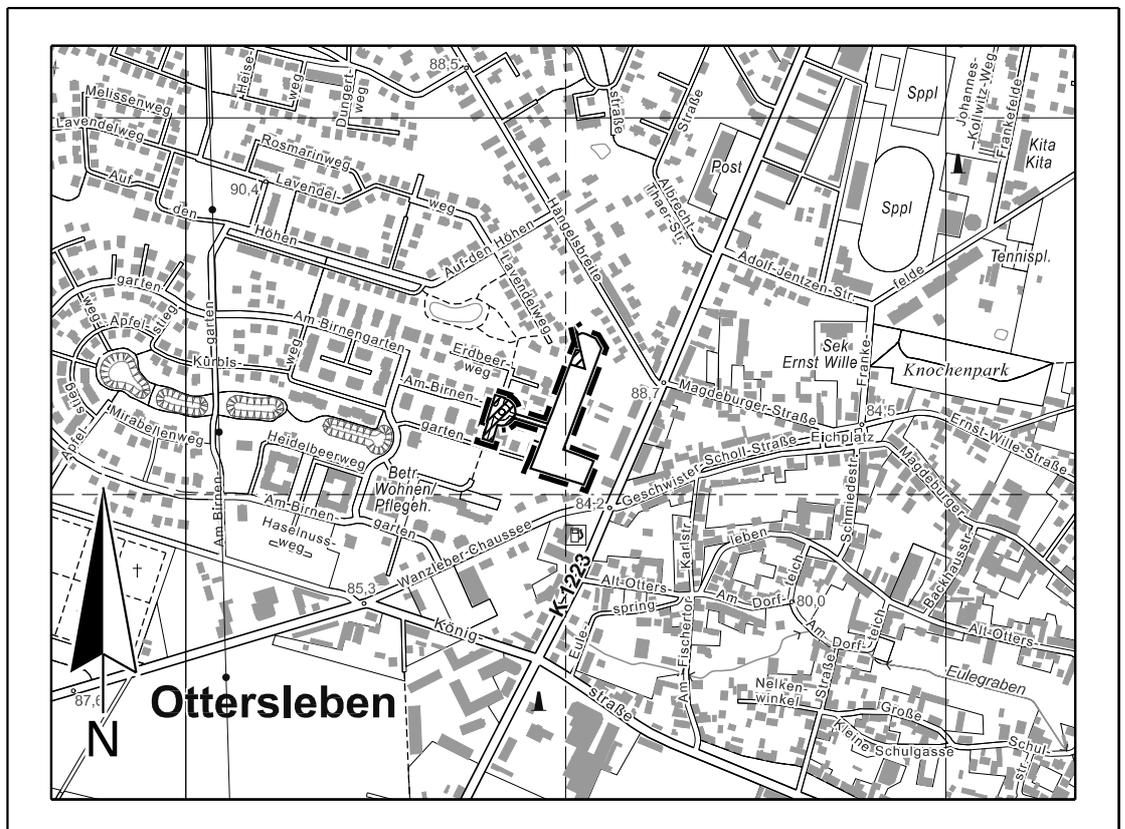




Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 353-4.1

ÖSTLICH BIRNENGARTEN

Stand: Oktober 2013



Planverfasser:

Fischer

Ingenieurbüro für Bauwesen

Jahrning 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2013

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage
Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB
Planungsanlass
Ziel und Zweck der Planung
Lage im Stadtgebiet
Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches
Vorbereitende Bauleitplanung

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes
Verkehr

3. Umweltbelange

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Verkehrerschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Baugrund / Denkmalpflege

7. Auswirkungen der Planung

Durchführung
Folgekosten
Flächenbilanz

Anlage: Eingriffsbilanzierung

1. Allgemeines

Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund §§ 1-4 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (Bundesgesetzblatt, BGBl.I.S.2414) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Bei diesem Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, d.h. es werden Flächen wieder nutzbar gemacht bzw. nachverdichtet.

Daher wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.3, § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Gemäß § 3 (1) und (2) BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Es findet eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs für die Dauer eines Monats stattfinden.

Die Beteiligung der Behörden erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB entfällt wegen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Planungsanlass

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 353-4.1 „Östlich Birnengarten“ soll der Bereich, der vollständig von Wohngrundstücken umschlossen ist, einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet ist privates Grundeigentum der Brase, Schrottge & Weichelt Grundstücks-GbR und wird auch durch diesen Vorhabenträger erschlossen und verkauft.

Ziel und Zweck der Planung

Bei diesem Standort handelt es sich um ein Gebiet, das nur noch teilweise gärtnerisch genutzt wird. Zum größten Teil ist das ein baulich ungenutztes Gebiet, das nun einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden soll.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser. Die Erschließung wird über die Verlängerung des privaten Wohnweges mit Ausbildung einer Wendeanlage erfolgen.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt, im Stadtteil Ottersleben. Das Gebiet schließt an die Ostgrenze des Bebauungsplangebietes Nr. 353-1 „Wanzleber Chaussee / Königstraße“ (Birnengarten) an.

Abgrenzung und Fläche des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken der Flur 605 umgrenzt:

die Nordgrenze des Flurstücks 10122, die Ostgrenze des Flurstücks 10122, die Nord-, die Ost- und die Südgrenze des Flurstücks 55/25, die Westgrenze des Flurstücks 55/25 (teilweise), die Südgrenzen der Flurstücke 10709 und 10707, die Westgrenze des Flurstücks 10708 (teilweise), die Nordgrenze des Flurstücks 10493, die Ost- und die Nordgrenze des Flurstücks 10496, die Ostgrenze des Flurstücks 10495, nach Norden verlängert bis zur Ostgrenze des Flurstücks 11258, dieser folgend, dann durch eine im rechten Winkel nach Osten abknickende gedachte Linie, sodann durch die Westgrenze des Flurstücks 10945 (teilweise), die Südgrenze des Flurstücks 10945, die Westgrenze des Flurstücks 10942, die Nordgrenze des Flurstücks 10705, die Westgrenze des Flurstücks 55/25 (teilweise), die Ostgrenze des Flurstücks 10769, die West- und die Nordgrenze des Flurstücks 53/230 und die Westgrenze des Flurstücks 10122 (alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 605).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. (7400 m²)

Vorbereitende Bauleitplanung

Nach dem Einleitungsbeschluss der Stadt Magdeburg vom 12.04.2012 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.353-4.1 „Östlich Birnengarten“, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans begonnen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ aus (10. Änderung F-Plan, wirksam seit 06.07.12). Der vorhabenbezogene B-Plan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

Zustand des Plangebietes

Das Gelände schließt sich an die Ostgrenze des Bebauungsgebietes Nr. 353-1 „Wanzleber Chaussee / Königstraße,, (Birnengarten) an.

Im nördlichen und im südlichen Teil des Areals wird das Gebiet noch gärtnerisch genutzt. Diese Teilflächen sind mit Gemüsebeeten, Beerensträuchern und Obstbäumen bepflanzt. Auch findet man auf den Flächen einen geringen Anteil versiegelter Bereiche für Lauben, Zugangswege und Sitzplätze. Im anderen Teil des Areals wurde die gärtnerische Nutzung aufgegeben und die Gärten sind brach gefallen. Hier haben sich dichte Gebüsche und Hochstaudenfluren entwickelt.

Das Plangebiet ist vollständig von Wohngrundstücken umschlossen.

Die Anbindung des Gebietes an eine öffentliche Verkehrsanlage (Straße Am Birnengarten) erfolgt über die private Flurstücke 10705, 10707 und 10709. Diese Flurstücke, die zum Geltungsbereich des B-Planes gehören, befinden sich im Eigentum der unmittelbaren Anlieger, zu dem auch zukünftig der Vorhabenträger zählt. Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung und der Ver- und Entsorgung existiert auf diesen Flurstücken ein Fahr- Leitungs- und Wegerecht. Die zukünftigen Grundstücksbesitzer der Baugrundstücke im Plangebiet erhalten im Rahmen des Grundstückserwerbes einen eigenen Miteigentumsanteil, verbunden mit einem Fahr- Leitungs- und Wegerecht an der vollständigen privaten Anliegerstraße (Flurstücke 10705, 10707, 10709 und der noch herzustellenden Anliegerstraße).

Weiterhin sind die Flurstücke 10705, 10707 und 10709 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der Stadt Magdeburg belegt.

Verkehr

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Das Plangebiet ist über eine private Verkehrsfläche an die Straße „Am Birnengarten“ zu erreichen. Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine künftig private Straße mit Wendeanlage und einer privaten Stichstraße erfolgen.

In der „Halberstädter Chaussee“, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, verkehren Buslinien, die die Anbindung zum Stadtzentrum ermöglichen.

3. Umweltbelange

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Durch die untere Bodenschutzbehörde wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktion nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt. Das Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial und Archiv der Kultur- und Naturgeschichte ab. Der Boden im Geltungsbereich erhielt anhand der genannten Einzelkriterien eine sehr gute Gesamtbewertung. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und zum dauerhaften Entzug kleingärtnerisch genutzter Böden mit sehr guter Ertragsfähigkeit. Boden benötigt als unvermehrbar und endliche Naturressource im besonderen Maße Schutz. Die Planung trägt diesem Anliegen durch die Ausrichtung auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme / Versiegelung Rechnung. Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 600 m² festgesetzt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und sonstige versiegelte Flächen wird beschränkt, so dass maximal 50 % der Fläche dafür in Anspruch genommen werden können.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Unabhängig davon wurde für das Gebiet eine Ausgleichsbilanzierung erstellt um das Maß des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs beurteilen zu können. Auf dieser Grundlage wurden Festsetzungen zur Bepflanzung aufgenommen, die geeignet sind Ausgleichsfunktionen zu übernehmen. So sollen die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu einem überwiegenden Flächenanteil bepflanzt und auf Dauer erhalten werden. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Innerhalb des Baugebietes sind die Grundstückseigentümer verpflichtet je 100m² neuversiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein 3,0 m breiter Streifen aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Arten richten sich nach der Artenliste in der Eingriffsbilanzierung.

Insbesondere die zum Maß der baulichen Nutzung und zur Grundstücksgröße getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den Vorgaben zur Bepflanzung der künftigen Hausgärten sind geeignet die Betroffenheit der Schutzgüter zu begrenzen.

In den Baufeldern der zukünftigen Baugrundstücke ist es den Bauherren möglich, regenerative Energien zu nutzen.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Grundkonzept

Das 7.600 m² große Plangebiet ist eine unbebaute Fläche, die teilweise noch gärtnerisch genutzt wird. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt. Durch die unter § 3 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für reine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 BauNVO wird auf 25 vom Hundert reduziert. Dadurch kann maximal die Hälfte des Baugrundstückes bebaut bzw. versiegelt und damit die Entwicklung eines großzügig angelegten, stark durchgrüneten Wohngebietes gewährleistet werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der maximal zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde im Hinblick auf die vorhandene Bebauung im Umfeld gewählt.

Die Gebäudehöhe im Plangebiet soll 10 m nicht übersteigen. Um die Einhaltung nachweislich prüfen zu können, wird die maximal mögliche Firsthöhe als absolute Höhe, bezogen auf das Höhensystem NHN 1992, vorgegeben. Durch die Höhenbegrenzung und die gewählte Geschossigkeit fügt sich die künftige Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein ohne die Bauherren hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Baukörper zu stark einzuschränken.

Im Plangebiet sind Einfamilienhäuser (BauNVO § 22, Abs.2) zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen

Das Bebauungsgebiet wird über Baugrenzen strukturiert. Im Plangebiet sind die Abstände der Baugrenzen zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken und zur privaten Erschließungsstraße von mindestens 3,0 m festgesetzt. Zur westlichen Grenze liegt die Baugrenze 6,0 m entfernt, um einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung zu erzielen.

Die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser darf 600 m² nicht unterschreiten. Das auf den Parzellen anfallende Niederschlagswasser muss dort verbleiben. Die Baugrundstücke müssen ausreichend groß sein um auch in den niederschlagsreichen Monaten eine schadlose Versickerung gewährleisten zu können.

Mit dieser Festsetzung können im gesamten Plangebiet nur max. 9 Einfamilienhäuser entstehen. Dadurch ergibt sich auch eine geringere Verkehrsbelastung der privaten Anliegerstraße.

Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält im Planteil B neben den textlichen Festsetzungen Hinweise, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. So wird auf die Baumschutzsatzung und das Denkmalschutzgesetz verwiesen. Außerdem erfolgt der Hinweis, dass bei Starkregen mit Staunässe bzw. Schichtenwasser zu rechnen ist (s. Punkt 6 Baugrund / Denkmalpflege).

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Straße „Am Birnengarten“ und einer anschließenden privaten Verkehrsfläche, die Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Die zukünftige neue Privatstraße ist eine 5,60m breite Mischverkehrsfläche, die als private Straße mit Wendehammer in Richtung Norden direkt an der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets verläuft. Die nutzbare Fahrbahnbreite beträgt 5,00 m, die Begrenzung erfolgt durch Rundborde mit Rückenstütze. Zusätzlich verläuft eine 4,00 m breite Zufahrtsstraße (Stichstraße) in Richtung Süden und erschließt die südlichen Grundstücke des Bebauungsplans. Die Straßen sind reine Anliegerstraßen, die asphaltiert oder gepflastert werden sollen. Die Zufahrten der neuen parzellierten Grundstücke werden an die zukünftigen Anliegerstraßen geführt.

Die zukünftigen Erwerber der Baugrundstücke werden Miteigentümer der neuen, noch herzustellenden Privatstraße und der vorhandenen Privatstraße (Flurstücke 10705, 10707 und 10709).

5. Ver - und Entsorgung

Entsprechend den Auszügen aus dem Bestandskartenwerk der Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM), liegen in den Straßen „Am Birnengarten“ und der anschließenden privaten Verkehrsfläche nachfolgende Ver - und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasserkanalisation	Schmutzwasserkanal KS DN 200
	Regenwasserkanal KR DN 300
Trinkwasser	VW OD 125 PE
Gas	ND OD 90 PE
Strom	1 kV Kabelsystem

Elektrizitätsversorgung

Zur elektrotechnischen Erschließung wird vor dem Haus „Am Birnengarten 55“ ein Kabelverteilerschrank aufgestellt. Von diesem KVS ist über den bestehenden Privatweg bis in das Plangebiet ein Versorgungskabel neu zu legen. Darüber kann das Bebauungsplangebiet versorgt werden.

Wasserversorgung

Eine Netzerweiterung bzw. wassertechnische Erschließung für das geplante Wohngebiet erfolgt über die VW OD 125 PE, im westlichen Straßennebenbereich der Straße „Am Birnengarten“.

Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird für das zukünftige Wohngebiet eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden als ausreichend angesehen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.

Gasversorgung

Das Gebiet ist angrenzend im Erdbeerweg / Am Birnengarten mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 90 PE erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung möglich.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Eine Grunddienstbarkeit zum Befahren der Privatstraße ist für die Müllfahrzeuge vorgesehen. Für die südlichen 3 Grundstücke wird eine Fläche von min.6,0 m² für die Abfallbehälter an der Hauptstraße eingerichtet. Dort müssen sie am Tage der Entleerung vom Eigentümer des Grundstücks bereitgestellt werden.

Abwasserentsorgung

Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des zukünftigen Bebauungsbereiches im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung erfolgt ausschließlich über öffentliche Anlagen. Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung ist der KS DN 200 „Am Birnengarten“ nutzbar.

Fernmeldenetz

Für das Baugebiet ist ein Netzausbau der Telekommunikation erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet werden der „Telekom AG“ so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich anfallenden Wassers von Dachflächen freistehender Einfamilienhäuser sowie deren Nebenanlagen und Garagen, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen.

Das Niederschlagswasser der geplanten privaten Straßenverkehrsflächen kann in den Regenwasserkanal KR DN 300 „Am Birnengarten“ abgeleitet werden.

6. Baugrund / Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) angetroffen werden, die bisher nicht bekannt sind.

Tritt ein derartiger Fall ein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist zu informieren und nach Maßgabe der unteren Bodenschutzbehörde ggf. Untersuchungen zur Festlegung notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Im Plangebiet liegen oberflächennah bzw. direkt an der Oberfläche überwiegend mächtige lehmig-schluffig-tonige Bildungen an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Deshalb muss nach Starkregen mit Staunässe bzw. Schichtenwasser gerechnet werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann nicht in einen Kanal abgeleitet werden. Im Rahmen von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen muss in Verantwortung der Bauherren deshalb die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Bodens überprüft und auf dieser Grundlage die grundstücksbezogene Entwässerungslösung erarbeitet werden.

Archäologische Funde oder Befunde sind im geplanten Gebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde

Projekt: **Bebauungsplan 353-4.1 „Östlich Birnengarten“
in Magdeburg
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a BauGB**

Maßnahme: **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:

Brase, Schrottge & Weichelt
Grundstücks-GbR

Jahnring 28
39104 Magdeburg

Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro
W. Westhus

Alexander – Puschkin – Straße 16
39108 Magdeburg

Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich

1. Bestand

Lage im Stadtgebiet:

Das Vorhaben befindet sich am Westlichen Rand des Stadtteiles Ottersleben, zwischen dem Wohngebiet Birnengarten (Neubebauung aus den 90iger Jahren des letzten Jahrhunderts) und der Wohnbebauung an der Halberstädter Chaussee.

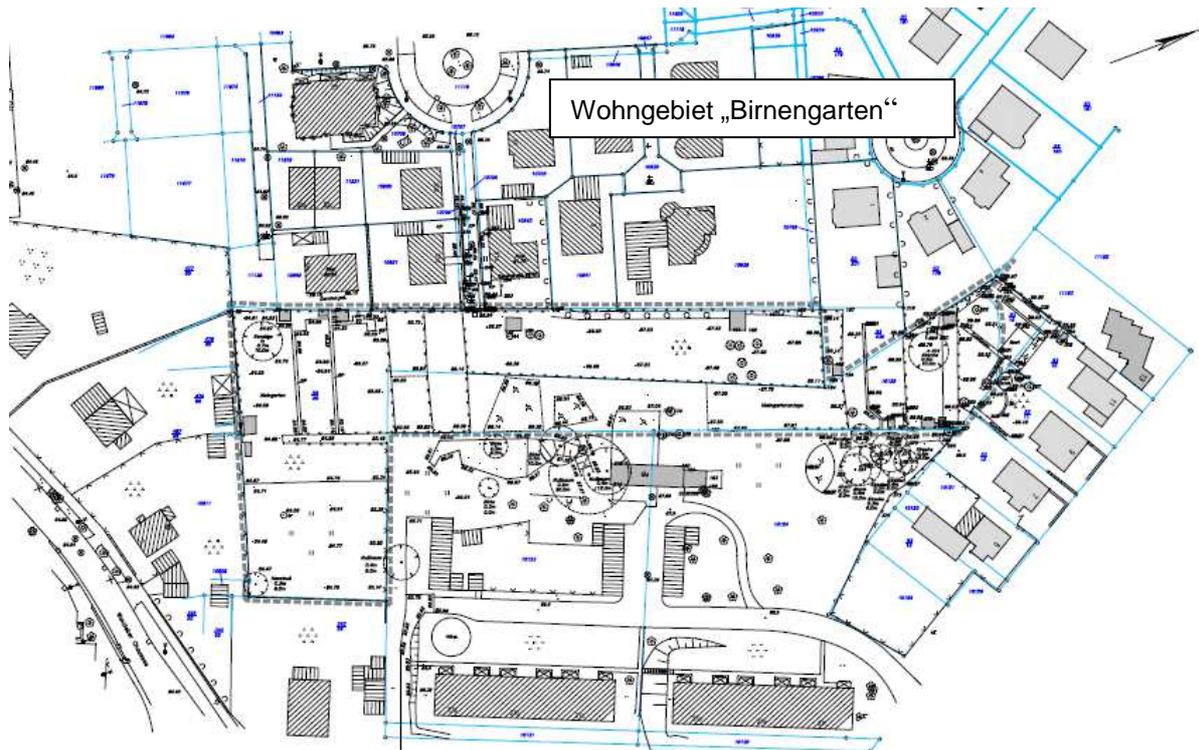
Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

Mensch

Der Untersuchungsraum selbst wird nicht zum Wohnen genutzt. Man findet in der Umgebung Wohngebiete in Richtung Westen das Wohngebiet „Birnengarten“ (überwiegend Einfamilienhäuser), in Richtung Norden die Einfamilienhäuser an der Hängelsbreite, in Richtung Osten die Freiflächen der mehrgeschossigen Wohngebäude an der Halberstädter Chaussee. Die Wohngebäude an der Halberstädter Chaussee besitzen hinter den Wohngebäuden eine große Freifläche. Im mittleren Bereich der Freiflächen stehen mehrere Garagen.

In Richtung Süden berührt der Geltungsbereich die Wohnbebauung entlang der Wanzleber Chaussee.

Die Flächen des Geltungsbereiches dienen als Kleingärten. Diese werden nur noch teilweise genutzt.



Vermessungsplan

Tiere und Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz - Labkraut – Traubeneichen – Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Bestand

Der gesamte Geltungsbereich wurde als Gartenfläche (Kleingärten) genutzt. Teilweise wurde diese Nutzung aufgegeben und die Gärten sind brach gefallen. Hier haben sich dichte Gebüsche und Hochstaudenfluren entwickelt.

HGI – Baumgruppen

Im Vorhabensgebiet findet man an vielen Stellen Baumgruppen. Diese bestehen aus Obsthochstämmen und Koniferen. Besonders die Koniferen haben sich zu großen Sträuchern und Bäumen entwickelt. Walnussbäume mit einem Stammumfang von über 50 cm sind nicht vorhanden.

HUml – Gebüsche

Stellenweise haben sich auch Gebüsche aus Obstwildlingen, Ziersträuchern und Koniferen entwickelt. Diese breiten sich deutlich auf den Flächen aus.

KSm - Staudenflur

Auf den Flächen zwischen den Gehölzen (ehemalige Beete und Rasenflächen) hat sich eine Staudenflur entwickelt. Diese besteht erst seit wenigen Jahren. Es ist stellenweise eine beginnende Verbuschung zu beobachten.

BGg – Kleingärten

Im südlichen Bereich werden Teilflächen noch als Kleingarten mit Gemüsebeeten, Beeresträuchern und Obstbäumen genutzt. Auch findet man auf den Flächen einen geringen Anteil versiegelter Bereiche für Lauben, Zugangswege und Sitzplätze.

Europäische Vogelarten

Die Ruderalfluren, die vorhandenen kleinen Gebüsche und der Baumbestand werden höchstwahrscheinlich vereinzelt durch verschiedene Vogelarten als Nistplatz und Nahrungsraum genutzt. Da die Bäume (Obstbäume) meist einen Stammumfang von unter 50 – 70 cm besitzen, kann man davon ausgehen, dass keine Höhlenbrüter vorhanden sind. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da die Gehölze entsprechend des Naturschutzgesetzes nur in der Winterruhe gerodet werden dürfen, kann dadurch eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen ausgeschlossen werden. Da bisher keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen, geschützten Arten vorliegen, wurde eine gesonderte Erfassung nicht durchgeführt.

Nach § 33 BNatSchG (5) Abs. 2 ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dies wird mit der vorgelegten Planung umgesetzt. Die Tiere können während der Bauphase in benachbarte Lebensräume ausweichen und nach der Herstellung der Ausgleichspflanzungen diese wieder besiedeln.

Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Für den Baumbestand greift die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg (Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg - Baumschutzsatzung – vom 22.01.2009). Da der Bestand aus Obstbäumen und Koniferen besteht, kann auf der Grundlage von § 3 (2)a der Baumschutzsatzung diese nicht angewendet werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grundwasser

Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Der Grundwasserflurabstand beträgt mind. 2,0 m – 5,0 m.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Boden

Geologischer Untergrund:

Der Untergrund besteht aus den Gesteinen des Flechtinger Höhenzuges (Flechtinger – Rosslauer – Scholle) vor allem Grauwacke. Über dem Festgestein wurden während der Saalekaltzeit Lockergesteinsschichten der Grundmoräne in stark unterschiedlichen Dicken abgelagert (Sande, Kiese, Geschiebelehm und Mergel), die dann im Drenthestadium der letzten Eiszeit mit Löss abgedeckt wurden.

Boden:

Der während des Drenthestadiums angewehrte Löss verwitterte zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor.

Im Untersuchungsraum findet man Gärten. Hier haben sich aus dem Ausgangssubstrat sogenannte Gartenböden – Hortisole - entwickelt. Diese Gartenböden entsprechen in ihren grundlegenden Eigenschaften dem Ausgangssubstrat. Durch die menschliche Tätigkeit wurden diese Böden meist mit Humus angereichert.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist von mehreren Faktoren abhängig, in der Regel aber über die Bodenart oder die Bodenfruchtbarkeit zu bestimmen.

Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung besteht nur innerhalb der Vegetationsflächen (Gärten). Die Empfindlichkeit der vorhandenen Böden kann als relativ gering angesehen werden. Da Schwarzerdeböden mineralische Böden sind, führen kurzzeitige Verdichtungen nicht zu irreversiblen Schäden.

Nur bei einer langfristigen Verdichtung ist mit dem Absterben der Bodenfauna zu rechnen. Die Schäden durch eine Verdichtung können durch eine Auflockerung und Wiederbesiedlung meist ausgeglichen werden. Die Böden haben eine hohe Verdichtungs- und Verschlammungsneigung.

Klima / Luft

Der Magdeburger Raum, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, gehört zum „Börde- und mitteldeutschen Binnenlandklima“. Es wird auf Grund der geringen Niederschläge zum mitteldeutschen Trockengebiet gezählt. Der DWD gibt für Magdeburg eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,6 °C und eine mittlere Schwankung der monatlichen Durchschnittstemperatur von 18,0 °C an (LRP 1995). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt in Magdeburg bei 523 mm; vorherrschende Windrichtungen sind West, Südwest und Nordwest (LRP 1995).

Mikroklimatische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Randbereich der Stadt. Da die Fläche des Untersuchungsraumes relativ kleinflächig ist, können keine eigenständigen Aussagen zum Klima getroffen werden.

Das Gebiet liegt am Rand eines „geringfügig überwärmten Peripheriebereichs“ am Übergang zu einem gemäßigten städtischen Überwärmungsgebiet (östlich der Halberstädter Chaussee). Der „geringfügig überwärmte Peripheriebereich“ ist durch unwesentlich höhere Temperaturen, mäßig guter Abkühlungsrate in der Nacht und relativ gutem Luftaustausch gekennzeichnet. Die Flächen sind bioklimatisch günstig.

Landschaft

Der Untersuchungsraum wird von allen Seiten durch Wohngebiete eingeschlossen. Auch ist die Fläche (Flächenzuschnitt) nicht sehr groß, so dass sich kein eigenständiges Landschaftsbild entwickeln kann. Die vorhandenen Kleingärten im Untersuchungsraum vermitteln zur Zeit stellenweise einen ungeordneten Eindruck. Das Vorhaben passt sich durch die Ausweisung als Wohngebiet in die Umgebung ein und wirkt somit nicht als Fremdkörper. Es wird eine Lücke im Bestand geschlossen.

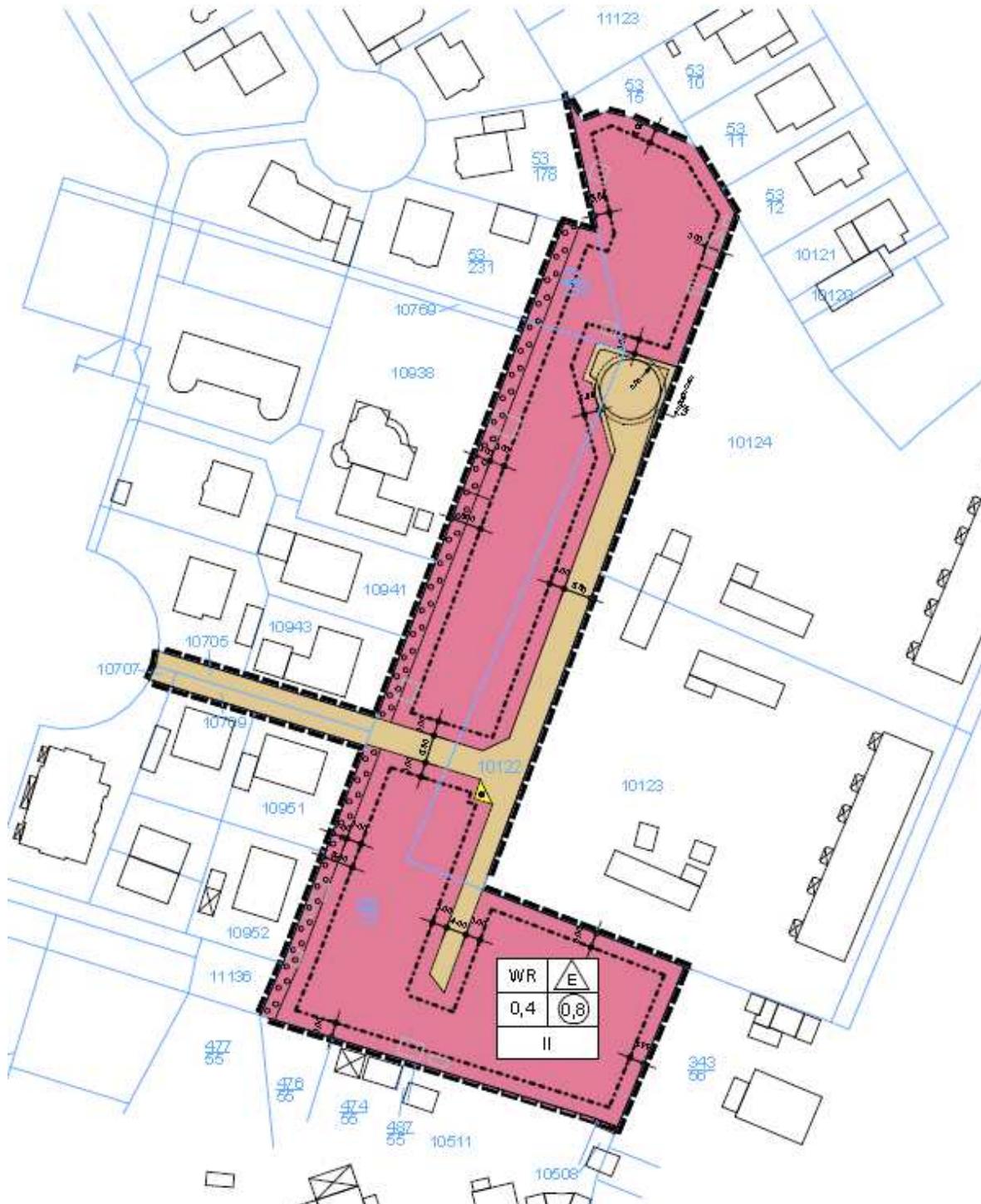
2. Planung

Auf der Fläche ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes geplant.

Folgende Maße der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl 0.8
- Zahl der Vollgeschosse II
- offene Bebauung

Erschlossen wird die Fläche durch eine Stichstraße aus dem benachbarten Wohngebiet „Birnengarten“.



Detaillierte Angaben zur Planung können den technischen Unterlagen entnommen werden.

3. Ausgleich

Zur **Vermeidung und Verminderung** des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Durch eine schnelle Begrünung der Gärten (Interesse der Bewohner) werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Klimahaushalt des Gebietes nur zeitweise ist.
- Durch den Erschließungsträger werden nur die Bäume gefällt, die bei einer Erschließung der Flächen im Wege stehen. Die verbleibenden Obstbäume werden erhalten und der spätere Eigentümer kann entscheiden, ob er einen großen Obstbaum im Garten haben möchte.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg. Es handelt sich um eine ehemalige Kleingartenanlage. Hier sind keine entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg vorhandenen Bäume betroffen. Gefällt werden überwiegend Koniferen oder Obstbäume auf einer aufgegeben Kleingartenfläche.

Maßnahmen:

- 1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.**
- 2. An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein 3,0 m breiter Streifen aus einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Arten richten sich nach der beigefügten Artenliste (siehe Eingriffsbilanzierung).**
3. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrassen)
4. Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009) ist einzuhalten.
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.
5. Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.
6. Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

Diese Festsetzung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Aufgestellt:

W. Westhus
9. Dezember 2013

Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Quelle: Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro LPR
Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dez. 1995

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

Börde und Niederterrasse

Sträucher:

<i>Feldahorn</i>	<i>(Acer campestre)</i>
<i>Holzbirne</i>	<i>(Pirus communis)</i>
<i>Holzapfel</i>	<i>(Malus sylvestris)</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>(Rosa canina)</i>
<i>Schlehe</i>	<i>(Prunus spinosa)</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>(Crataegus monogyna und C. oxyacantha)</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>(Euonymus europaeus)</i>
<i>Hasel</i>	<i>(Corylus avellana)</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>(Cornus sanguinea)</i>
<i>Liguster</i>	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
<i>Schwarzer Holunder</i>	<i>(Sambucus nigra)</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>(Cornus mas)</i>