bebauung mit Einfamilienhäusern als Allgemeines WA.

Das Plangebiet wird liegenschaftlich aus den Teilflächen der Flurstücke Nr. 6010 und Nr. 6011 in der Flur 333 (neu gebildet als Flurstücke 10506 und 10508) gebildet; es bindet im Süden an das Flurstück der Straßenfläche Döllweg, Flurstück 10273 in der Flur 343 an.

Das Plangebiet wird östlich von der vorhandene Altbauung Döllweg und westlich von Gartengrundstücken, die mit Garagen und Erholungsbauwerken bebaut sind, umfaßt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Döllweges erstreckt sich eine bis in die Tiefe der alten Ortslage hineingehende Eigenheimneubauung aus den 90-iger Jahren.

Die Entwicklung des Plangebietes über eine verbindliche Bauleitplanung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht den Ansätzen aus dem Aufstellungsbeschluß vom 12.06.2008. Die Entwicklung dient dem städtebaulich geordneten Abschluss der Bebauung am nord-westlichen Ortsrand Magdeburg Diesdorf und soll mit den angrenzenden Nutzungen korrespondieren.

Ziel ist es von daher, eine in die Umgebung eingepasste Wohnbauung festzusetzen, die den städtebaulichen Raum zweckmäßig ausfüllt, die vorhandenen Strukturen stärkt und der gewachsenen Nachfrage zur Ausweisung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet Magdeburg Diesdorf und insbesondere in dieser Wohnlage entspricht.

Durch den Beschluss über den Bebauungsplan soll ausgehend von der städtebaulich und erschließungsseitig überschaubaren und klar definierten Situation eine zügige und planungsrechtlich gesicherte kleinteilige Bebaubarkeit der Grundstücke erreicht werden.

2. Angaben zu den Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im nord-westlichen Bereich der Ortslage Diesdorf, nördlich an der Straße Döllweg, über die die Erschließung erfolgt. Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich und steht in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rund 6.500 m². Es wird begrenzt

- im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes alt 6011 - neu 10508 (Flur 333);

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

- im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke alt 6010 und 6011 bzw. neu 10506 und 10508 (Flur 333) ;
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes alt 6010 bzw. neu 10506 (flur 333)
- im Norden: durch eine gedachte Linie, die in Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 10490 bzw. neu durch die Nordgrenze der Flurstücke 10506 und 10508 (Flur 333).

Das Plangebiet ist eine zwischen der vorhandenen Bebauung und Kleingartennutzung eingeschnürte ca. 73 m breite Fläche. Nördlich angrenzend liegen großflächig genutzte Ackerflächen, die sich bis an die B1 ausdehnen.

Das Plangebiet ist derzeit über eine aus der landwirtschaftlichen Vornutzung am östlichen Rand gelegene Zufahrt mit Querung des Entwässerungsgrabens an die Straße Döllweg angebunden.

Die das Plangebiet umgebenden Grundstücke auf Süd- und Ostseite sind durchgängig bebaut, vorrangig mit Einfamilienhäusern, 2- bis teilweise 3-geschossig, ganz überwiegend als Einzel- oder Doppelhäuser. Vereinzelt ist, historisch gewachsen, in die Bebauung nicht störendes Gewerbe integriert.

Die geologischen und Grundwasserverhältnisse entsprechen den allgemeinen Gegebenheiten In Magdeburg Diesdorf, grundsätzliche Bebaubarkeits-einschränkungen sind diesbezüglich nicht erkennbar. Es ist nach Kenntnis des Umfeldes oberflächlich von Mutterboden und einer oberflächennahen Löß- bzw. Lößlehmschicht auszugehen, die bis zu 2,0 m Stärke erreichen kann. Darunter folgen mehrere Meter Sand und Kiessand, der von Geschiebemergel unterlagert ist. Infolge der ausgebreiteten Lößlehmschicht ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens eingeschränkt; bei Starkregen ist das Auftreten von Staunässe möglich und baulich zu berücksichtigen.

Von Bedeutung für das Planungsziel ist neben der umgebenden Nutzung die gute infrastrukturelle Einbindung in die Ortslage mit den vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien im Döllweg sowie die übersichtliche einfache räumliche Geometrie.

Das Plangebiet hat ausgehend von der Straße Döllweg bis in die Tiefe der nördlichen Plangrenze eine etwa gleichbleibende Breite von 73 m bis 74 m, Von dieser Topographie werden die innere Erschließung, die städtebauliche Struktur und die Gliederung des Plangebietes maßgeblich bestimmt.

Über den Zustand von Natur und Landschaft, über Entwicklungspotentiale sowie die Kompensation zu erwartender Eingriffe trifft der integrierte Umweltbericht (bi - Bauplanungs- und Ingenieurbüro GmbH, Gommern) umfängliche Aussagen, entsprechende Festlegungen werden Bestandteil des B-Planes. Ökologisch wertvolle Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche wurde mit den sich aus dem Zuschnitt ergebenden

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

betriebswirtschaftlichen Einschränkungen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten.

Die Planung greift zwangsläufig in die bestehende Biotopstruktur ein. Durch Ausgleichsmaßnahmen – wie Gehölzpflanzungen – wird dieser Verlust im Plangebiet ausgeglichen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass kein erheblicher Eingriff in die Natur und die Landschaft erfolgt. Die geringe Größe des Plangebietes, das Nichtvorliegen naturräumlicher Besonderheiten und damit verbunden die gleichmäßigen Nutzungsstrukturen, die im Rahmen der Bebauung eine Nachverdichtung erfahren, sind dabei berücksichtigt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche entsprechend dem Planungsziel und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung Allgemeines Wohnen (WA) festgesetzt.

Zur Stärkung dieses Charakters sollen dabei im Interesse einer hohen Wohnumfeldqualität die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

-- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen -- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,4 mit Regelungen zum Ausschluß von Überschreitungen bei gleichzeitiger Vorgabe von max. 2 Vollgeschossen in Verbindung mit einer Firsthöhe als Höchstmaß sowie die Vorgabe der Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern soll die gleichartig geprägte umgebende Bebauung berücksichtigen und das Planungsziel absichern.

Die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine städtebaulich geordnete Bebauung sichern. Sie sind im Zusammenhang mit der Straßenführung so angelegt, dass die Ruhezonen der das Plangebiet umgebenden Grundstücke bei gleichzeitiger Beachtung zweckmäßiger und wirtschaftlicher Zuschnitte für die zu bildenden Einzelgrundstücke im Plangebiet berücksichtigt werden. Dabei wird mit den getroffenen Festsetzungen eine optimale Ausrichtung der Bebauung in Ost-West-Richtung und nach Süden ermöglicht. Hiermit und mit der Beschränkung der Versiegelung über die Festsetzung zur GRZ sind günstige Rahmenbedingungen für die Anwendung regenerativer Energieerzeugung bei der Beheizung und Warmwasserbereitung für die Wohngebäude gewährleistet.

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

Die mittig angeordnete private Erschließungsachse (privater Wohnweg) soll über eine zentrale Zufahrt zur Straße Döllweg die verkehrliche Situation vereinfachen und zudem Eingriffe im Bereich des straßenbegleitenden Grabens mit dem straßenseitigen Gehölzbestand auf diese eine Zufahrt beschränken.

Noch weitergehende Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sollen analog auch der baulichen Nutzung und der Bauweisen der näheren Umgebung nicht erfolgen. So ist es möglich, individuelle Hausgrundrisse entsprechend den aktuellen Anforderungen des Wohnungsmarktes und heizungsenergetisch optimierte Baukonstruktionen zu verwirklichen.

Im Interesse von Natur- und Landschaftsschutz soll eine naturnahe Gestaltung der Gartenbereiche einen möglichst geringen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke und eine relativ lockere Bebauung am Rande der Stadt mit gewährleisten.

Auf die Festsetzung eines Gehölzstreifens auf privaten Grundstücken im nördlichen Randbereich des Plangebietes im Übergang zur Ackerfläche wird unter Ziffer 3.3 weiter eingegangen.

Zur Wahrung wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Belange ist ein entsprechender Hinweis in den Planteil B aufgenommen.

Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherren 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

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

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 (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA des Bebauungsplanes ist Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, die unter die o.g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist.

3.2 Verkehr

Mit der Zufahrt über den Döllweg ist das Plangebiet gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Endhaltestelle der Straßenbahn Hannoversche Straße gewährleistet eine Verkehrsanbindung der Bewohner durch den ÖPNV.

Entsprechend der überschaubaren, geringen Größe des Plangebietes und den Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung ist von etwa 8 bis max. 9 EFH auszugehen. Dies rechtfertigt und begründet die Anlage eines Wohnweges auf privatem Grundbesitz mit entsprechenden Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger.

Die Trassenführung ist an der effektiven Nutzung des städtebaulichen Raumes, den bereits vorhandenen Erschließungsgegebenheiten, möglichst geringer Eingriffe in den Naturhaushalt und Beeinträchtigung vorhandener Ruheräume des umgebenen Altbestandes sowie an wirtschaftlichen Gesichtspunkten der Gesamtanlage orientiert.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Ausweisung des B-Planes bedingt eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Folgen für den Naturhaushalt hat. Das Bundesnaturschutzgesetz beschreibt in § 18 und das Landesnaturschutzgesetz in § 11, dass der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, innerhalb einer bestimmten Frist unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Dies ist zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan führt Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen der Kompensation des durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffs auf; Bestand und Planung werden bilanziert.

Der geplante Eingriff der Wohnbebauung wird bezüglich seiner Intensität und seines Umfangs unter Zugrundelegung des „Magdeburger Modells“ ermittelt. Die Gegenüberstellung im Rahmen der Bilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der Festsetzungen eines Gehölzstreifens an der nördlichen Plangrenze sowie eines Gewässerschonstreifens entlang des Döllweges die Ausgeglichenheit der Maßnahmen bei einem Plus (Überdeckung) von 221 Wertepunkten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Anlegen der zentralen Zufahrt soll durch die Neuanpflanzung von Laubbäumen im Bereich der jetzigen, im Zuge der Erschließung zurück

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

zubauenden Grabenquerung/Altzufahrt ausgeglichen werden und ist im Zuge der Erschließung vertraglich zu sichern.

Bei den planinternen Maßnahmen handelt es sich zusammengefasst in den einzelnen Punkten um:

- die Beschränkung der Bodenversiegelung durch das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und die Einschränkung der nach allgemeinem Baurecht zulässigen Überschreitungen;
- die Festsetzung eines Pflanzgebotes für einen Gehölzstreifen und eine Pflanzfläche im Übergang zur angrenzenden Ackerfläche. Für die Anpflanzung sind einheimische, standortheimische Arten gem. Artenliste (Anlage zum Umweltbericht) zu verwenden;
- die Festsetzung eines Gewässerschonstreifens von 5 m Breite entlang der südlichen Plangrenze;
- die Ausführung der Verkehrsflächen, hier des privaten Wohnweges, und der Zuwege auf den Privatflächen mit wasserdurchlässigem Verbundpflaster bzw. Ökopflaster;

Der Rückbau der vormaligen Zufahrt und die Neuanpflanzung der Bäume in diesem Bereich ist mit dem Städtebaulichen Vertrag zur Erschließung verbindlich zu vereinbaren.

Erhebliche oder bleibende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind unter diesen Maßgaben nicht zu erwarten.

Der Umweltbericht ist als Teil II Bestandteil der Begründung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Novellierung des BauGB vom 02.08.2001 ist nach Maßgabe in Nr.18, Punkt 7 der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 Bundesgesetzblatt I-S. 1950) nicht erforderlich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in Form textlicher Festsetzungen in den B-Plan integriert, womit die Umsetzung rechtlich gesichert ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll über die vorhandene Versorgungsanlagen für Gas-, Wasser und Strom in der Straße Döllweg netztechnisch eingebunden werden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anbindung an die städtische Kanalisation im Döllweg. Entsprechende Vorprüfungen und Abstimmungen sind zu den benannten Medien im Zuge des Erschließungskonzeptes mit den Versorgungsträgern und Fachämtern erfolgt.

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 366-2 – Döllweg

Zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ist vorgesehen, das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser generell auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und vorzugsweise in Verbindung mit einer Speicherung zu nutzen bzw. unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten zu versickern. Eine Übernahme in das öffentliche Netz ist auszuschließen.

Restniederschlagswasser des Wohnweges, das nicht über die Versickerung des Ökopflasters abgeleitet wird, soll analog dem Döllweg dem diesen begleitenden Graben zugeführt werden.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll für die Bebauung durch private Bauherren erschlossen werden. Insofern ist es vorgesehen, die Bauflächen nicht durch die Stadt selbst zu erschließen, sondern gemäß § 124 (1) BauGB die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet und damit die Baulast verbleiben in privatem Eigentum.

Für die Anbindung an den Döllweg ist eine Zufahrt mit Querung des Grabens durch den Erschließungsbauherrn bei gleichzeitigem Rückbau der vormalig landwirtschaftlichen und entwässerungstechnisch mangelhaften Überfahrt vorzunehmen.

Kosten für den Erwerb von Grund und Boden im Plangebiet sowie Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden der Stadt damit nicht entstehen.

Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist eine Zerlegung der Grundstücke erforderlich. Der Erschließungsaufwand und die Aufwendungen für die Zerlegung der Grundstücke werden durch privatrechtliche Verträge auf die neu erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Der Investor plant die Erschließung und Parzellierung bei Grundstücksgrößen von durchschnittlich 590 bis 800 m².

5. Flächenbilanz der Planfläche

öffentliche Verkehrsfläche	-	0,0 %
private Grünfläche (Fläche mit Pflanzgebot und Gewässerschonstreifen)	587 m ²	9,0 %
WA-Fläche	5.934 m ²	91,0 %
dar. befestigte private Wohnwegfläche 354 m ² (6,0 %)		
Gesamtfläche (ca. Maße)	6.521 m ²	100,00 %

Teil II zur Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 366-2

Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird durch die Teilflächen der Flurstücke Nr. 6010 und Nr. 6011 (neu gebildet als Flurstücke 10506 und 10508) der Flur 333 definiert und liegt direkt an den Flurstücken der Straßenfläche des Döllwegs mit dem straßenbegleitenden Graben an.

Auf der Ostseite schließt sich die vorhandene Altbebauung des Döllwegs an. Westlich befinden sich, mit Garagen und Erholungsbauwerken bebaute, Gartengrundstücke. Im Norden angrenzend liegen bis an die B1 ausgedehnte Ackerflächen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Nordwesten der Stadt Magdeburg, im Stadtteil Diesdorf zur Weiterführung der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Magdeburg.

Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit maximal zwei Vollgeschossen als Einzelhäuser- und Doppelhäuser
2. Festsetzung der GRZ auf 0,4 mit Ausschluss von Überschreitungen
3. Festsetzung der maximalen Gebäudefirsthöhe auf 11,0 m bzgl. Straßenhöhe Döllweg
4. Festsetzungen von Baugrenzen
5. Festsetzungen von Bereichen mit Pflanzgeboten
6. Festsetzung von Flächen mit Zweckbestimmung – Gewässerschonstreifen

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

- | | | |
|---|----------------------|--------------------------|
| • Plangebiet | gesamt: | ca. 6.521 m ² |
| • Wohnbaufläche | gesamt: | ca. 5.799 m ² |
| <u>davon:</u> | | |
| überbaubare Fläche: | 2.320 m ² | |
| Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 219 m ² | |
| nicht überbaubare Fläche: | 3.260 m ² | |
| • Fläche mit Zweckbestimmung Gewässerschonstreifen | | 368 m ² |
| • Verkehrsfläche private Stichstraße, Ökopflaster | | 354 m ² |

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Sinne des BNatSchG und des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauBG sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Diese Analyse hat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauBG in Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, b) die Erhaltungsziele des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) einschließlich der menschlichen Gesundheit, auf die Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, auf Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, auf Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erfolgen.

• **Schutzgut Mensch**

Gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 (RdErl. des MU vom 26.08.1993, MBl. LSA Nr. 67/1993 S. 2344)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzung

Art der Berücksichtigungen im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen in verbaler, argumentativer Form.

• **Schutzgut Artenschutz und Biotop**

Gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Arten, Biotop oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzen, Vermeidung von Eingriffen oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut.

Planerische Grundlagen:

FFH-RL 92/43/EWG und Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG) im Zusammenhang mit der Natura 2000

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten und besonders geschützter Biotop auf Grundlage von Erhebungen, Vermeidung von Beeinträchtigungen, Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut durch Anlage hochwertiger Biotopstrukturen, Prüfung der Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten.

- **Schutzgut Boden**

Gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauBG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion, Schutz des Mutterbodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, verbal-argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

- **Schutzgut Wasser**

Gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächenwasser und des Grundwassers

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserversickerung

- **Schutzgut Luft/Klima**

Gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Planung auf das Schutzgut

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Planung auf das Schutzgut

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Es ist kein Untersuchungsbedarf erkennbar.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

• Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist südlich und östlich von ruhiger Wohnbebauung umschlossen. Im Westen befinden sich Gartengrundstücke. Nördlich grenzt Ackergelände an. Es sind keine störenden Immissionsbelastungen aus Verehr- oder Gewerbe- bzw. Industriestrukturen erkennbar, so dass keine weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

Bestandsaufnahme Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich in keinem

- Nationalpark (Quelle: Karte der Nationalparke Deutschlands; Nov. 2009, BfN)
- Naturschutzgebiet (Quelle: Karte der Naturschutzgebiete Deutschlands, Jan. 2008, BfN)
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Quelle: Karte der Flora-Fauna-Habitat-Gebietsmeldungen (FFH) Deutschlands (Flächen), Okt. 2009, BfN)
- Vogelschutzgebiet (Quelle: Karte der Vogelschutz-Gebietsmeldungen (SPA) Deutschlands, Okt. 2009, BfN)
- Biosphärenreservate (Quelle: Karte der Biosphärenreservate Deutschlands, Sept. 2009, BfN)
- Naturpark (Quelle: Karte der Naturparke Deutschlands, Nov. 2009, BfN)
- Landschaftsschutzgebiet (Quelle: Karte der Landschaftsschutzgebiete Deutschlands, Jan. 2008, BfN)

Die Biotopkartierung wurde im Zeitraum von März bis Oktober 2010 nach dem für die Stadtbiotopenkartierung modifizierten Kartierungsschlüssel des Landes Sachsen-Anhalt (Landeshauptstadt Magdeburg, 1995) vorgenommen. Es ist lediglich ein Biototyp vorhanden.

Code	Biototyp	Wertfaktor
AAu	Ackerfläche, undifferenziert	0,3

Tab. 1: Übersicht und Bewertung kartierter Biototypen

Fauna

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen beanspruchen den Großteil des Plangebietes. Der große Einfluss des Menschen lässt keine ungehinderte Ausbreitung der Tierwelt zu. Zur Feststellung der im Plangebiet vertretenen Tierarten wurden im Zeitraum August bis Oktober 2010 Geländebegehungen durchgeführt. Die Untersuchungen, die im Rahmen der Erweiterung des Ackerrainprogramms im Bereich Magdeburg Diesdorf und Ottersleben im Auftrag des Umweltamtes, Untere Naturschutzbehörde im Jahr 2001 durchgeführt wurden, sind zur Abschätzung der potentiell vorhandener Arten mit herangezogen worden.

Vögel – Avifauna:

In den Begehungen des Plangebietes wurden mittels Sichtbeobachtung die in nachfolgender Tabelle zusammengefassten Untersuchungsergebnisse erzielt. Die festgestellten Vogelarten haben sich dabei vornehmlich in den straßenbegleitenden Eschen aufgehalten und haben das Plangebiet als Nahrungsgast aufgesucht.

Straßentaube - *Columba livia* forma *domestica*

Haussperling - *Passer domesticus*

Gartenrotschwanz - *Phoenicurus phoenicurus*

Amsel bzw. Schwarzdrossel - *Turdus merula*

Kohlmeise - *Parus major*

Haubenlerche - *Galerida cristata*

Brutplätze waren im Plangebiet nicht nachweisbar. Im Gegensatz zu den angrenzenden Gärten und Bäumen entlang des Döllwegs, eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner reinen Ackerstruktur nicht für Brutzwecke.

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Verlagerung des Ackerrandbereiches in Richtung Nordnordost. Durch die Festsetzung der Gehölz-/ Heckenpflanzungen entlang des gesamten neu entstehenden Ackerrains soll dieser als Lebensraum für die Fauna und Flora begünstigt und auch als Bruthabitat gestärkt werden.

Für eine Vielzahl an Vogelarten soll durch die Umsetzung der Pflanzgebote und mit den zu erwartenden individuellen Pflanzmaßnahmen in den entstehenden Hausgärten ein verbessertes Potential an Brutmöglichkeiten erreicht werden.

Säugetiere - Mammalia:

Zur Feststellung vorhandener Säugetierarten wurden mehrere Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Besonders nach der Getreideernte wurde nach Fährten und Tätigkeitsspuren gesucht. Feldmaus, Waldmaus, Wanderratte, Igel, Maulwurf, Feldhase, Steinmarder sind potentielle, in der weiteren Umgebung im Zuge der Untersuchungen des Ackerrainprogramms vorgefundene Arten. Im Untersuchungsgebiet konnten nur Feld- und Waldmaus festgestellt werden.

Es wurden keine Hinweise auf Hamstervorkommen gefunden. Es wurden keine besonders geschützten Säugetierarten festgestellt.

Es wurden im Zuge der Bestandsaufnahme keine Arten nachgewiesen, die der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt bzw. der Roten Liste Deutschlands erfasst sind.

Lurche und Reptilien - Herpetofauna

Es wurden keine Lurche und Reptilien um Plangebiet festgestellt.

Heuschrecken - Saltatoria

Grünes Heupferd, Nachtigall-Grashüpfer sind verbreitet anzutreffen.

Es wurden keine besonders geschützten Heuschreckenarten festgestellt.

• **Schutzgut Boden**

Die Magdeburger Börde zeichnet sich durch ihre Löß-Schwarzerde-Landschaft aus. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Magdeburger Börde.

Durch die bisherige intensive Nutzung der Ackerfläche im Plangebiet ist von starken Beeinträchtigungen der Bodenstruktur durch maschinelle Bearbeitung und Düngung auszugehen.

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasser

- Es existieren im Plangebiet keine Wasserfassungen. Die Grundwasserneubildung ist möglich, jedoch aufgrund der Überdeckung mit Löß und Schwarzerde erschwert.

- Oberflächenwasser

- Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden.

- Auf die Anforderungen des angrenzenden Grabens Döllweg ist Rücksicht zu nehmen.

- Die bisherige Beackerung hat die Ausbildung eines geordneten Gewässerrandstreifens gem. WHG nicht respektiert.

- **Schutzgut Luft/Klima**

Die Region Magdeburg gehört zur Übergangszone zwischen subozeanischem und subkontinentalem Klima. Neben der großräumigen klimatischen Zugehörigkeit sind im Planungsprozess die lokalklimatischen Bedingungen bedeutsam, da diese innerhalb bestimmter Grenzen durch menschliches Handeln positiv bzw. negativ beeinflussbar sind. Ziel dieser lokalklimatischen Einflussnahme ist es dabei, die überwärmten Stadtbereiche zu minimieren bzw. so zu gliedern, dass Überwärmungsiseln vermieden werden.

Diese Problemstellung hat im vorliegenden Fall nur eine untergeordnete Bedeutung, da sich das Plangebiet im Stadtrandgebiet befindet.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet gehört zum nördlichen Bereich der Magdeburger Börde. Aufgrund der vorherrschenden fruchtbaren Löß-Schwarzerde dominiert der Ackerbau in diesem Bereich. Das Gelände ist eben. Der Ortsteil Diesdorf als vormaliges Ackerdorf ragt weit in die Felder hinein. Durch die Beplanung des Gebietes als Wohnbauland wird die Einschnürung der Ackerfläche aufgelöst und die Begrenzungen der Gebiete unterschiedlichen Nutzung begnadigt, so dass kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild zu erwarten ist.

- **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es gibt keine Hinweise Kultur und Sachgüter im Plangebiet.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die durch die Planung besonders beeinträchtigt werden könnten und vorstehend noch nicht aufgeführt wurden, sind nicht erkennbar.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführen der Planung

Durch den Bebauungsplan ist in Entsprechung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg die Neuanlage eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen geplant. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen, die bisher als Ackerland genutzt wurden. Durch die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung werden die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Es werden dabei baubedingte (kurzfristige) und anlagen- und betriebsbedingte (langfristige) Auswirkungen betrachtet.

Schutzgutbezogen stellt sich der Eingriff wie folgt dar:

- **Schutzgut Mensch**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet schließt an bestehende ruhig Wohnbebauung an. Es sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch durch störende Verkehr- oder

Gewerbetätigkeiten erkennbar. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung aufgrund der Bautätigkeit ist zeitlich begrenzt.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Baubedingt

- Veränderung der Biotop- und Nutzungsstruktur, teilweise Verdrängung
- vorübergehende Verdrängung der Fauna durch Lärm während der Bauphase

Anlagen- und betriebsbedingt

- Veränderung der Biotop- und Nutzungsstruktur, Neustrukturierung
- durch die entstandenen Versiegelungen dauernder Entzug von Lebensraum

Bewertung

Die natürliche Biotopentwicklung im Plangebiet ist aufgrund der intensiven Landnutzung nicht möglich. In der Bauphase wird es zu einer zeitlich begrenzten Störung bzw. Verdrängung von Biotoptypen kommen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen werden durch die dauerhafte Struktur des Plangebietes und durch die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen neue Biotoptypen entstehen, die auch eine Erweiterung des Lebensraumes insbesondere der Vögel und Kleintiere ermöglichen.

- **Schutzgut Boden**

Baubedingt

- Veränderung der Oberbodenstrukturen (Bodenverdichtung) durch den Einsatz von Großgeräten
- Gefährdung beim Bau durch den Eintrag gefährdender Stoffe und Kontaminierung
- Freilegung von Bodenflächen durch Beseitigung der Vegetation und Bodenabtrag
- Flächeninanspruchnahme durch Lagerung von Bau- und Hilfsstoffen

Anlagen- und betriebsbedingt

- partieller Bodenverlust durch die geplanten Versiegelungen und dadurch Verlust der spezifischen Bodenfunktionen wie Puffer-, Filter-, Speicher und Lebensraumfunktionen in diesem Bereich

Bewertung

Die bisherige Nutzung als Ackerland hatte bereits in der Vergangenheit Einfluss auf die natürlichen Bodenstrukturen im Plangebiet. Im Speziellen die maschinelle Bearbeitung des Ackerlandes und die in diesem Zuge anzunehmenden Düngvorgänge haben zu einer Beeinflussung des Mineralstoffhaushaltes des Bodens geführt.

Die Bewertung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt über das Maß der baulichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl liegt für alle Baugrundstücke bei 0,4, wobei eine Überschreitung ausgeschlossen ist. Diese Festlegung soll zu einem möglichst geringen Bodenverlust und demzufolge zu einer Versiegelungsquote führen, um den negativen Einfluss der Planung auf das Schutzgut Boden zu minimieren.

- **Schutzgut Wasser**

Baubedingt

- flächenhaften Abgrabungen und schlitzartigen Leitungsverlegungen während der Bauphase verringert die Grundwassergeschütztheit
- erhöhte Kontaminierungsgefahr des Grundwassers durch Kraftstoffe, Schmieröle und andere wassergefährdende Stoffe von Fahrzeugen und verarbeiteten Materialien

Anlagen- und betriebsbedingt

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch geplante Versiegelung von Flächen, Verlust von Infiltrationsfläche
- Leitungsgräben stören Deckschichten über dem Grundwasserleiter

Bewertung

Das Plangebiet ist in einem Bereich gelegen, in dem keine nennenswerte Grundwasserneubildung stattfindet. Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung in einem festgesetzten, begrenzten Umfang erfolgen und somit zur Erhöhung des Oberflächenabflusses beitragen. Resultat ist die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Es sind keine Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch die geplante Bebauung zu erwarten.

• **Schutzgut Luft/Klima**

Baubedingt

- Lärm durch Maschineneinsatz
- Staubentwicklung (Intensität witterungsabhängig)

Anlagen- und betriebsbedingt

- geringfügige zunehmende Schadstoffemission und Lärmentwicklung aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens
- geringfügige Erhöhung der lokalen Erwärmung durch zusätzlich versiegelte Flächen

Bewertung

Die lufthygienische Situation der Landeshauptstadt Magdeburg ist als geringfügig belastet bzw. unbelastet einzustufen.

Generell ist vom Vorhaben im Plangebiet von keiner bedeutenden Beeinträchtigung der lufthygienischen und luftklimatischen Situation auszugehen.

• **Schutzgut Landschaftsbild**

Während der Bauphase sind Störungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Zwischenlager usw. unvermeidbar. Die stellt jedoch nur einen vorübergehender Konflikt dar.

Verbunden mit der Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen und durch die geplanten baulichen Anlagen ist eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes gegeben.

• **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es sind keine Hinweise auf Schutzgüter des Kultur- und Sachgüterbereich vorhanden, somit sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Realisierung der geplanten Errichtung von Wohngebäuden sollen Grundstücke bebaut werden, die vom Menschen bereits intensiv genutzt werden. Es sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen im Sinne von anthropogener Überformung durch intensiven Ackerbau. Es

sind im Plangebiet keine Biotop- oder Nutzungsstrukturen vorhanden, die als ökologisch wertvoll einzustufen sind.

Durch die Anordnung eines zentral gelegenen privaten Wohnweges wird die Erschließung der Grundstücke über den Döllweg auf eine Zufahrt reduziert und die Beeinträchtigung des Döllweges und insbesondere des vorhandenen Entwässerungsgrabens entlang des Döllweges minimiert. Zugleich kann die durch die Vornutzung angelegte einseitige Querung des Grabens zurückgebaut werden.

Mit dem Anlegen der Zufahrt wird die Wegnahme von 4 Eschen im Bereich des Grabens erforderlich. Diese Beeinträchtigung ist durch das Pflanzen von Eschen im Bereich der alten Grabenquerung auszugleichen.

Die Neupflanzungen sollen im Zuge Wegnahme der alten Grabenquerung, spätestens jedoch 20 Monate nach Erschließungsbeginn erfolgen. Die Neupflanzungen sollen einen Stammumfang von 20-22 cm aufweisen und mindestens 3 mal verpflanzt worden sein.

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll damit zugleich auf ein Mindestmaß reduziert werden. Gemäß § 15 (2) Satz 2 BNatSchG ist ein Ausgleich durch landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes möglich.

An der nordnordöstlichen Grenze des Plangebietes ist als Übergang zwischen der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Ackerfläche ein ca. 73 m langer Gehölz-/Heckenstreifen geplant. Die Breite beträgt 3 m.

Feldgehölze und Hecken stellen im Besonderen in Verbindung mit Ackerrandstreifen eigenständige Biotoptypen mit charakteristischem Artengefüge dar. Sie sind als Lebensraum von Pflanzen und Tieren von einem hohen ökologischen Wert. Bei der Festsetzung der Pflanzgebote für im Bebauungsplan wurde sich an die Empfehlungen des Ackerrandprogramms zum Pflanzschema Hecke orientiert. Demnach sollen solche Pflanzstreifen eine Mindestbreite von 2-3 Metern und eine unterschiedliche Struktur aufweisen. Bei der Auswahl der Gehölze sollten möglichst einheimische Arten zum Einsatz kommen. Empfohlene Straucharten sind der Artenliste der Anlage 2 zu entnehmen.

Um Einwirkungen auf die Umwelt zu reglementieren und zu beschränken, werden im Bebauungsplan unter anderen das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Führung und Ausbildung von Erschließungsanlagen festgesetzt. Dabei werden großflächige Versiegelungen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4 verhindert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen. Zudem ist die Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Stichstraße wird zentral im Plangebiet angeordnet. So wird erreicht, dass durch die Verkehrsfläche alle Baugrundstücke erschlossen werden. Die Oberfläche der Stichstraße soll in wasserdurchlässiger Bauweise (Ökopflaster) ausgeführt werden.

Das infolge von Versiegelungen auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Eigennutzung auf den Grundstücken zu belassen.

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen (Gewässerschonstreifen) entsprechend § 38 WHG und § 50 WG LSA vorgesehen.

d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Absicht zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Plangebiet „Döllweg“, wobei der Bebauungsplan aus dem Flächenutzungsplan der Stadt Magdeburg entwickelt wurde und insoweit damit kongruent ist.

Eine Konfliktvermeidung zwischen den Schutzgütern und dem Planentwurf ist nur durch das Aussetzen, d.h. Nichtdurchführung der Baumaßnahme möglich („Nullvariante“).

Ergänzende Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen kommt die ökologische Risikoanalyse zur Anwendung. Dabei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher Funktionen und Werte der Schutzgüter im Vordergrund. Die Betrachtung erfolgt dabei vor allem problemorientiert, das heißt der Schwerpunkt liegt auf den beeinträchtigten Schutzgütern, vor allem auf den besonders empfindlichen Schutzgütern. Erhebliche Lücken der Kenntnisse von Auswirkungen sind nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Gemäß Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie, sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Auswirkungen von Bauleitplänen auf die Umwelt durch ein Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) zu überwachen. Aufgrund der geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf einen Monitoringprozess verzichtet.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der baurechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren sowie im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Durchführung festgelegter Ausgleichspflanzungen nach Abschluss der Bauvorhaben durch die Stadt

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht im Plangebiet die räumlich begrenzte Wohnbebauung mit ca. 8-9 Einfamilienhäusern.

Ökologisch wertvolle Landschaftselemente sind im Plangebiet, aufgrund der derzeitigen ausschließlichen Ackernutzung nicht vorhanden. Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten. Die Planung greift in die bestehenden Biotopstrukturen ein, wird durch Ausgleichsmaßnahmen – wie Neuanpflanzungen – wird dieser Verlust weitestgehend im Plangebiet ausgeglichen, so dass insgesamt festgestellt werden kann, dass kein erheblicher Eingriff in die Natur und die Landschaft erfolgt.

Gommern, Mai 2011

Anlage 1 Bilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung beziffert den auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung zu erwartenden Eingriff in die Natur und die Landschaft gegenüber dem Ausgangszustand.

Als Berechnungsgrundlage kommt das „Magdeburger Modell der Eingriffsregelungen“ in der modifizierten Fassung vom September 1997 zum Einsatz.

Der vorhandenen Biotopstruktur werden dabei Wertfaktoren zugeordnet. Dabei wird die unmittelbar von Eingriffen betroffene Fläche erfasst. Dieser Biotopwert wird in Abhängigkeit vom ökologischen Zustand (Erhaltungszustand) korrigiert. Multipliziert mit der jeweiligen Biotopfläche ergibt sich die Wertigkeit des Biotoptyps. Die Summe der Wertigkeiten ergibt den Ist- Zustand im Plangebiet und somit den Kompensationsumfang, der die Eingriffsfolgen der Planung ausgleichen soll.

Die straßenbegleitenden Bäume (Eschen) auf dem städtischen Grundstück entlang des Döllwegs werden in der Eingriffsbilanzierung nicht erfasst, da sie außerhalb des Plangebietes liegen. Die Veränderungen am Baumbestand zur Schaffung der zentralen Zufahrt sowie deren Ausgleich sind auf Seite 9 beschrieben.

Die Flächenerhebung gemäß Lageplan entspricht denen des Vermessungsbüros Hartmann, Magdeburg.

Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Tab. 2: Ökologische Wertigkeit vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Erläuterung	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Flächengröße [m²]	Wertigkeit
AAu	Ackerfläche, undifferenziert	Ackerfläche, Flurstück 6010 und 6011	0,3	0,8	6521	1565
					6521	1565

Begründung zu den Erhaltungszuständen:

Die Ackerflächen werden intensiv genutzt. Der Zustand wird stabil eingeschätzt, so dass der Wert des Erhaltungszustandes bei **0,8** liegt.

Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

Feststellung der Wertigkeit der Biotoptypen nach dem Eingriff, wird der dem Biotoptypen zugehörige Wertfaktor analog der Bewertung des Ist-Zustandes mit der Flächengröße multipliziert. Als Korrekturfaktor geht die Biotopentwicklungsdauer ein. Sie spiegelt die Zeitspanne zur Neubildung eines Biotops wider. Dabei gilt der Biotopentwicklungswert 1,0 für Biotoptypen, die sich innerhalb von 10 Jahren entwickeln.

Tab.3: Ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff

PLANZUSTAND

Code	Biotoptyp	Erläuterung	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Flächengröße [m²]	Wertigkeit
BVw	Weg befestigt (Ökopflaster)	Verkehrsfläche; Private Stichstraße; Ökopflaster	0,2	1	354	71
BSwe	versiegelte Wohnbaufläche	versiegelte Wohnbaufläche GRZ 0,4	0	1	2320	0
HH	Hecke	Fläche mit Pflanzgebot	0,7	1	219	153
BGo	Hausgarten/Ziergarten	unversiegelte Wohnbaufläche	0,4	1	3260	1304
KGm	Mesophiles Grünland	Straßenbegleitender Gewässerschonstreifen	0,7	1	368	258
					6521	1786

Bilanz

Zur Feststellung des Kompensationsumfanges werden die Wertigkeiten des Ist-Zustandes (Tab.2) und die Wertigkeiten der Biotoptypen im Plangebiet nach Umsetzung der Baumaßnahmen (Tab.3) gegenübergestellt. Differenzen ergibt einen Überschuss oder Unterdeckung. Ergibt sich ein Überschuss, d.h. ist die Wertigkeit der Biotope nach dem Eingriff höher als vor dem Eingriff, so gilt der Eingriff innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches als ausgeglichen. Ist als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung eine Unterdeckung festzustellen, d.h. wird mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht die Wertigkeit der Biotoptypen im Bestandszustand erreicht, so sind Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über einen Städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB zu vereinbaren.

Ökologische Bilanz

Gesamtwertpunkte Bestand 1.565

Gesamtwertpunkt Planung 1.786

Differenz 221 (Überdeckung)

Es wurde demzufolge eine Kompensationsüberdeckung von 221 Wertpunkten ermittelt, so dass rechnerisch die Wertigkeit der Biotope nach dem Eingriff höher ist, als im Ausgangszustand.

Grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in die Bauleitplanung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortheimische Arten zu verwenden. Empfehlungen zu Artenwahl gibt die aufgeführte Artenliste (Anlage 2). Folgende Mindestqualität wird festgesetzt: zweimalig verpflanzt, Höhe 60-80 cm. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens zwei Pflanzperioden nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen und die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässigen Befestigungsarten, z.B. Ökopflaster herzustellen
- Auf den Privatgrundstücken anfallendes Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu nutzen.

Anlage 2 Artenliste für Pflanzgebot

Strauchpflanzungen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Brombeer Arten	Rubus div. spec.
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hirsch- oder Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen-Arten	Rosa div. spec.
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gold-Johannesbeere	Ribes aureum div. spec.
Blut-Johannesbeere	Ribes sanguineum div. spec.
Spierstrauch	Spirea div. spec.
Flieder	Syringa div. spec.
Schneeball	Viburnum div. spec.
Weigelia	Weigela div. spec.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Forsythie	Forsythia div. spec.
Zierquitte	Chaenomeles div. spec.
Winter-Jasmin	Jasminum nudiflorum
Mispel	Cotoneaster div. spec.

Baumpflanzungen:

Hainbuche/ Weißbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche/ Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
Zweigrifflliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Zier-Apfel	Malus Hybriden
Zier-Birne	Pyrus communis
Eberesche/ Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia