Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 341-3.1
Fachmarktzentrum Brenneckestraße
Stand Juni 2015/Ergänzung 30.07.2015

Annett Kriewald - Freie Landschaftsarchitektin
Herrenkrugstraße 141, 39114 Magdeburg,
Telefon 0391-5908903,
Email: Annett@Kriewald-Landschaftsarchitektur.de
www.Kriewald–Landschaftsarchitektur.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung 3

1.2. Methode und Darstellung 4

2. Beschreibung des Vorhabens 6

3. Zustandsanalyse und –bewertung 8

3.1 Lage und Nutzungsstruktur 8

3.2 Planerische Vorgaben 8

3.3 Wertbestimmende Schutzgüter 9

4. Eingriffsregelung 11

5. Maßnahmenplanung 11

Literaturverzeichnis

Anhang

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Jahr 2008 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 341 – 2 Brenneckestraße –West gefasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan steuert die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes 2007 und dient der Vermeidung von Funktionsverlusten des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße durch die Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an den verkehrlich gut angebundenen Standort an der westlichen Brenneckestraße. Zusätzlich wird die besondere Eignung des Standortes an der westlichen Brenneckestraße für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Warensortimenten erkannt und ausdrücklich zugelassen.

Der Vorhabenträger – eine Bauherrengemeinschaft, bestehend aus Andreas Osterland, Projektentwicklungen, Magdeburg und der GSP Gesellschaft für Projektentwicklungen und Management mbH, Hameln beabsichtigen die Entwicklung des Standortes an der Brenneckestraße – West in zwei Abschnitten. Der vorliegende Fachbeitrag betrachtet ausschließlich den ersten Abschnitt auf der östlichen Seite.

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke:
4538; 4543; 4545; 4546; 4549;10002; 10003; 10004; 10006; 10007; 10009; 10215; 10372; 10421; 10423; 10425 aus der Flur 35 der Gemarkung Magdeburg.
Die vorbenannten Grundstücke sind im Besitz des Vorhabenträgers.
Zusätzlich werden die Flurstücke 6505 (teilweise), 10214, 6534/3 (teilweise) in das Bebauungsplanverfahren für die Anpassung der Verkehrserschließung einbezogen. Vorbenannte Flurstücke stehen im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Das Vorhaben des ersten Bauabschnittes wird unter dem Projektnamen „Fachmarktzentrum Bauen, Renovieren und Wohnen – 1. Bauabschnitt“ geführt.

Nach Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Landeshauptstadt Magdeburg, wird das Vorhaben an diesem Standort für vereinbar mit den Zielen der Entwicklung des Einzelhandels betrachtet.
Das Vorhaben dient den Belangen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 8c Bau GB. Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit spezialisierten Sortimenten besonders geeignet. Ein städtebauliches Erfordernis für das Vorhaben liegt somit vor.

Durch die Beabsichtigung des Einsatzes moderner Heizungs – Lüftungs – und Beleuchtungsanlagen, verbunden mit der Nutzung regenerativer Energiequellen und einen nahezu CO^2- neutralen Betrieb der Anlage siehe Begründung des vbB – Planes entspricht das Vorhaben ebenfalls den Zielen der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen des Vorhabens „Magdeburg energieeffiziente Stadt – Modellstadt für erneuerbare Energien (MD-E_4).

Um die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zu reduzieren, ist in § 1 Abs. 5 Satz 3 des BauGB ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diese nachhaltige

Entwicklung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung zu fördern und das Orts – und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten. Das Vorhabengebiet wurde bis 2008 gewerblich genutzt.
Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde durch die Landeshauptstadt Magdeburg das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan in der Innenentwicklung eingeleitet. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von ehemaligen gewerblich genutzten Flächen mit einer zulässigen oder festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wie im Vorhabenfall kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Gemeinde (Stadt Magdeburg) aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung kommt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In diesem Fall kann von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Vorhabengebiet umfasst eine Gesamtfläche von 38.838 m² zzgl. Erschließungsflächen und Zufahrten. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 können ca. 23.303 m² Grundfläche errichtet werden. Unter Anwendung des § 13 a BauGB erfolgte durch die Landeshauptstadt Magdeburg die Vorprüfung im Einzelfall mit dem Ergebnis (DS 0040/15 Anlage 2):
“…Erhebliche negative Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche berührte umweltrechtliche Belange sind auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.“

Die Vorprüfung hat ebenfalls ergeben dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Punkt 18.6.1 der Anlage 1 des UVPG nicht erforderlich ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB betroffen sind.
Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens der Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 a BauGB mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2. Methode und Darstellung

Ende April 2015 erfolgte die Beauftragung an den Verfasser zur Umweltprüfung für die geplante Entwicklung eines Fachmarktzentrums an der Brenneckestraße durch die Bauherrengesellschaft.

Im Mai wurde die Bestandsvermessung durch das Vermessungsbüro Hartmann durchgeführt. Unmittelbar im Anschluss erfolgten die Kartierung der Biotoptypen und die Aufnahme des Baumkatasters. Die Kartierung erfolgte nach dem Kartierschlüssel für das Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt. Grundlagen für das Baumkataster erfolgten nach den Kriterien der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse erfolgte im Bestandsplan (Plan Nr. 1) im Maßstab 1:500. Der Bestandsplan gibt einen Überblick über die derzeitigen Nutzungen, Biotoptypen und -strukturen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg wurde eine gemeinsame Ortsbegehung im Juni 2015 durchgeführt, um den Umfang der zu bewertenden Schutzgüter festzulegen, die im Fachbeitrag als Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung in der sachgerechten Abwägung der umweltschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind.

Im beiderseitigen Einvernehmen wurde festgelegt, dass zur Beurteilung des vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt ausschließlich die Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Eingriffsbilanzierung des Bewertungsmodells Sachsen – Anhalt betroffen sein wird. Unter Berücksichtigung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens ohne förmliche Umweltprüfung nach § 13 a BauGB sollten jedoch mindestens die vorhandenen Biotopstrukturen, speziell der Baumbestand erfasst werden. Der Baumbestand ist unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu bewerten.

Ein tatsächlich quantitativer Ausgleich des Eingriffes im Geltungsbereich ist mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a nicht erforderlich.

Der nach Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand sollte bei der umweltrelevanten Betrachtung des Vorhabens besonderen Schwerpunkt erhalten. (Siehe hierzu die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.01.2015). Der Erhalt der vitalen Bäume sollte Vorrang vor der Fällung und Ersatzpflanzung haben.

Sämtliche nach der Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen eines Baumkatasters aufgenommen und bewertet.

Im Rahmen der umweltrelevanten Belange erfolgte im Juli 2015 eine nachträgliche Untersuchung der Avi – und Lurchfauna zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte.

Die Untersuchung erfolgte durch das Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. W. Malchau aus Schönebeck. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem separaten Fachbeitrag zusammengefasst siehe Anlage zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in beiderseitigem Einvernehmen Vorschläge zur Grünordnung und Maßnahmen zum qualitativen Ausgleich von Biotopverlusten im Rahmen des weiteren Bauleitplanungsverfahrens vorbereitend für den Vorhaben – und Erschließungsplan darstellen. Rechtskräftige Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 des BauGB erfolgen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

2. Beschreibung des Vorhabens

Die Konzeption des Fachmarktzentrums sieht eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung auf einem ehemals gewerblich genutzten Standort vor. Für den Bereich des Vorhaben – und Erschließungsplanes wurde die Baugebietsfestsetzung eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ unter Einschränkung der Zulässigkeit auf nicht zentrenrelevante Sortimente gewählt.

Um mögliche Veränderungen, die sich aus der Entwicklung des Standortes ergeben können offen zu halten, können gemäß § 11 Abs. 3a des BauGB in der novellierten Fassung auch für den Geltungsbereich des Vorhaben – und Erschließungsplanes Baugebietsfestsetzungen angewendet werden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung für ein Fachmarktzentrum mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten und sonstigen gewerblichen Nutzungen wird eine allgemeine Rahmenvorgabe gegeben.

Derzeit sieht das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von maximal bis zu 15.000 m ² vor, welches vorerst einen Baumarkt mit ca. 11.600 m² und weiteren kleineren Fachmärkten umfasst. Die im Vorhaben geplanten regenerativen Energiequellen wie Photovoltaikanlegen auf den begrünten Dächern und ggf. ein Blockheizkraftwerk werden in die Zulässigkeit im Sondergebiet mit aufgenommen.

Ergänzend zur Sondergebietsfestsetzung wurde unter Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt, dass im Plangebiet nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dies sichert die Verbindlichkeit des Vorhabens und eine gewisse Flexibilität, in dem der Durchführungsvertrag auch ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der festgelegten, städtebaulich erforderlichen Festsetzungen durch die Änderung des Durchführungsvertrages geändert werden kann.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung um 50% durch Einstellplätze und deren Zufahrten soll unter Kappung nach BauNVO auf 0,8 zulässig sein.

Eine Überschreitung als Ausnahmeregelung auf 80 % Versiegelung ist städtebaulich verträglich, da das Grundstück bis 1999 nahezu vollständig versiegelt war. Der Anteil der unversiegelten Flächen betrug weniger als 10%.

Die Geschossigkeit wurde auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15 Metern begrenzt. Um für das Vorhaben eine angemessene Werbemöglichkeit zu gewährleisten wurde ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 35 m zugelassen, der ausnahmsweise und punktuell die festgesetzte Höhenbegrenzung überschreiten darf.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen wurde eine Baugrenze von 3,00 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken festgelegt. Der Baukörper des Baumarktes sieht eine Ost- West Ausrichtung vor. Somit werden die Flächen des ruhenden Verkehrs so ausgerichtet, dass Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen Kleingartenanlage auszuschließen sind. Die Flächen des ruhenden Verkehrs werden den einzelnen Fachmärkten zugeordnet.

Die Baugrenze zum östlich des Geltungsbereiches gelegenen Fließgewässer „Klinke“ wurde mit 5 m festgesetzt. Gegenüber den öffentlichen Straßen wurde ein Abstand von 2 m festgesetzt, um zwischen Gehweg und Baukörper einen begrünten Streifen anordnen zu können.

Als abweichende Bauweise wurde eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung von 50 m festgesetzt, da großflächige Einzelhandelsbetriebe diese Länge von 50 m in der Regel überschreiten.

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten Erschließung des Plangebietes.

Dies erfolgt durch Einfahrten und richtungsbeschränktes Ausfahren an der Brenneckestraße und Ein – und Ausfahrten zum Kreuzungsbereich Blankenburger Straße / Salzmannstraße. Aufgrund des zu erwartenden Zufahrtsverkehrs und der geringen Abstände der Knotenpunkte zwischen den Westauffahrten auf den Magdeburger Ring und der Zufahrt zum Vorhabensgebiet ist eine Aufweitung der Brenneckestraße um eine Fahrbahn in Richtung Westen erforderlich. Weiterhin ist eine Linksabbiegerspur für den aus der Halberstädter Straße kommenden Verkehr vorgesehen.

Die Maßnahmen im Bereich der vorhandenen Straßen haben keinen Einfluss auf die Abwägung der umweltrechtlichen Belange und sind im Fachbeitrag zu vernachlässigen.

Maßnahmen zur Grünordnung und Begrünung der unversiegelten Flächen werden im derzeit vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen. In der Landeshauptstadt Magdeburg sind bei geplanten Stellplatzanlagen mindesten je 6 Stellplätzen 1 mittel – bis großkroniger Baum vorzusehen. Im Rahmen der weiteren

Planung des Vorhaben - und Erschließungsplanes wird die Begrünung der geplanten Stellplatzanlagen geprüft.

Im Vorhaben sind begrünte Dächer mit einer Grundfläche von ca. 7.000,00 m² vorgesehen.

3. Zustandsanalyse und –bewertung

3.1 Lage und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Magdeburger Rings an der Auffahrt Lemsdorf (Brenneckestraße) im südwestlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg.
Der Geltungsbereich des vb B-Planes wird im Süden durch die Brenneckestraße, im Westen von der Blankenburger Straße/Salzmannstraße, im Norden von der Kleingartenanlage Klinke e.V. und im Osten von dem Fließgewässer „Klinke“ begrenzt.
Das Plangebiet wird bis auf die nördliche Seite durch Verkehrsanlagen begrenzt. Im Norden befinden sich angrenzende Kleingartennutzungen.

Das Vorhabengebiet wurde bis 2008 gewerblich genutzt und liegt seit dem brach. Bis 1999 waren fast 90% der Fläche vollständig versiegelt.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insgesamt 42.066 m ² groß, wobei tatsächlich 38.838 m² als Sondergebiet im Rahmen des Vorhabens festgesetzt werden.

3.2 Planerische Vorgaben

<u>Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt</u>
Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen – Anhalt festgelegt. Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne (REP) für die jeweiligen Planungsregionen gelten weiterhin fort. Für die Planungsregion Magdeburg sind soweit die im regionalen Entwicklungsplan (REP Magdeburg) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten. Im LEP 2010 ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt (Z 36). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des zentralen Ortes.
Darüber hinaus ist gemäß den im LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Ausweisung von

Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 der BauNVO. Aufgrund der Eingrenzung der Sortimente beschränkt sich die Zulässigkeit auf nichtzentrenrelevante Sortimente. Wesentliche Auswirkungen aus den zentralörtlichen Versorgungskern oder die Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg mit Stand vom November 2013 (10. Änderung/ 1. redaktionelle Änderung), weist die Flächen für eine gewerbliche Nutzung aus.
Das beschriebene Vorhaben ist derzeit am Standort nicht zulässig Das Vorhaben befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341- 2. Dieser regelt jedoch ausschließlich Vorhaben, die gemäß § 34 BauGB bereits zulässig sind.

Das Vorhaben benötigt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ein festgesetztes Sondergebiet. Nach § 34 BauGB ist dieses nicht zulässig. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan setzt das Gebiet mit einer gewerblichen Nutzung fest. Somit wird das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt und erfordert eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bebauungspläne

Für den Straßenbau Brenneckestraße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 341-1, welcher Festsetzungen für das Gewässer Klinke und die nordwestliche Auffahrrampe zum Magdeburger Ring beinhaltet. Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt vom geplanten Vorhaben unberührt.

Für den Bereich Brenneckestraße – West besteht ein rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan (341-2), der ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB für die nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen regelt. Da der zu bewertende vorhabenbezogene Bebauungsplan bewirkt, dass im Plangebiet auf Grundlage des § 34 BauGB keine Zulässigkeiten mehr gegeben sind, sondern über die Zulässigkeiten nach § 30 BauGB zu entscheiden ist, wird der Bebauungsplan 341-2 Brenneckestraße – West für den Teilbereich, der durch den vb B- Plan überplant wird, funktionslos und somit teilunwirksam. Bei Nichtdurchführung des vb B-planes 341-3.1 erreicht der rechtskräftige B-Plan 341-2 wieder seine Wirksamkeit.

3.3 Wertbestimmende Schutzgüter

Als wertbestimmendes Schutzgut erfolgte die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen und hierbei speziell der Großbaumbestand (siehe Stellungnahme des

Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde zur Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB vom 22.01.2015).
Zusätzlich erfolgte eine Potentialeinschätzung der Brutvögel und Lurche durch zwei Begehungen des Untersuchungsraumes.(siehe Anlage)

Die heutige Vegetation im Planungsraum ist von einer starken anthropogenen Überformung gekennzeichnet. Nach dem Abbruch der gewerblichen Bebauung und der Entsiegelung der oberflächigen Schichten bis ca. 50 cm unter Oberkante heutiges Gelände hat sich in den letzten 15 Jahre eine typische Ruderalvegetation mit größtenteils heimischen Arten und einer zunehmenden Verbuschung mit heimischen Gehölzen entwickelt.
Der Deckungsgrad ist mit ca. 60 % Gehölzaufwuchs und ca. 40% offenen Flächen einzuschätzen.
Die Bestandserhebung der Biotoptypen beruht auf einer eigenen Biotoptypenkartierung vor Ort im Mai-Juni 2015.

Die Einstufung der Biotope und die anschließende Bewertung erfolgten nach dem Eingriffsmodell Sachsen – Anhalt (2006).

Folgende Biotoptypen befinden sich im Geltungsbereich.

Biotoptyp: Ruderalfluren, mit heimischen Arten, ca. 40% Deckung

Die Codierung nach dem Eingriffsmodell Sachsen - Anhalt
URA Ruderalflur, mit ausdauernden Arten Wertfaktor : 14

Die ökologische Bedeutung der Ruderalfluren ist aufgrund der Nutzungsauflassung und der sukzessiven Entwicklungsmöglichkeit als mittel einzustufen.
Durch die fehlende Nutzung in angrenzenden Gebieten bieten die Ruderalfluren Lebens- und Nahrungsraum für Brutvögel, Kleinsäugetiere und Insekten im Stadtrandbereich.

Biotoptyp: Sonstiger Einzelbaum und Sonstiges Gebüsch, ca. 60% Deckung
Im Bereich des Geltungsbereiches befinden sich 52 nach der Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume mit schwankenden Vitalitäten zwischen 2-4.
Die Baumarten bestehen vorrangig aus Pappeln (Populus spec.), Weiden (Salix i. Arten) und Birken (Betula pendula).

Die zum Teil flächig ausbreitenden Gebüschbestände werden ebenfalls dominiert von Pionierarten wie Robinie, Birke und Pappel.
In den Randbereichen sind vereinzelte Ziergehölzarten und Wild-Rosenarten erkennbar.

Die Codierung nach dem Eingriffsmodell Sachsen - Anhalt
HYB sonstiges Gebüsch Wertfaktor : 15

Die ökologische Bedeutung der Gehölzbestände und Einzelbäume ist aufgrund des Potentials als Lebens- und Nahrungsraum für Brutvögel, Kleinsäugetiere und Insekten als hoch einzustufen. Durch die Nutzungsauflassung besteht ein ungestörter Biotoptyp.

Weitere Biotoptypen sind zu vernachlässigen.

Aufgrund des abgestimmten beschleunigten Verfahrens ohne förmliche Umweltprüfung erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffes, sondern ausschließlich eine verbal argumentative Bewertung des Bestandes.
Lediglich der Baumbestand wird quantitativ gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unter Berücksichtigung des Vitalitätszustandes bilanziert. Die Quantitative Bewertung erfolgt unter Hinzunahme der Empfehlungen des Umweltamtes nach der Planungshilfe des Büro Westhus.

4. Eingriffsregelung

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes gemäß NatschGLSA ist das Eingriffsmodell Sachsen – Anhalt, Stand 2006 als rechtliche Grundlage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden.
Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt gemäß § 18 des NatSchG – LSA als Vorbereitung eines Eingriffs.
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a des BauGB wird von einer quantitativen Flächenbilanzierung im vorliegenden Verfahren abgesehen, da im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum geplanten Fachmarktzentrum zu erwarten sind.
Lediglich die Berechnung des erforderlichen Ersatzes für nicht erhaltene geschützte Bäume nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg findet Anwendung.
Unter Berücksichtigung der Anwendung der Ersatzberechnung gemäß Baumschutzsatzung in Verbindung mit der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung der tatsächlichen Vitalität ergeben sich für den heutigen Baumbestand 68 Ersatzneupflanzungen (Berechnung siehe Anlage 2).

5. Maßnahmenplanung

Bei einem Eingriff, der aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger nach § 20 des NatSchG LSA die zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation in sonstiger Weise nach § 19 erforderlichen Maßnahmen in einem Fachplan in Text und Karte darzustellen.
In diesem Fall ist der Grünordnungsplan der Fachplan, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dargestellt werden und die Eingriffsregelung nach NatSchG LSA berücksichtigt wird.
Als Eingriff gemäß §14 BNatschG (NatSchG LSA § 18) gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt die vereinfachte Umweltprüfung im Rahmen der beschleunigten Bauleitplanung dar.
Die grünordnerischen Maßnahmen erhalten in Sachsen – Anhalt Rechtswirksamkeit durch die Aufnahme in den Bebauungsplan.

Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sich auf dem Grundstück des Vorhabens 52 geschützte Einzelbäume.
Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer festgesetzten Grundflächenzahl zur Anwendung kommt, sind erhaltenswerte Bäume unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudestandorte und der erforderlichen Stellplatzanlagen momentan nicht darstellbar.
Aufgrund der geplanten Versiegelung von 80% der Vorhabenfläche ist davon auszugehen, dass keiner der 52 Einzelbäume erhalten bleibt.
Im weiteren Verfahren erfolgt das Aufstellen eines Vorhabens – und Erschließungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung des verbal argumentativ beschriebenen Eingriffes in Natur – und Landschaft sowie des erforderlichen Ersatzes der zu fällenden Bäume werden Flächen innerhalb des heutigen Geltungsbereiches für die Bepflanzung vorgesehen.

Art und Umfang regelt der im weiteren Verfahren erforderliche Vorhaben – und Erschließungsplan nach § 12 des BauGB in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung wird nach § 13a, Abs. 1 Satz 2 BauGB kein Ersatz erforderlich.

Im Rahmen der vorzeitigen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachplaner ist durch den Vorhabenträger vorgesehen, durch Begrünungsmaßnahmen auf Vegetationsflachen innerhalb des Geltungsbereiches werden mögliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Biotoptypen und Großbaumbestand, speziell der Verlust des Lebensraumes für die geschützten Brutvogelarten qualitativ kompensiert. Speziell die im Fachbeitrag der Potentialabschätzung festgestellten Brutstätten des Neuntöter (Art der EU – Vogelschutzrichtlinie) sowie weiterer Rote – Listen – Arten werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt.
Nach Abschätzung des Fachplaners werden die vorgenannten Brutvögel auf Flächen der Umgebung problemlos ausweichen.
Durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Klinke wird ein möglicher Rückzugsbereich für Brutvögel eingriffsnah angeboten.

Um Verstöße gegen das Zerstörungsverbot nach § 44 Abs. 1 (3) des BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölzentnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen (September – Februar)

Aufgestellt: Magdeburg den 24.06.2015

Ergänzung 30.07.2015

Ergänzung 10.08.2015

Freie Landschaftsarchitektin

Annett Kriewald

Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH , in der Fassung vom 23. September 2004, letzte Fassung, 2011

Baunutzungsverordnung - BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung 22. April 1993

Bundesnaturschutzgesetz vom März 2002, zuletzt geändert durch G: v. 22.12.2008, BGBL. I S 2986

Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung vom 26. September 2002, letzte Änderung 1. März 2011

KIEPE, Kolkert und von HEYL, Arnulf (Hrsg) (200): Baugesetzbuch für Planer inkl. Planzeichenverordnung und Baunutzungsverordnung, 4. Auflage 2014

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004: letzte Änderung vom 28.11.2006

Kartengrundlagen:

Digitale Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Hartmann Magdeburg vom Mai 2015

Entwurf zum vb B – Plan Nr. 341-3.1 Fachmarktzentrum Brenneckestraße, Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung , Dipl. Ing. J. Funke, Stand Mai 2015

Anlage Baumkataster Büro LA Kriewald

Anlage Potentialabschätzung für Brutvögel und Lurche, Stand 07/2015 Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. W. Malchau