Landeshauptstadt Magdeburg

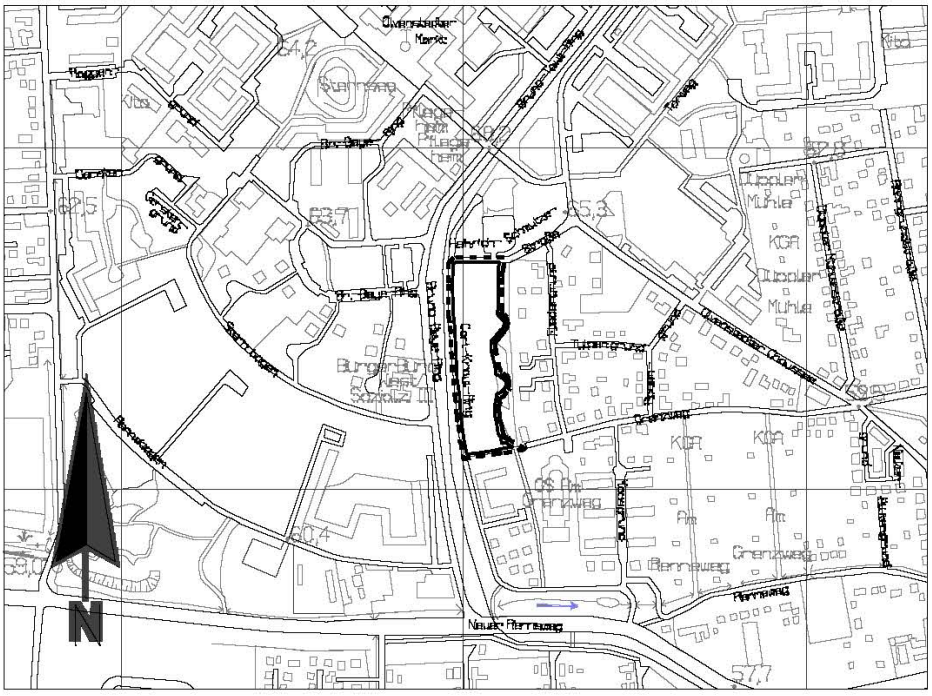
DS0490/12 Anlage_3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1

CARL-KRAYL-RING

Stand: November 2012



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Karl-Schurz-Str. 1, 39114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der
topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2012

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN 3

1.1. Baugesetzbuch (BauGB) 3
1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 3
1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV) 3
1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 3
1.5. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) 3
1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) 3
1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) 3
1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) 3
1.9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) 3
1.10. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) 4
1.11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verkehrslärmschutzv 16. BImSchV) 4
1.12. Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung 24. BImSchV) 4

2. PLANUNGSERFORDERNIS 4

3. GELTUNGSBEREICH 4

4. VERFAHREN 5

5. BESTAND 5

5.1. Lage im Stadtgebiet 5
5.2. Natürliche Grundlagen 5
5.3. Realnutzung 5
5.4. Eigentumssituation 6

6. PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 6

7. PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION 6

8. PLANUNGSINHALT 6

8.1. Intention des Planes / Leitvorstellung 6
8.2. Städtebauliches Konzept 7
8.3. Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise 7
8.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung 7
8.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung 8
8.3.3. Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung 8
8.3.4. Bodenschutz 10
8.3.5. Flächenübersicht 10
8.4. Gutachten naturschutzfachliche Belange 11
8.4.1. Aufgabenstellung 11
8.4.2. Vorhabensbeschreibung 12
8.4.3. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft: Eingriffs-/Ausgleichbilanz 13
8.4.4. Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Brutvögeln 14
8.4.5. Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg 15
8.4.6. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Gestaltung des Plangebietes 17
8.4.7. Literatur 20
8.5. Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens 21

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58).

1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769), geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 717)

1.5. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)

Vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 852).

1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708).

1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2004 (GVBl. LSA S. 708).

1.9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830, zuletzt geändert am 08.11.2011 (S. 2178).

1.10. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV)

Vom 14. März 1997, BGBl I S. 504, zuletzt geändert am 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643).

1.11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzv 16. BImSchV)

BGBl. I, 1990 S. 1036-1052, zuletzt geändert am 19. September 2006 (S. 2153).

1.12. Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung 24. BImSchV)

Vom 4. Februar 1997, BGBl 1997 S. 172ff, zuletzt geändert am 25.09.1997 (S. 2344)

2. Planungserfordernis

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12.01.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes-Nr. 301-2.1 für das Gebiet „Carl-Krayl-Ring“ in Magdeburg beschlossen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhausbebauung entwickelt.
Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan 301-2 „Olvenstedt 5.2“ sah eine mehrgeschossige Bauweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Da der Bedarf für einen solchen Wohnraum nicht mehr gegeben ist, stellt sich die Frage der weiteren Nutzung dieses Grundstückes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Die Fläche ist unbebaut (sukzessive Ruderalflur) und befindet sich in näherer Umgebung dichter Wohnbebauung. Eine Nutzung ebenfalls für Wohnbebauung ist städtebaulich sinnvoll und aufgrund der bereits anliegenden äußeren Erschließung wirtschaftlich vorteilhaft.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 513, beinhaltet die Flurstücke

- 62/13, 62/14, 62/15, 62/16 und
- 60/4, 60/6, 60/7, 60/9, 60/11

und wird umgrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 10009 und 60/12 „Heinrich-Schmutze-Straße“
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 10026, 60/5, 60/8 und 96/60 (Grünzug),
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstückes 67/4 (Grünfläche) und
- im Westen von der östlichen Einfassung der Fahrbahn des Flurstückes 10009 „Carl-Krayl-Ring“

.

4. Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12. Januar 2012 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301.2 „Olvenstedt 5.2“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.
Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.02.2012 bis 02.03.2012 erfolgt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 06.09.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.301-2.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2012 über das Amtsblatt Nr. 42 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.10.2012 bis 19.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, mit Schreiben vom 17.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sowie von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

5. Bestand

5.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Magdeburg, innerhalb des Stadtgebietes Neu Olvenstedt an einer ausgebauten Hauptstraße, ca. 10 PKW – Minuten vom Stadtzentrum sowie ca. 3 km von der BAB A14 und ca. 4 km von der BAB A2 entfernt. Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend mehrgeschossiger und Einfamilienhausbebauung.

5.2. Natürliche Grundlagen

Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich pleistozäner Bodenbildungen des Weichselglazials.
Löß- und Lößschwarzerdebodenschichten lagern auf Sand- oder Geschiebemergeluntergründen. Im Liegenden sind oligozäne Tone und Grünsande des Tertiär über Grauwackebildungen des Culm zu erwarten.

Im Untersuchungsbereich wird Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen. Die Wasserbewegung findet hauptsächlich in Sandschichten unterhalb der Löß- und Tonböden sowie im Grünsand statt. Die Intensität des Wasserdranges ist hauptsächlich von vorangegangenen Niederschlägen abhängig. Die Sandschichten dokumentieren den oberflächennahen pleistozänen Grundwasserleiter. Dieser geht ohne hydraulische Trennschicht in den tertiären Grundwasserleiter über.

5.3. Realnutzung

Die im Geltungsbereich überstrichenen Flächen sind Brachflächen (sukzessive Grünflächen mit Gehölzanteil) in der Nähe dichter Wohnbebauung und werden nicht genutzt.

5.4. Eigentumssituation

Die Wohnbau- und Grünflächen sowie die Flächen der privaten Erschließung befinden sich in privatem Eigentum der Vorhabenträger

Herrn Mike Schrader
Kunstanger 43
39218 Schönebeck/Elbe

Lothar Vorpahl
Grenzweg 30
39130 Magdeburg.

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Magdeburg.

Die im Planentwurf dargestellten Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich noch im Eigentum der Vorhaben- und Erschließungsträger und sind noch von der Landeshauptstadt Magdeburg zu erwerben.

6. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Kenntnis, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 301-2 „Olvenstedt 5.2“ sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, Vorbehalts- und Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

7. Planerische Ausgangsposition

Die Landeshauptstadt Magdeburg gilt als Oberzentrum, welches als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln ist.
Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Stadt zentralörtliche Funktionen sowie Versorgungsfunktionen für ihren Verflechtungsbereich wahr.

Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Landeshauptstadt Magdeburg ein. Es werden Lücken in der vorhandenen Bebauung geschlossen.

In den derzeit vorliegenden Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 301-2 „Olvenstedt 5.2“) gibt es im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen wegen raumbedeutender oder raumbeeinflussender Nutzungen.

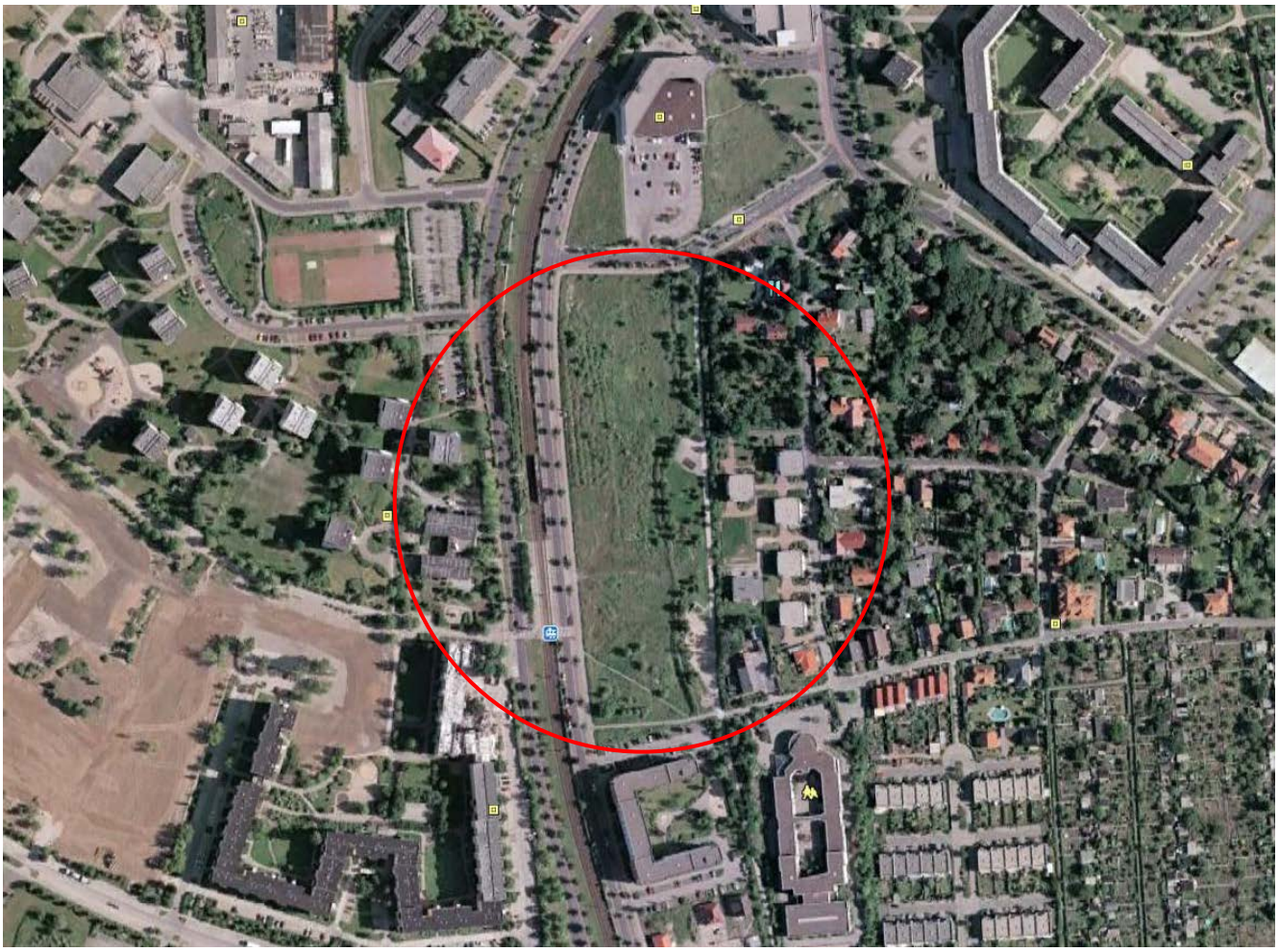
8. Planungsinhalt

Im Folgenden werden das Ziel und die Leitvorstellung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind, dargestellt.

8.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der Festsetzungen von mehrgeschossiger Bauweise in Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

8.2. Städtebauliches Konzept



Die Nutzungen orientieren sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumasse an dem vorhandenen Bedarf und der Nachfrage beim Vorhabensträger. Die Parzellierung und Erschließung ist in der Planzeichnung abgebildet.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Wohngebietes, in einem Stadtteil, in dem bereits Wohnbauland in entsprechender Wohnlage besteht und durch das Plangebiet sinnvoll ergänzt wird.

8.3. Beschreibung der Festsetzungen bzw. Hinweise

8.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Baugebiet WA, Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO nicht zulässig, weil die Parzellierung (siehe Anlage 1)

des Geltungsbereiches aufgrund der Nachfrage von Bauwilligen auf die Entwicklung eines Wohngebietes mit ausschließlicher Einfamilien- und Doppelhausbebauung abzielt.

8.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.
Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet allgemein mit 0,4 festgesetzt, sie entspricht dem für Wohngebiete angegebenen Wert gemäß § 17 der BauNVO.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

8.3.3. Verkehrsflächen, Straßenplanung und Erschließung

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Carl-Krayl-Ring und die Heinrich-Schmutze-Straße, welche die westliche und nördliche Grenze bilden. Die Grundstücke, die an diese Straßenzüge grenzen, werden verkehrstechnisch zum Teil über öffentlich vorhandene oder private Grundstückszufahrten erschlossen. Zufahrten zu den Baugrundstücken sind somit möglich.

Die vorhandenen öffentlichen Parkflächen werden zum Teil zur Nutzung als Grundstückszufahrt umgebaut.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein neuer öffentlicher Fuß-/Radweg festgesetzt, da die bisherige Wegeverbindung zwischen Carl-Krayl-Ring und Grenzweg die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes zerschneidet. Der bisher vorhandene Weg war in Abstimmung mit dem vormaligen Eigentümer der Fläche abweichend vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“ errichtet worden. Im östlichen Bereich dieses Weges ist die geringere Breite ausreichend, da der Weg anteilig außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 67/4 liegt (verlängerter Grenzweg), welches aber darüber hinaus nicht für die Fortführung des Weges zur Verfügung steht, weil es sich in Privateigentum befindet.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über sechs 4,75 m breite private Grundstückszufahrten. Hierüber werden maximal 5 Grundstücke erreicht. Die Grundstückszufahrten werden in einer 1. Ausbaustufe mit einer Asphalttragschicht zur mehrmonatigen Nutzung als Baustraße versehen und im Endausbau mit einer in Betonbord eingefaßten Betonsteinpflasterfläche realisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen wird über eine zweireihige Gosse und Abläufe in den privaten Regenwasserkanal verbracht; das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird daselbst rückgehalten und genutzt oder versickert.
Der Anschluß des privaten Kanales erfolgt über einen Hausanschlußschacht in die öffentliche Niederschlagsentwässerung an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Nutzung.
Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll daselbst versickert oder in Zisternen zurückgehalten und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Aufgrund ungünstiger hydrogeologischer Bedingungen wird eine Baugrunduntersuchung für die Einzelstandorte und –vorhaben empfohlen.

Die Qualitäten und Randbedingungen der versorgungstechnischen Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation sowie der Löschwasserversorgung wurden im Rahmen der Erschließungsplanung eruiert und die entsprechenden Verträge bzw. Angebote zur Erschließung erarbeitet.

Trinkwasser- / Feuerlöschwasser- / Stromversorgung – SWM

Die Trink-, Feuerlöschwasser- und Stromversorgung werden durch eine Heranführung aus den Nebenanlagen

- vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 GGG
- vorhandene Stromleitungen NAYY-J 4x150 1 kV

der beiden Haupterschließungsstraßen gesichert.

Gasversorgung

Für den Planungsbereich wird keine Gasversorgung benötigt.

Die einzelnen Grundstücke des Wohngebietes können durch die Höherdimensionierung der elektrischen Anlagen des regionalen Versorgers mit regenerativen Energiequellen (z.B. Wärmepumpen) versorgt werden und damit die Forderung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) erfüllen.

Abwasserentsorgung – AGM

Das Schmutzwasser muß zum Schmutzwasserkanal DN 250 im Carl-Krayl-Ring und Schmutzwasserkanal DN 200 in der Heinrich-Schmutze-Straße abgeleitet werden.
Das Regenwasser von den 6 Privatstraßen kann zum Regenwasserkanal DN 400/500 im Carl-Krayl-Ring und Regenwasserkanal DN 300 in der Heinrich-Schmutze-Straße abgeleitet werden.
Das Regenwasser der Privatgrundstücke muß auf diesen lokal gespeichert, versickert oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.
Das Schmutz- und Regenwasser der Anrainergrundstücke in den Privatstraßen wird über gemeinschaftlich zu nutzende private Anschlußkanäle mit einem Übergabeschacht je Medium am Anfang der Privatstraße abgeleitet.

Telekommunikation – Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen dienen zurzeit der Versorgung der vorhandenen Bebauung im Umfeld und sind weiter auszubauen. Hierzu ist es notwendig den Beginn der Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG ausreichend früh bekannt zu geben, um einen rechtzeitigen Ausbau zu gewährleisten.

Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Eigentümer verbringen die Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrswege „Carl-Krayl-Ring“ und „Heinrich-Schmutze-Straße“ um den Abfall zu entsorgen.
Die Breite der vorhandenen Gehbahnen von bis zu 5,0 m ist ausreichend, um eine Behinderung von Fußgängern durch das Abstellen von Abfallbehältern an den Entsorgungstagen auszuschließen.

8.3.4. Bodenschutz

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 B-Plan-Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen.
Der Hinweis unter Punkt 5 im Planteil B der Satzung sichert die Mitwirkung der Bauherren im B-Plan-Gebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02. 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 aufgrund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 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) ergebenen Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

8.3.5. Flächenübersicht

Entsprechend Bebauungskonzept ergibt sich nachfolgende Flächenausweisung der beplanten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA):

1. Plangebiet	**100 %**	**20.317 m²**
2. Allgemeines Wohngebiet	**81 %**	**16.480 m²**
3. Öffentliche Verkehrsfläche (Carl-Krayl-Ring / Gehbahn)	**11 %**	**2.271 m²**
4. Private Verkehrsfläche	**5 %**	**942 m²**
5. Private Grünfläche	**3 %**	**575 m²**
6. Öffentliche Grünfläche	**0,3 %**	**49 m²**

8.4. Gutachten naturschutzfachliche Belange

8.4.1. Aufgabenstellung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schreibt die Zusammenstellung von Angaben, die zur Vorbereitung der behördlichen Entscheidung zur Durchführung des §15, insbesondere Verursacherpflichten im Rahmen der Eingriffsregelung, im §17 (4) vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach §4 (1) BauGB wurden gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und dem Umweltamt der Landeshauptstadt (LHS) Magdeburg die Vorgehensweise bezüglich naturschutzfachlicher Belange abgestimmt, wobei als Ergebnis auf einen Umweltbericht verzichtet wird, dennoch folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:

A - Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft: Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Ableitung von Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf der Grundlage eines Kompensationsumfanges von 1906 Wertpunkten,

B - Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Brutvögeln

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen,

C - Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg

Berücksichtigung der Auswirkungen des Plans sowie ggf. Ableitung von Maßnahmen durch Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Das vorliegende naturschutzfachliche Gutachten trifft Aussagen zur für die Genehmigung relevanten Eingriffssituation in Natur und Landschaft, welche in die Baubeschreibung zum Vorhaben aufzunehmen sind. Es soll den frühzeitig begonnenen Prozess der Ermittlung, Bewertung zuvor genannter Umweltbelange festhalten und so die Grundlage für eine Entscheidung zur Durchführung der Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG bilden.

Das naturschutzfachliche Gutachten basiert auf der örtlich anzutreffenden Bestandssituation sowie den Informationen aus dem Erläuterungsbericht zum vorliegenden B-Plan (LANGE & JÜRRIES 01/12).

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens wird eine Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung auf der Grundlage des unter Buchstabe A aufgeführten Kompensationsbedarfes durchgeführt sowie darüber hinaus ggf. erforderliche Maßnahmen zu zuvor genannten Belangen des Besonderen Artenschutzes sowie der Baumschutzsatzung ermittelt.

8.4.2. Vorhabensbeschreibung

Die nachfolgende Beurteilung der Auswirkungen des B-Planes auf die einzelnen Schutzgüter basiert auf den textlichen Festsetzungen zum B-Plan „Carl-Krayl-Ring“ (LANGE & JÜRRIES 2012).

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im B-Plangebiet ergibt sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten eine durch Bebauung versiegelte Fläche, welche sich um die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen vergrößert.

Da sich das B-Plangebiet (2,1 ha) auf einer anthropogen beherrschten Fläche (sukzessive Ruderalflur) befindet, in deren näheren Umgebung dichte Wohnbebauung und öffentliche Grünflächen bzw. Verkehrsflächen angrenzen, soll die Betrachtung naturschutzfachlicher Belange auf den Geltungsbereich des B-Planes beschränkt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass Wirkungen des Vorhabens über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wird durch die nachfolgenden Festsetzungen gegliedert, die Grundlage der Ermittlung von Auswirkungen der unter Buchstaben A, B und C genannten Prüfaspekte sind:

- Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet, eine Grünfläche und private Verkehrsflächen.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 bei einer offenen Bauweise und maximal zwei Vollgeschossen einschließlich der erforderlichen Stellplatzflächen, Nebenanlagen oder Garagen.
- Es sind Pflanzmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf privaten Flächen festgesetzt.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Nutzungen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Da das Plangebiet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet und keine grundsätzlich andere Nutzung vorgesehen ist, als die in der Örtlichkeit anzutreffende, wurden keine Alternativen zum vorliegenden B-Plan untersucht.

8.4.3. Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft: Eingriffs-/Ausgleichbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-2.1 „Carl-Krayl-Ring“ wird im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“ aufgestellt und stellt eine Änderung im westlichen Teilbereich dieses Bebauungsplanes dar.
Aufgrund der damaligen Genehmigung des Regierungspräsidiums wurde ein Grünordnungsplan Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, bezogen auf die betreffenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-2.1 „Carl-Krayl-Ring“, werden in das neue Planverfahren übernommen. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergibt sich ein notwendiger Nachweis von 1906 Wertpunkten.

Tabelle 1 zeigt den Kompensationswert der vorgesehenen Maßnahmen nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004). Innerhalb des Planungsgebietes werden Flächen mit einem Kompensationswert von 4640 Wertpunkten bereitgestellt, so dass ein Kompensationsüberschuss entsteht.

Tabelle 1: Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen im B-Plangebiet

Maß-nahme	**Bezeichnung**	**Fläche (m²)**	**Code/Biotopwert**		**Fläche x Biotopwert (m²)**	
			vorher	**nachher***	**vorher**	**nachher**
A1	Anlage einer Strauch-Hecke entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes (ca. 300 m x 2 m)	580	PYA, AKB, AKC 6	HHA 14	3480	8120
*Planwert		**Summe**			**3480**	**8120**
		Differenz zwischen Biotopwert vorher und nachher **= Kompensationswert: 4640 Wertpunkte**				

8.4.4. Allgemeiner Artenschutz: Vorkommen von Brutvögeln

Die für den Prüfaspekt Vorkommen von Brutvögeln relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt sein können, werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

Für das Plangebiet wurden keine gesonderten Untersuchungen zur Fauna vorgenommen.
Das Vorkommen von Brutvögeln erfolgt auf der Basis einer Potenzialeinschätzung, die sich aus den derzeitigen Biotop- und Nutzungsstrukturen ableiten lässt.

Bestand

Die **Biotope** des Plangebietes werden durch sukzessive Brachflächen mit Gehölzanteil gekennzeichnet. Die Laubbäume stehen überwiegend vereinzelt, im südlichen Bereich als Baumgruppe aus (Silber-) Weiden, Pappeln und Robinien. Bei den vereinzelten Bäumen handelt sich um sukzessiven Jungaufwuchs aus Traubenkirschen, Walnuss, Eschenblättrigen Ahorn, Pflaumen, Feldahorn sowie Robinie (vgl. auch Pkt.8.4.5). Der mäßige Anteil an Verbuschung im Plangebiet wird aus überwiegend Brombeere, aber auch Hundsrose, Kornelkirsche, Holunder und Weißdorn gebildet. Darüber hinaus werden die dominierenden Freiflächen von Hochstaudenfluren aus Goldrute und Brennessel bestimmt, in Teilbereichen dominiert Landreitgras.

Die vorkommenden Biotope sind artenarm und kommen in der Umgebung häufig und regelmäßig vor.

Die relativ hohe Frequentierung durch Erholungssuchende aus den angrenzenden Wohngebieten (insbesondere mit Hunden) schränkt die störungsfreie Rückzugmöglichkeit der Tierwelt des Siedlungsraumes auf diesen Brachflächen stark ein. Dennoch sind in Bezug auf potenzielle Vorkommen an **Brutvögel** v.a. siedlungsraumangepasste Singvögel wie Heckenbraunelle, Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Grünfink, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Nachtigall zu erwarten, die sukzessive Gehölze besiedeln. Insbesondere schwer zugängliche Gebüsche, die von Brombeere und Hundsrose begleitet werden, bieten Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten. Als Brutvögel trocken-warmer Gebüsche und ruderaler Staudenfluren könnten u.a. Dorngrasmücke, Feldschwirl, Stieglitz das Plangebiet besiedeln. Desweiteren dient die Fläche als Nahrungsfläche für Hausrotschwanz, Haussperling, Rausch- und Mehlschwalben, die als Gebäudebrüter in der näheren Umgebung siedeln.

Auswirkungen

Die Überbauung bzw. Umnutzung der naturschutzfachlich gering-mittelwertigen Staudenfluren und Gehölzen wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Pkt. 8.4.6) als geringe Beeinträchtigung bewertet.

Die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen (Festsetzung einer Grünfläche als Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft) sowie der zukünftig gärtnerisch genutzte Grünflächenanteil schafft im Plangebiet Möglichkeiten für die Ansiedlung der an das Leben im Siedlungsbereich angepasster Brutvögel. Erhebliche Beeinträchtigungen in der Funktion als Lebensraum für Vögel sind nicht zu erwarten.

8.4.5. Baumschutzsatzung der LHS Magdeburg

Als verbotene Handlungen gemäß §4 der Baumschutzsatzung, die bei der Erschließung zur Umsetzung des B-Planes erforderlich werden, zählen im Wesentlichen alle Fäll- und Rodungsarbeiten. Basierend auf der Vermessung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm unterliegen im Plangebiet Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung v. 06.02.2009 (vgl. Tabelle 3).

Es wurde für die vermessenen Bäume geprüft, für welche entsprechend gemäß §5 der Baumschutzsatzung eine Fällung vermieden werden kann. Aufgrund der landschaftsästhetischen Wirkung wird der Erhalt von 3 Einzelbäumen (junge Winter-Linden) am Erdwall festgesetzt (**V2**). Diese Bäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie während Bauarbeiten durch Anwendung von entsprechenden Schutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkung zu schützen (**S1**).

Für alle übrigen Bäume ist die Fällung nicht zu vermeiden, da die Standorte und Arten für den Zweck der Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht geeignet erscheinen. Die überwiegend sukzessiv entwickelten Baumgruppen aus dominierenden Baumweiden, Pappeln, Robinien lassen sich nicht mit den Zielen des B-Planes übereinbringen, so dass Ersatzpflanzungen für die vorhabensbedingten Fällungen für Bäume nach Baumschutzsatzung erforderlich sind. Es werden 24 Bäume gefällt, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Diese Bäume sind in guter bis sehr guter Vitalität, so dass für alle eine Ersatzpflanzung erforderlich wird. Da diese Bäume überwiegend in sukzessiven Baumgruppen bzw. flächigen Gehölzen vorkommen, wird die Integration der Ersatzpflanzung in den Grünstreifen (vgl. **A1**) am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen (**A2**).

Ein außerhalb des Geltungsbereiches befindlicher Straßenbaum (Spitz-Ahorn, Stammdurchmesser 0,2 m) wird aufgrund einer Zufahrt an der nördlichen Grenze des Plangebietes gefällt, so dass hierfür ein Ersatz nach Baumschutzsatzung erforderlich ist. Als Pflanzfläche für zwei Bäume (Spitz-Ahorn) wird die öffentliche Grünfläche an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen (**A3**).

Des Weiteren wurde für Bäume aus dem Baumkataster der Stadt Magdeburg, die sich in der östlich an das Plangebiet anschließenden öffentlichen Grünfläche befinden, auf ihre Lage im Geltungsbereich des B-Planes geprüft. Auf der Grundlage von Unterlagen des Stadtplanungsamtes, wurden Bäume im Plangebiet ermittelt (vgl. Tabelle 2). Diese sind zu erhalten und zu pflegen (**V2**) sowie während Bauarbeiten durch Anwendung von entsprechenden Schutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkung zu schützen (**S1**).

Tabelle 2: Bestand an Bäumen des Baumkatasters

Nr.	Baumart	Stamm-umfang in m[1]	Bemerkungen	Schutz gemäß Baumschutz-satzung	erhaltens-werter Baum[1]
1.	Spitz-Ahorn	ca. 0,50	außerhalb des Plangebietes (2 m vom Bordstein entfernt)	x	
2.	Winter-Linde	0,64	im Plangebiet	x	**V2**
3.	Winter-Linde	0,71	im Plangebiet	x	**V2**
4.	Spitz-Ahorn	0,60	außerhalb des Plangebietes	x	
5.	Sand-Birke	0,55	außerhalb des Plangebietes (2 m vom Bordstein entfernt)	x	

[1] Angabe aus dem Baumkataster (ohne Angabe zum Stand)

Tabelle 3: Bestand an Bäumen mit Stammdurchmesser ab 10 cm

Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser in m	Bemerkungen	Schutz gemäß Baumschutz-satzung	erhaltens-werter Baum[1]
1.	Weide	0,30	südliche Baumgruppe	x	
2.	Weide	4x0,20	südliche Baumgruppe	x	
3.	Weide	0,20	südliche Baumgruppe	x	
4.	Pappel	0,25	südliche Baumgruppe	x	
5.	Weide	4x0,15	südliche Baumgruppe		
6.	Pappel	0,20	südliche Baumgruppe	x	
7.	Robinie	2x0,15	südliche Baumgruppe		
8.	Robinie	0,30	südliche Baumgruppe	x	
9.	Pappel	0,40	südliche Baumgruppe	x	
10.	Weide	0,15-0,20	südliche Baumgruppe	x	
11.	Weide	4x0,25	südliche Baumgruppe	x	
12.	Weide	0,30	südliche Baumgruppe	x	
13.	Weide	2x0,20	südliche Baumgruppe	x	
14.	Weide	2x0,25	südliche Baumgruppe	x	
15.	Robinie	0,20-0,25	südliche Baumgruppe	x	
16.	Pappel	0,25	südliche Baumgruppe	x	
17.	Robinie	2x0,15	südliche Baumgruppe		
18.	Pappel	2x0,15	südliche Baumgruppe		
19.	Pappel	0,20	südliche Baumgruppe	x	
20.	Weide	8x0,10	südliche Baumgruppe		
21.	Weide	3x0,15	Baumgruppe am Erdwall		
22.	Weide	3x0,15	Baumgruppe am Erdwall		
23.	Weide	3x0,15	Baumgruppe am Erdwall		
24.	Pappel	0,20	Einzelbaum	x	
25.	Ahorn	0,15	zentrale Baumgruppe (1)		
26.	Ahorn	3x0,15	zentrale Baumgruppe (1)		
27.	Robinie	4x0,15	zentrale Baumgruppe (1)		
28.	Robinie	2x0,15	zentrale Baumgruppe (1)		
29.	Ahorn	0,15	zentrale Baumgruppe (1)		
30.	Weide	2x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
31.	Robinie	2x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
32.	Robinie	2x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
33.	Robinie	2x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
34.	Robinie	2x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
35.	Robinie	3x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
36.	Robinie	4x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
37.	Ahorn	3x0,15	zentrale Baumgruppe (2)		
38.	Winter-Linde	5x0,20	Einzelbaum am Erdwall	x	**V2**
39.	Kirsche	0,15	nördlicher Einzelbaum		
40.	Ahorn	0,15	nördlicher Einzelbaum		
41.	Kirsche	0,15	nördliche Baumgruppe		
42.	Kirsche	0,15	nördliche Baumgruppe		
43.	Kirsche	0,15	nördliche Baumgruppe		

[1] Maßnahme-Nr.

8.4.6. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Gestaltung des Plangebietes

- ***Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen***

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen:

- Der Durchführungszeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen und Gehölzen wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgelegt (**V1**).
- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Festsetzung einer Grundflächenzahl zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Bodenflächen (GF=0,4),
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
- Vermeidung unnötiger Bodenabtragung,
- Minimierung der Bodenbeanspruchung während der Bauarbeiten auf das erforderliche Mindestmaß,
- Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließende Wiederverwendung,
- Vermeidung von dauerhafter Bodenverdichtungen, Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller Immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.

Neben diesen allgemeinen Anforderungen dient insbesondere der Erhalt einer Baumgruppe sowie von zwei Einzelbäumen der öffentlichen Grünfläche am Erdwall der Vermeidung von Baumverlusten (**V2**).

- ***Schutzmaßnahmen***

Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen, z.B. Bodenverdichtung, Abgrabung, chemische Bodenverunreinigung und mechanische Verletzung, sind die zu erhaltenden Bäume rechtzeitig einzufrieden (**S1**).

Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Diese Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbrettern vor Beschädigungen zu schützen.

- ***Gestaltungsmaßnahmen***

Auf Grund der umfangreichen Flächeninanspruchnahme von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden keine Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt.

- ***Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen***

A1 – Anlage einer Strauch-Hecke

Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes wird eine Strauch-Hecke mit standortheimischen Arten gepflanzt, die an die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölze angrenzt. Die Fläche ist Privateigentum und hat eine Größe von 624 m². Die Breite der Pflanzfläche beträgt 2 m.

A2 – Pflanzung von Einzelbäumen

Entlang der östlichen Grenze des B-Plangebietes werden auf die Grünfläche (siehe **A1**) 33 Einzelbäume gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 8 m. Die Bäume sind in die Maßnahme **A1** zu integrieren.

A3 – Pflanzung von Einzelbäumen

Als Pflanzfläche für 2 Spitz-Ahorne als Ersatz für den zu fällenden Straßenbaum wird die öffentliche Grünfläche an der östlichen Seite des Plangebietes vorgesehen (**A3**).

- ***Festsetzungen***

A1: Bepflanzung und Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf dem 2 m breiten Grünstreifen werden durchgehend in zwei Reihen standortgerechte, einheimische Sträucher gepflanzt.

Vor der Pflanzung von Sträuchern ist die Fläche mit geeignetem Oberboden zu füllen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt bei Sträuchern 2 m. Die Sträucher sind aus der Pflanzliste zu verwenden und mindestens mit einer Pflanzqualität Jungpflanzen, 50-80 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Sträucher ist über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang ist die Pflanzung innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher (**A1**):
Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus ssp.),* Hagebutte (*Rosa canina*).

A2: Bepflanzung und Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Als Pflanzstandort für die Pflanzung von Einzelbäumen ist die Grünfläche A1 zu vervollständigen.

Vor der Pflanzung der Einzelbäume sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden 33 Hochstämme mit Stammumfang 12-14 cm in einem Pflanzabstand von jeweils 8 m untereinander gepflanzt. Die Pflanzung muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Bäume ist über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Bäume innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Bäume (**A2**):
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

A3: Bepflanzung und Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes als Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzstandort für die Pflanzung von Einzelbäumen ist die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg.

Vor der Pflanzung der Einzelbäume sind die Flächen mit geeignetem Oberboden zu füllen. Es werden 2 Hochstämme mit Stammumfang 12-14 cm gepflanzt. Die Pflanzung muss spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.

Die Ersatzpflanzung erfolgt durch den Erschließungsträger; die Übernahme der Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Bäume ist über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Bäume innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern (mind. 5x im 1. Jahr, 3x im 2. Jahr 2x im 3. Jahr). Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Bäume (**A3**):
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

V1: Durchführungszeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zur Vermeidung der Störung von Brutvögeln

V2: Erhaltung von Bäumen mit landschaftsästhetischer Wirkung
Es ist die Baumgruppe aus Winter-Linden am Erdwall zu erhalten.
Es sind zwei Bäume des Baumkatasters in der Grünfläche am Erdwall zu erhalten.

S1: Schutz von Bäumen zur Vermeidung von Schadeinwirkung bei Bauarbeiten

Während der Bauarbeiten ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu dem zu erhaltenden Baum einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Zu erhaltende Einzelbäume sind bei Bauarbeiten durch Abbrettern vor Beschädigungen zu schützen.

8.4.7. Literatur

RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LSA (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)(Gem. Rd.Erl. des MLU, MBV, MI und MW v. 16.11.2004 – 42.2-22302/2) MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004.

8.5. Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Untersucht wurde, ob die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (und damit planungsrechtlich möglicher, schützenswerter Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) mit den außerhalb des Plangebietes vorhandenen Verkehrslärmquellen verträglich ist. Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

1) Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wurden nur für die dem Carl-Krayl-Ring nächst gelegenen Fassaden in den direkt an den Carl-Krayl-Ring angrenzenden Baufeldern höhere Beurteilungspegel ermittelt. Die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier um bis zu 2,1 dB(A) tags und um bis zu 2,9 dB(A) nachts überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 6,1 dB(A) tags und um bis zu 6,9 dB(A) nachts überschritten. Mit Verweis auf Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung) sind in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen der o. g. Baufelder ohne geeignete Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben, da vor einigen Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) (und damit die Orientierungswerte für Mischgebiete) überschritten werden.

2) Für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet wurde maximal der Lärmpegelbereich (LPB) III gemäß DIN 4109 ermittelt. Für die weiter vom Carl-Krayl-Ring entfernten überbaubaren Grundstücke ergeben sich geringere Lärmpegelbereiche. Für die innerhalb des LPB III gelegenen Außenfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind resultierende bewertete Bauschalldämm-Maße von $R'_{w,res} \geq 35$ dB erforderlich. Aus technischer Sicht und unter Berücksichtigung anderer Regelungen (z. B. zur Energieeinsparung) ist die Einhaltung einer solchen Anforderung durch die üblichen Bauweisen ohne Weiteres gegeben.

3) Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) zum Schutz planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Nutzungen kommen aus verschiedenen Gründen (u. a. städtebaulicher Art, zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet, Unterbrechung der Lärmschutzeinrichtungen durch private Erschließungsstraßen für das Plangebiet, relativ große Entfernung zu den Hauptschallquellen) nicht in Betracht. Zudem werden zukünftige Baukörper in den straßennahen Baufeldern, die vom Carl-Krayl-Ring weiter entfernten Bereiche ausreichend vor Verkehrsgeräuschimmissionen abschirmen. Die ermittelten Pegel sind überdies nicht so hoch, dass nicht mit ausschließlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dem aufgezeigten Konflikt planerisch begegnet werden könnte.

4) Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-2.1 "Carl-Krayl-Ring" sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Teil B – Textliche Festsetzungen (§ 5 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen) gefaßt, um gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

5) Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes (IGW) Tag der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) sind in Höhe Erdgeschoss nur in wenigen der westlichen Baufeldern und nur in einem schmalen, bis zu maximal 2 m breiten Streifen zu erwarten. In Höhe des 2. OG sind in den westlichen Baufeldern in einem 10 bis 15 m breiten Streifen IGW-Überschreitungen tags zu erwarten. Festsetzungen zum Ausschluss von bebauten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Terrassen) im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 Nr. 49 Abs. 1 sind aus fachlicher Sicht entbehrlich, da es für die Anordnung ebenerdiger Außenwohnbereiche aus Lärmschutzsicht faktisch keine Einschränkungen gibt. Empfohlen wird, höher gelegene Außenwohnbereiche nicht vor den Westfassaden der in den westlichen Baufeldern geplanten Gebäude anzuordnen.

Anlage 1 – Vorhabenplan

