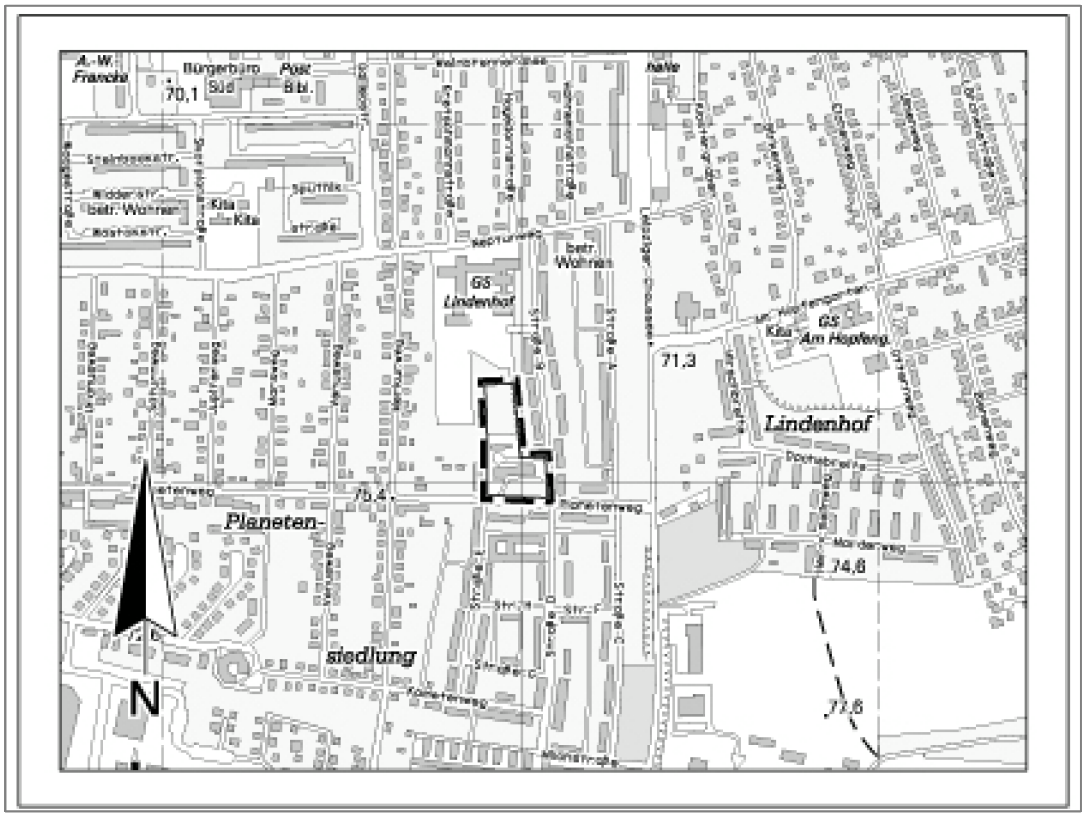
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0126/11_Anlage_4

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428–4.1 PLANETENWEG

Stand: März 2011



50 0 100 200 300 400

FÜRSTE & PARTNER
DIPLOMINGENIEURE & STADTPLANER
39104 MAGDEBURG * Harnackstraße 7
Tel.(0391) 56 57 11 Fax(0391) 56 57 18
Funk (0177) 492 88 84
E-MAIL: MATTHIAS.FUERSTE@T-ONLINE.DE

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2009

INHALTSANGABE

0. Veranlassung 2

1. Allgemeines 2
   1.1 Grundlagen 2
   1.2 Planunterlage 2
   1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches 2
   1.4 Einordnung des Gebietes in die Umgebung 3
   1.5 Gegenwärtige Nutzung 3
   1.6 Topographie des Planbereiches 4

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan 4
   2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
   2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/ Planungsrecht 5
   3.1. Art der baulichen Nutzung 6
   3.2. Maß der baulichen Nutzung 6
   3.3 Erschließungsmaßnahmen 6
      → Verkehr 6
      → Schmutzwasserableitung 6
      → Regenwasserableitung 7
      → Straßenbeleuchtung 8
      → Gas, Wasser, Elektro 9
   3.4. Lärmschutz 9
      → Lärmimmision/-emission 9
   3.5 Grünordnung 9

4. Kosten 10

5. Sozialmaßnahmen 10

6. Flächenübersicht 11

7. Naturrechtlicher Eingriff und Ausgleich 12
   7.1. Gegenwärtige Nutzung 12
   7.2. Arten und Lebensgemeinschaften 13
   7.3. Landschaftsbild 13
   7.4. Wasser 14
   7.5. Klima/ Luft 14
   7.6. Boden 14
   7.7. Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren 16
      → 7.7.1.a Bestand 17
      → 7.7.1.b. Planung/ Grünordnung 18
   7.8. Fazit 18

Anlage1: Beiplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung -Bestand
Anlage2: Beiplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung -Planung

0. Veranlassung

Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung am Standort Planetenweg (ehemalige Kaufhalle, Garagenhof) zu ermöglichen, ist vorgesehen einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.
Ein entsprechender Beschluss wurde vom Stadtrat der Stadt Magdeburg am 25.03.2010 gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 428-4.1.“Magdeburg-Planetenweg“ beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend BauNVO, § 4 und den dazu erforderlichen Erschließungsanlagen. Das Planungsziel besteht somit in der planungsrechtlichen Absicherung zur Errichtung von baulichen Anlagen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan erfüllt die Vorgabe der städtebaulichen Ordnung der südlichen Ortslage von Magdeburg; er wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg entwickelt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach BauNVO, § 1 dargestellt.

1. Allgemeines
1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 13a, § 4, § 4a- 4c, § 8-10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132);

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diente der amtliche Lageplan, zur Verfügung gestellt durch ÖBVI Hartmann, Agnetenstraße 10, 39108 Magdeburg.

Zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurden die Daten der Vermessungsgrundlage in ein CAD- System übernommen und im Maßstab 1: 500 bearbeitet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtrandgebiet der Stadt Magdeburg.
Es wird umgrenzt:

- **Im Süden:** durch die Straße „Planetenweg“.

- **im Westen:** durch Wohnbebauung, weiter nördlich durch ein Schulgelände/ Freifläche.
- **im Norden:** durch die Freifläche des Schulgebäudes.
- **im Osten:** durch Gärten und Wohnbebauung der „Straße B“.

1.4 Einordnung des Gebietes in die Umgebung

Die Flächenausweisung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Magdeburg,
Flur 610:
Flurstücke: 210/229
10009
10008
10005
10004
10006 TF
204/3
216 TF (TF= Teilfläche)
Flurstück 10006 TF ist eine Restfläche zwischen dem Grundstückspool des Erschließungsträgers und des Fußweges an der Straße „Planetenweg“.
Flurstück 216 TF wird nur für die verkehrsseitige Anbindung der Planstraße an die Straße „Planetenweg“ benötigt.

1.5 Gegenwärtige Nutzung

Der Standort wird derzeit wie folgt genutzt:

Flurstück 210/229: Brachland, Sukzessionsfläche; teilweise Verbuschung, kein nennenswerter Baumbestand.

Flurstück 10009: Garagen, Zufahrten zu den Garagen in Schotterfläche (mit Asphaltresten durchsetzt).

Flurstück 10008: Straßenfläche zur Kaufhalle, zu den Garagen mit Betonplatten, Baumbestand.

Flurstück 10005: ehemalige Kaufhalle, ruinöser Zustand, Zuwegung mit Asphalt und Betonplatten, Parkplatz aus Rasengitterplatten, südlich der Kaufhalle Rasenfläche mit Baumbestand.

Flurstück 10004: Rasenfläche mit Heckenbestand (Liguster) anteilig Straßenfläche aus Betonplatten.

Flurstück 10006 TF: Grünfläche hinter Gehbahn/ Planetenweg.

Flurstück 204/3: Rasenfläche mit Heckenbestand (Liguster).

Flurstück 216 TF: Gehbahn an Planentenweg

1.6 Topographie des Planbereiches

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden ab. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 2,5m.

Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und zur Schaffung von Ableitungsverhältnissen sind geringe Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

→ Darstellung des Planbereiches auf der Grundlage des Luftbildes

/Quelle/ Google maps

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

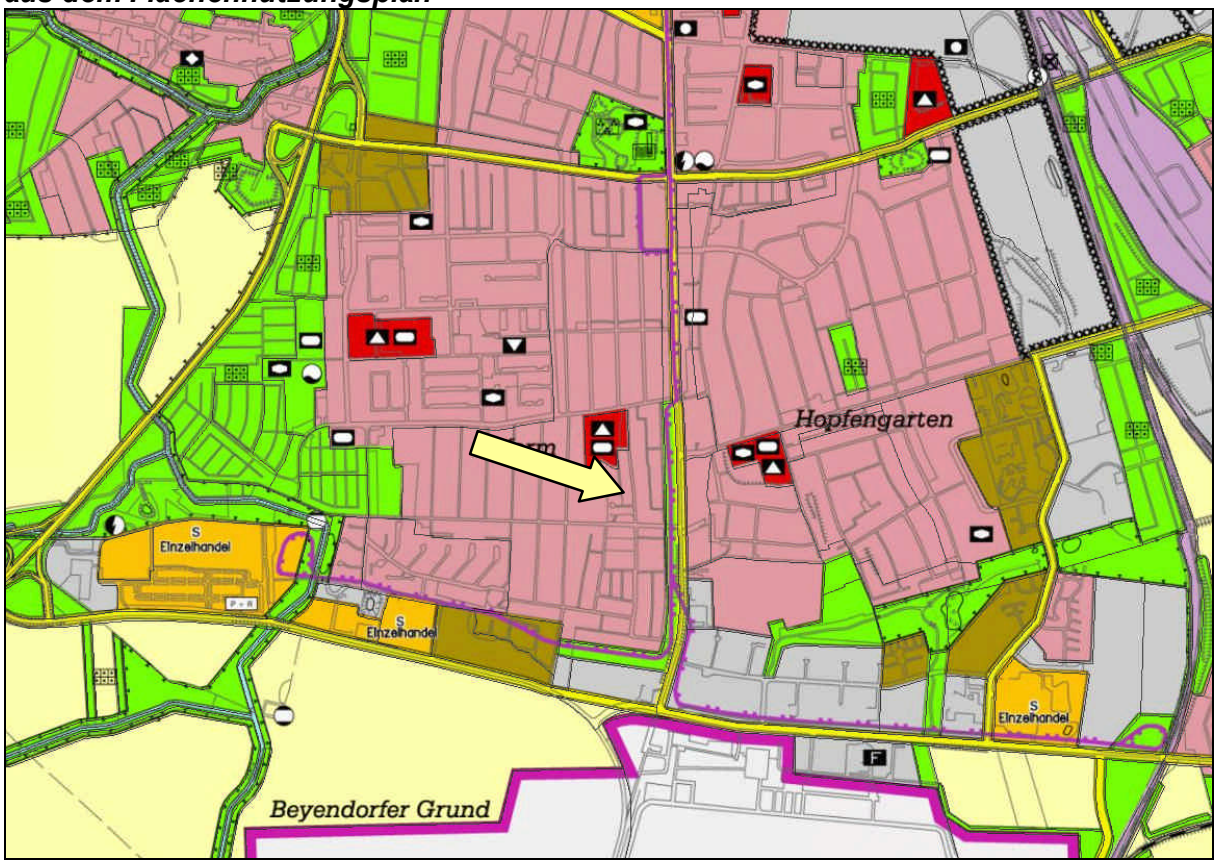
Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs. 4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.
Relevant für den Planungsbereich ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im für das Gemarkungsgebiet Magdeburg existierenden Flächennutzungsplan ist die bezeichnete Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO dargestellt.

Es kann eingeschätzt werden, dass der bezeichnete Bebauungsplan durch seine Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Planetenweg nicht entgegenstehen wird.
Zielstellung für den benannten Bereich ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie deren Nachverdichtung (Bereich der ehemaligen Kaufhalle, Garagenhof).

→ Darstellung des Planungsbereiches durch Übernahme der Flächendarstellung aus dem Flächennutzungsplan



/Quelle/ Stadtplanungsamt Magdeburg

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/ Planungsrecht

Der Bebauungsplan 428-4.1 Magdeburg-Planetenweg besteht
1.) aus der Planzeichnung (Planteil A),
2.) den textlichen Festsetzungen über das Planungsrecht (Planteil B) und
3.) der Begründung zum B- Plan

1.) Planzeichnung (Planteil A)

Der B- Plan bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie weiterer Festlegungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

2.) Textliche Festsetzungen (Planteil B)

3.1. Art der baulichen Nutzung

Planteil B Nr. 1.1
Für die Baufelder im Plangebiet wird die Festsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) – gem. §4 BauNVO getroffen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, die durch andere Nutzungen nicht gestört werden dürfen. Da die Schaffung einer kleinteiligen Siedlung mit entsprechender geringer Dichte und Höhenentwicklung beabsichtigt ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3)
BauNVO, wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, ausgeschlossen.
Die genannten Nutzungen würden den angestrebten Gebietscharakter stören und sich auch hinsichtlich des Schutzes der Bodennutzung vor schädlichen Umwelteinflüssen als ungünstig erweisen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Planteil B Nr. 2
Als Maß der baulichen Nutzung wird auf die im § 17 (1) BauNVO möglichen Grundflächenzahlen zurückgegriffen. damit soll die Vorgabe einer aufgelockerten Bebauung unterstrichen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl: 0,4 / Geschossflächenzahl 0,8

Planteil B Nr. 2.1
Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Vorgabe der Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl berücksichtigt einerseits die vorhandene Topographie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich „zwischenschaltenden“ Abpflanzung in allen Richtungen der Übergang in die umgrenzende Bereiche „fließend“ gestaltet. Bezugssystem für die Festlegung der Traufhöhen ist die bestehende Höhendiagonale der überbaubaren Grundstücksfläche jeden Grundstückes.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

→ Verkehr
Zur Erschließung des Plangebietes ist es erforderlich eine Planstraße mit Anbindung an den „Planetenweg“ zu errichten. Von dieser Planstraße werden neun Grundstücke erschlossen.
Zwei Grundstücke werden an die „Straße B“ direkt angeschlossen.
Im Rahmen der Baufreimachung sind die ehemalige Kaufhalle, der Garagenhof sowie die stadttechnischen Erschließungen derselben teilweise zurückzubauen.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischverkehrsfläche der Planstraße in einer Breite von 5,6 m soll wie folgt ausgestaltet werden:
Fahrbahnbreite 5,0 m zzgl. Bordanlage (westlich Tiefbord; östlich Rundbord) und Betonrückenstütze.

Das Plangebiet soll tiefbautechnisch wie folgt erschlossen werden:

→ Schmutzwasserableitung
- Anbindung an Hauptleitung SW
Die Anbindung an das Schmutzwassernetz erfolgt über die geplante SW- Leitung DN 200 in der Planstraße an die vorhandene Mischwasserleitung DN 400 Stzg. im Plane-

tenweg über einen neu zu bauenden Schacht DN 1000. Die beiden Grundstücke an der Straße B erhalten einen Hausanschluss an die vorhandene Leitung DN 200 Stzg.

Anschlusswerte:

- in Planetenweg

9 EFH x 1,0 l/s = 9,0 l/s

- in Straße B

2 EFH x 1,0 l/s = 2,0 l/s

- Hauptleitung SW

Die zu verlegende Leitung wird in DN 200 Stzg. auf einer Länge von ca. 140,0 m ausgeführt. In der Hauptleitung werden insgesamt 3 Schächte angeordnet / Ausführung als Fertigteilschacht DN 1000/ Ausführung entsprechend Forderungskatalog der SWM.

- Hausanschlussleitungen SW

Die Schmutzwasseranschlusskanäle werden über einen Abzweig 45° und einen 45° Bogen an den Hauptkanal angeschlossen. Für jedes Grundstück wird ein Kunststoff- Systemschacht Klasse D mit einem Schachtdurchmesser von 400 mm; Schachtboden mit 3 Zuläufen; und teleskopierbarer Schachtabdeckung; Schachtdeckel zum Klemmen eingebaut.

→ Regenwasserableitung

-. Anbindung an Hauptleitung RW

Die Anbindung an das Regenwassernetz erfolgt über die geplante RW- Leitung DN 250 in der Planstraße (RW- Ablauf über Gosse und 3 Stck. RW-Einläufe) und deren Anbindung an die vorhandene Mischwasserleitung DN 400 Stzg. im Planetenweg über einen neu zu bauenden Schacht DN 1000.

Die Berechnung der Regenwassermenge erfolgt gem. ATV mit folgenden Berechnungsansätzen:

PLANUNG:

$$\text{Oberflächenabfluss:} \quad Q = \sum_{i=1}^{n} r * \varphi * A * \psi_s \quad [l/s]$$

mit: **A** = Größe der Entwässerungsfläche

r = Regenspende [l/s*ha] = 102,8

φ = Zeitbeiwert [-] = 1

ψ_s = Abflussbeiwert: = 0,90

	Material	Fläche A (qm)	Abflus s-bei-wert	angeschl. Fläche A_u qm	Q (l/s ha)	Q (l/s)
Verkehrs-fläche	Fahrbahn Betonstein mit Fuge	800,0	0,90	720,0	102,8	7,40
Summe		**800,0**		**720,0**		**7,40**

Bedarfswerte/ Einleitungserfordernis:
- in Planetenweg = 7,40 l/s

Hinweis:
Der bisherige Planungsstand berücksichtigt keine Grundstücksentwässerung!

BESTAND:
Bei der Betrachtung des Regenwasseranfalls ist von folgendem jetzigen Ableitungsverhältnissen auszugehen:

→ Versiegelte Fläche, die in die öffentliche Kanalisation entwässert =

Material	Fläche A (qm)	Abfluss-beiwert	angeschl. Fläche A_u qm	Q (l/s ha)	Q (l/s)
Straßenfläche/ Betonplatten	492,37	0,7	344,66	102,8	3,54
Straßenfläche/ Asphalt	86,58	0,9	77,92	102,8	0,80
Straßenfläche/ Betonplatten	30,93	0,7	21,65	102,8	0,22
Straßenfläche/ Betonplatten	252,47	0,7	176,73	102,8	1,82
Straßenfläche/ Asphaltdecke	170,5	0,9	153,45	102,8	1,58
Kaufhalle	878,84	0,9	790,96	102,8	8,13
Summe	**1.911,69**		**1.565,37**		**16,09**

Fazit: Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Verringerung des abzuleitenden Regenwassers **von 16,09 l/s auf 7,40 l/s!**

- Hauptleitung RW
Die zu verlegende Leitung wird in DN 250 Stzg. auf einer Länge von ca. 98,0 m ausgeführt. In der Hauptleitung werden insgesamt 2 Schächte angeordnet / Ausführung als Fertigteilschacht DN 1000/ Ausführung entsprechend Forderungskatalog der SWM.
Über die Regenwassergosse (2-läufiger Gossenstein) und 3 Regenwassereinläufe 300/500 erfolgt der Anschluss mittels DN 150 an die geplante Hauptleitung DN 250.
Die Anordnung der tiefbautechnischen Leitungen im Straßenraum geht aus dem Regelquerschnitt hervor.
Auf den Forderungskatalog der SWM/ SAM/ Stand 13.10.2005 wird verwiesen.

Die im Vorfeld zur Aufstellung des B- Planes abgeforderten Bestandsunterlagen der Versorgungsträger lassen eine Versorgung des Plangebietes zu. Weitere Details sind mit den Versorgungsträgern im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Planes abzustimmen.

→ Straßenbeleuchtung
Im Zuge des Straßenausbaus ist im gesamten Straßenabschnitt eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Die 4 Maststandorte erhalten ein Hülsenfundament und sind seitlich neben der Fahrbahn angeordnet.
Zum Einsatz kommt der Leuchtentyp Richard I (Lph. 4,5 m).
Anordnung und Anschluss der Straßenleuchten wird in Abstimmung mit der Stadt Magdeburg noch präzisiert.

→ Gas, Wasser, Elektro

→ Gasversorgung:
Es ist davon auszugehen, dass mehrere für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Gebäudeheizungen mittels Gas betrieben werden sollen.
Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Niederdruck-Gasleitung (NDL) DN 150 St, Baujahr 1955 in der Straße „Planetenweg“ möglich.

→ Wasserversorgung
Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die im „Planetenweg“ verlaufende Versorgungsleitung (VW) DN 200 St, Baujahr 1954 möglich. Die beide an der Straße B angrenzenden Grundstücke können über die vorhandene VW OD 110 PE, Baujahr 2009 in der Straße B versorgt werden.
Auf Grund der baulichen Nutzung des Gebietes ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten der VW DN 200 St im Planetenweg bzw. über einen in der Erschließungsstraße anzuordnenden Unterflurhydranten.
Im Zusammenhang mit der Schmutzwasser-/ Regenwasserableitung ist ein Stufengraben herzustellen, der die o.g. Wasserleitung im Plangebiet aufnimmt. Verlegeleistungen erfolgen direkt durch die SWM.

→ Elektroversorgung
Für die Elektroversorgung ist zur äußeren Erschließung des Gebietes eine Neuverlegung eines Kabels zur Trafostation in der Straße D erforderlich.

3.4. Lärmschutz

→ Lärmimmision/-emission
Lärmemissionen, die vom Gebiet ausgehen könnten und die schützenwerte Nutzungen (Wohnnutzungen) im direkten Umfeld beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Die „Belegung“ der Sportfreifläche nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 40 m kann zu einer erhöhten Lärmimmission für die geplante Wohnbaufläche führen. Da es sich um eine Schulsportanlage handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche sozial adäquat sind.

3.5 Grünordnung

Planteil B Nr. 4.1.
Das im Plangebiet auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll bereits auf dem Grundstück aufgefangen und versickert werden. Das Baugrund- Vorerkundungsgutachten vom 09.09.2010 lässt eine Versickerung grundsätzlich zu. Die Hinweise zur Versickerung im Baugrundgutachten sind bei der weiteren Projekterstellung zu berücksichtigen.

Maßnahmen, weitere Flächen im privaten Bereich z. B. für den ruhenden Verkehr mit versickerungsfähigen Deckschichten zu versehen, garantieren eine positive Versickerungsbilanz.
Bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), bei dem nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist.
Es liegt im Interesse der Stadt Magdeburg und des Vorhabenträgers, die Belange von Natur und Landschaft sicherzustellen. Hauptsächlich müssten demzufolge die Beanspruchung des Bodens/ der Grad der Versiegelung betrachtet und bewertet werden.
Dies erfolgt (in Anlehnung an die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) / RdErl. des MLU vom 16.11.2004- 42.2-22302/2) nach dem „Magdeburger Modell".

Es wurde ein Ausgleichsdefizit von 505 Wertpunkten ermittelt, das nicht am Standort ausgeglichen werden kann. Der externe Ausgleich erfolgt über die Zuordnung einer entsprechenden Maßnahme durch das Ausgleichsflächenmanagement. Der Vorhabenträger leistet dafür eine einmalige Zahlung, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.
Für die Einzelbäume auf den geplanten Grundstücken gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg in der aktuellen Fassung. Im Zuge der Bauantragsstellung für einzelne Hochbaumaßnahmen sind ggf. Baumfällungen erforderlich, die gesondert beantragt werden müssen.
Für die beiden Ahorn –Bäume (lt. Plan Nr. 25 und Nr.30) wird der Erhalt festgesetzt.

4. Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Erschließung durch den Investor/ Grundstückseigentümer übernommen wird.
Die Erschließungs- und Vorhaltungskosten werden im Zusammenhang mit der weiteren Vorbereitung des Standortes ermittelt.
Mit den Versorgungsträgern sind durch den Vorhabensträger Einzelabstimmungen erforderlich, die die Ver- und Entsorgung des Gebietes und die spezifischen Anschlusserfordernisse des Investors garantieren.
Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage zu sein, zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB mit der Stadt.

5. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6. Flächenübersicht

Flur 610	geplante Nutzung (qm)				
Flurst.Nr.	Größe (qm)	Bebaute Fläche	Grünfläche privat	Verkehrsfläche	Verkehrsgrün
210/229	2.801,00	949,00	1.423,00	382,00	47,00
10009	862,00	269,00	401,00	167,00	25,00
10008	911,00	328,00	493,00	84,00	6,00
10005	3.425,00	1.282,00	1.924,00	205,00	14,00
10004	110,00	47,00	63,00	-	-
204/3	61,00	24,00	37,00		
10006 TF	158,00	53,00	79,00	25,00	1,00
216 TF	6,00	-	-	6,00	-
Geltungsbereich B-Plan	**8.334,00**	**2.950,00**	**4.422,00**	**869,00**	**93,00**
		→ WA = 7.372 qm		**→ Verkehrsfläche = 962 qm**	

Erklärung:

210/229	im Eigentum des Erschließungsträgers
10006 TF	Zukauf erforderlich/ geplant
216 TF	von der Stadt zur Verfügung gestellt für Anbindung

7. Naturrechtlicher Eingriff und Ausgleich

7.1. Gegenwärtige Nutzung

Der Standort wird derzeit wie folgt genutzt:

Flurstück 210/229: Brachland, Ruderalfläche; teilweise Verbuschung, nennenswerter Baumbestand: -

Flurstück 10009: Garagen, Zufahrten zu den Garagen in Schotterfläche (mit Asphaltresten durchsetzt)

Flurstück 10008: Straßenfläche zur Kaufhalle, zu den Garagen mit Betonplatten. Baumbestand:

Nr. (im Plan)	Anzahl	Bezeich-nung		Stamm-durchmesser	STU	Kronen-durchmesser	Kronenflä-che
				(m)	(m)	(m)	(qm)
22	1	Ahorn*	Acer/ Heister*1	0,30	0,90	10,0	80,0
23	1	Ahorn	Acer	0,27	0,85	6,0	30,0
24	1	Lärche	Larix decidua	0,27	0,85	4,0	15,0

*1 abgängig

Flurstück 10005: ehemalige Kaufhalle, ruinöser Zustand, Zuwegung mit Asphalt und Betonplatten, Parkplatz aus Rasengitterplatten, südlich der Kaufhalle Rasenfläche mit Baumbestand:

Nr. (im Plan)	Anzahl	Bezeich-nung		Stamm-durchmesser	STU (m)	Kronen-durchmesser	Kronen-fläche
				(m)	(m)	(m)	(qm)
25	**1**	**Ahorn**	**Acer**	**0,72**	**2,28**	**12,0**	**110,0**
26	11	Linde	Tilia	0,30	0,95	6,0	30,0
27	4	Linde	Tilia	0,25	0,78	6,0	30,0
28	2	Linde	Tilia	0,25	0,78	5,0	20,0
29	1	Birke	Betulus	0,25	0,78	6,0	30,0
30	**1**	**Ahorn**	**Acer**	**0,65**	**2,05**	**16,0**	**200,0**
31	1	Linde	Tilia	0,20	0,60	5,0	20,0

Flurstück 10004: Rasenfläche mit Heckenbestand (Liguster)
anteilig Straßenfläche aus Betonplatten

Flurstück 10006 TF: Grünfläche hinter Gehbahn/ Planetenweg mit Baumbestand:

Nr. (im Plan)	Anzahl	Bezeich-nung		Stamm-durchmesser	STU (m)	Kronen-durchmesser	Kronen-fläche
				(m)	(m)	(m)	(qm)
32	1	Linde	Tilia	0,40	1,05	6,0	30,0
33	1	Linde	Tilia	0,30	0,95	6,0	30,0
34	1	Eiche	Quercus	0,40	1,05	8,0	35,0

Flurstück 204/3: Rasenfläche mit Heckenbestand (Liguster).

Flurstück 216 TF: Gehbahn an Planentenweg

Für die anderen in § 1 Abs. 6, Pkt. 7. BauGB genannten Belange ergibt sich folgende Einschätzung:

7.2. Arten und Lebensgemeinschaften

Lebensräume im Bestand bedrohter Arten sind von der Umsetzung des Vorhabens nicht betroffen. Konsultationen und Abstimmungen mit ansässigen Bürgern ergab, dass schützenswerte Fauna im Gebiet und in den zugeordneten Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.3. Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Siedlung.
Es kann eingeschätzt werden, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zum tragen kommt.

7.4. Wasser

Im entsprechend B- Plan zu überbauenden Bereich wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt.
Aufgrund der Versiegelung von Grund und Boden kommt es zu einer geringfügigen Veränderung des Regenwasserabflusses. Das anfallende Regenwasser der neuen Erschließungsstraße wird über eine geplante Regenwasserleitung in in den Hauptsammler im Planetenweg abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der Grundstücke wird vor Ort in den Untergrund versickert.

Die technischen Regeln bei der Bauausführung (entsprechend Wassergesetz LSA) werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet.

7.5. Klima/ Luft

Aufgrund der Größe des Plangebietes im Verhältnis zur gewachsenen Siedlungsfläche der angrenzenden Siedlung wird das Schutzgut Klima/ Luft durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

7.6. Boden

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit in cm
Haus- und Kleingärten	Zier- und Nutzpflanzen	50 bis 100
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Der vorhandene Untergrund im Bereich der ehemaligen Bebauung (Kaufhalle, Garagen einschließlich der jeweils befestigten Verkehrsflächen) ist nicht zur Anlage von Hausgärten bzw. als Standort für Bäume geeignet, da durch die langjährige Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört sind. Im Rahmen der vorgesehenen Geländeregulierung muss das aufzubringende Material in den zukünftigen Pflanzbereichen die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht erfüllen. Dementsprechend ist eine durchwurzrelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von er Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Haus- und Kleingärten 0,50 bis 1,00 m und für Gehölze/Stauden (für eventuell nachzupflanzende Bäume) 0,40 bis 1,00 m.

Soweit Fremdmaterial verwendet wird, muss dieses die nachfolgenden Anforderungen erfüllen. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind §12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.
Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV.
Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.
Die Unterlagen sind der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen durch die zuständige Untere Bodenschutzbehörde.

Der Planungsbereich ist nicht im Altlastenkataster enthalten. Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden 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.
Im betreffenden Plangebiet befinden sich Garagen. Da derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch den Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffen und Motorenöl) zu einer Verunreinigung der Bausubstanz und ggf. des Untergrundes gekommen ist, ist im Rahmen der Bauvorhaben durch einen Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde die Möglichkeit einer schädlichen Bodenveränderung zu prüfen.
Falls bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, sichert der Hinweis die Mitwirkung des Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02.04.2002, 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 17.03.1998 in der derzeit geltenden Fassung.

7.7. Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) / RdErl. des MLU vom 16.11.2004- 42.2-22302/2, hier: Magdeburger Modell, modifizierte Fassung

→ Ausgangswerte

Flur 610	jetzige Nutzung (qm)							geplante Nutzung (qm)				
Flurst.Nr.	Größe (qm)	Sukzes-sionsfläche	Grünfläche	Wegfläche unversiegelt	Wegfläche versiegelt	Heiz-leitung	Bebaute Flä-che	Größe (qm)	Bebaute Fläche	Grünfläche privat	Verkehrs-fläche	Verkehrs-grün
210/229	**2.801,00**	2.739,00	-	39,00	-	23,00	-	**2.801,00**	949,00	1.423,00	382,00	47,00
10009	**862,00**	-	-	557,00	-	4,00	301,00	**862,00**	269,00	401,00	167,00	25,00
10008	**911,00**	-	216,00	118,00	577,00	-	-	**911,00**	328,00	493,00	84,00	6,00
10005	**3.425,00**	-	1.701,00	-	1.007,00	-	717,00	**3.425,00**	1.282,00	1.924,00	205,00	14,00
10004	**110,00**	-	79,00	-	31,00	-	-	**110,00**	47,00	63,00	-	-
204/3	**61,00**	-	58,00	-	-	-	3,00	**61,00**	24,00	37,00	-	-
10006 TF	**158,00**	-	129,00	-	29,00	-	-	**158,00**	53,00	79,00	25,00	1,00
216 TF	**6,00**	-	-	-	6,00	-	-	**6,00**	-	-	6,00	-
Geltungsbe-Reich B-Plan	**8.334,00**	**2.739,00**	**2.183,00**	**714,00**	**1.650,00**	**27,00**	**1.021,00**	**8.334,00**	**2.952,00**	**4.420,00**	**869,00**	**93,00**

Erklärung:

210/229	im Eigentum des Erschließungsträgers
10006 TF	Zukauf erforderlich/ geplant
216 TF	von der Stadt zur Verfügung gestellt für Anbindung

→ 7.7.1.a Bestand

Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Zustand von Natur & Landschaft vor Umsetzung der Planung.

Grundflächenbestand/-nutzung

lfd. Nr. *	Flurstück	Flächengröße (qm)	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
1	210/229	2.739,00	Brachland, Sukzessionsfläche	0,70	0,80	1.533,84
2		23,00	Heizleitung	-	-	-
3		39,00	Zuwegung (Schotter)	0,10	1,00	3,90
4	10009	301,00	Garagen	-	-	-
5		4,00	Heizleitung	-	-	-
6		557,00	Zuwegung (Schotter)	0,10	1,00	55,70
7	10008	577,00	Straßenfläche/ Betonplatten	-	-	-
8		118,00	Zuwegung (Schotter)	0,10	1,00	11,80
9		216,00	Brachland	0,40	0,80	69,12
10	10005	1.007,00	Straßenfläche/ Betonplatten	-	-	-
11		717,00	Kaufhalle	-	-	-
12		1.701,00	Rasenfläche	0,40	0,80	544,32
13	10004	79,00	Grünfläche/Rasenfläche	0,40	0,80	25,28
14		31,00	Straßenfläche/ Betonplatten	-	-	-
15	10006 TF	129,00	Rasenfläche	0,40	0,80	41,28
16		29,00	Straßenfläche/ Betonplatten	-	-	-
19	204/3	58,00	Grünfläche/ Rasenfläche	0,40	0,80	18,56
20		3,00	Bebaute Fläche	-	-	-
21	216 TF	6,00	Straßenfläche/ Betonplatten	-	-	-
Zwischensumme		**8.334,00**				**2.303,80**

* Darstellung im Plan

→ 7.7.1.b. Planung/ Grünordnung

Die Flächenbilanz und damit der Eingriffsflächenwert wird sich nach Umsetzung des B- Planes wie folgt entwickeln:

Grundflächenplanung/-nutzung

lfd. Nr. *	Flurstück	Flächengröße (qm)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Wertigkeit
1		2.949,00	Bebauung (GRZ 0,4 x 7372,0 qm)	-	-	-
2		4.423,00	Gartenland (0,6 x 7372,0 qm)	0,40	1,00	1.769,20
3		869,00	Verkehrsfläche	-	-	-
4		93,00	Grünfläche	0,40	0,80	29,76
Zwischensumme		**8.334,00**				**1.798,96**

* Darstellung im Plan

Zwischenfazit. Auf Grund der vorgefundenen Flächennutzung (Kaufhalle, Zuwegungen, Garagen), dessen Abriss und der anschließenden Wohnbebauung einschließlich Erschließungsstraße werden folgende Wertigkeiten erzielt:

Grundflächenbestand/ Wertigkeit		Grundflächenplanung/ Wertigkeit
2.303,80	**>**	**1.798,96**

Damit wird durch die geplante Nutzung ein Wertigkeitsfehlbedarf erreicht von **504,84 Punkten**.

7.8. Fazit

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen/ Verkehrserschließung kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. 505 Wertpunkte müssen an einem anderen Standort ausgeglichen werden.

Dipl.Ing.M. Fürste/ 31.03.2011

Anlage1: Beiplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung -Bestand
Anlage2: Beiplan zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung -Planung