

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0462/15	Datum 05.10.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.02.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.03.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.04.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	21.04.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 352-2.1 "Schwanstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1

Stellungnahme: Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde vom 18.06.2015

- a) Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Sofern der Anregung nicht gefolgt wird, wird hilfsweise angeregt, zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern und sodann einen grundlegend überarbeiteten Entwurf weiterzuerfolgen. Darin sollte die bauliche Nutzung auf die gehölzfreien Flächen reduziert werden und die Erschließung von der Ostseite über die bereits befestigten Flächen erfolgen.

b) Es wird empfohlen, die Eingriffsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorzunehmen. Begründung: Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist das Plangebiet als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden. Es besteht auch kein Anlass, den FNP zu ändern. Im Erläuterungsbericht zum FNP, S. 67 heißt es: „Im Stadtgebiet westlich der Elbe stellen die der hohen Börde entspringenden und der Elbe zuströmenden Fließgewässer durch ihre radiale Ausrichtung wichtige Leitlinien für das Grünflächensystem dar.“ Auch wenn der Eulegraben nicht in der hohen Börde entspringt, gehört er zu den genannten wichtigen Leitlinien für das Grünflächensystem. Der Landschaftsrahmenplan weist den Bachtälern in der Börde ebenfalls eine wichtige Funktion im Biotopverbundsystem zu: „Sie sollen der Vernetzung größerer Lebensräume dienen.“ Das Plangebiet stellt in dem sehr schmalen Grünzug am Eulegraben die einzige räumliche Erweiterung dar, die über den Gewässerrandstreifen wesentlich hinausgeht und in der Realität auch vorhanden ist. Ein erheblicher Teil der im FNP als Grünfläche dargestellten Flächen ist in Wirklichkeit bebaut oder relativ naturfern als Hausgarten genutzt. Das Plangebiet ist demnach als Ruhe- und Rückzugszone, Trittsteinbiotop und Vernetzungselement im Biotopverbund für den Stadtteil Ottersleben unverzichtbar. Mit der Beseitigung als Grünfläche wird der Grünzug über den reinen Flächenverlust in seiner Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt. Dieser Funktionsverlust kann nicht ausgeglichen werden. Eine FNP-Änderung müsste hier wegen der mindestens stadtteilweiten Bedeutung der Nutzungsänderung in jedem Fall vor dem Bebauungsplanverfahren erfolgen. Über die bloß nachvollziehende „Umwidmung“ der Änderungsfläche von Grünfläche in Baufläche hinaus, wäre damit stadtteilbezogen die Vernetzungsproblematik zu lösen. Aussagen zu der oben dargestellten Problematik finden sich weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Umweltbericht.

c) Die Planung ist ohne ausreichende Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand vorgenommen worden. Es ist nicht zu erwarten, dass die beiden als zu erhalten festgesetzten Bäume auch tatsächlich erhalten werden können. Der Baum im Zufahrtsbereich – vermutlich Baum Nr. 1 der Tabelle im Umweltbericht - würde durch die Herstellung der Zufahrt im Wurzelbereich so stark geschädigt, dass seine Standsicherheit nicht mehr gegeben wäre. Zudem würde er durch den Verlust an Wurzelmasse sowie an offener Bodenfläche in den nächsten Jahren erheblich an Vitalität einbüßen und mittelfristig absterben. Der andere festgesetzte Baum kann in der Kartierung der Biotoptypen im Umweltbericht (S. 7) nicht zweifelsfrei zugeordnet werden. Zum einen ist die Darstellung bis zur Unleserlichkeit verkleinert, zum anderen sind die Baumnummern so angeordnet, dass eine sichere Zuordnung zu einem bestimmten Baum nicht möglich ist. Vermutlich handelt es sich um eine große Stieleiche. Stieleichen reagieren sehr empfindlich auf Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist erkennbar, dass die Baufelder auf drei Seiten bis in die Baumkrone hineinreichen. Auf der vierten Seite führt die private Straßenverkehrsfläche durch den Kronen- und damit auch den Wurzelraum. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass das Gelände höhenmäßig verändert wird. Damit ist der Bestand dieses Baumes ebenfalls nicht gesichert. Der dritte in der Tabelle genannte zu erhaltende Baum (Baum Nr. 14) steht außerhalb des Plangebiets. Hier sind jedoch ebenfalls die Baugrenzen so angeordnet, dass eine Schädigung des Baumes zu erwarten ist. Lösungsvorschläge für diese Probleme findet man weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Umweltbericht. Eine Lösung kann, sofern das Planverfahren weiter betrieben wird, in einer angepassten Planung gefunden werden, die neben den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen des Grundstückseigentümers auch noch andere Aspekte - hier des Naturschutzes und der Landschaftspflege - berücksichtigt. Am einfachsten wäre es, die bauliche Ausnutzung, wie oben schon angeregt, deutlich zu reduzieren. Damit würde sich zugleich das Ausgleichserfordernis erheblich verringern.

d) Die vorgeschlagene externe Kompensation in einem anderen Stadtgebiet, in einem anderen Naturraum, in innerstädtischer isolierter Lage ohne Anbindung an vernetzende Biotopstrukturen ist zum Ausgleich der Beeinträchtigungen ungeeignet. Wie schon dargelegt, besteht die Qualität des Plangebiets nicht nur in seiner eigenen Ausstattung, sondern auch in seiner Lage als Trittstein innerhalb eines Biotopverbundes entlang des Eulegrabens mit Verbindungen bis in die freie

Landschaft. Dies kann durch externe Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.

e) Der Umweltbericht ist unzureichend. Er ignoriert die Bedeutung des Plangebiets im Biotopverbund. Er enthält falsche und widersprüchliche Aussagen zum Artenschutz (S. 8: „Besonders geschützte Arten ... bzw. streng geschützte Arten ... sind im Gebiet wahrscheinlich nicht vorhanden.“). Erfassungen sind nicht erfolgt. Trotz der Existenz zahlreicher Großbäume sowie eines erheblichen Strauchbestandes wird hier eine Meinung geäußert, die sich im Widerspruch zur gesamten einschlägigen Fachliteratur und der allgemeinen fachlichen Erfahrung befindet. Darüber hinaus macht sich der Autor im gleichen Absatz die Meinung des Bauherrn zu eigen, dass es bei Beachtung der Sperrfrist aus § 39 BNatSchG durch die geplanten Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung europäischer Vogelarten komme. Deren Vorkommen im Plangebiet wurde zuvor noch als unwahrscheinlich bezeichnet. Neben diesem offensichtlichen Widerspruch erscheint es bedenklich, die Meinung fachfremder Dritter unbegründet und ungeprüft (keine Erfassung) in den Umweltbericht zu übernehmen. Allein die vorhandenen alten Stieleichen lassen das Vorkommen geschützter Arten erwarten (s. auch anliegendes Schaubild). Auf keiner anderen Baumart leben mehr spezialisierte Insektenarten. Für die Strukturvielfalt nehmen die Spechte als Höhlenbauer eine Schlüsselrolle ein, denn die Höhlen werden später von einer Vielzahl anderer Tierarten genutzt. Dazu gehören z. B. Käuze, Hohltauben und verschiedene Fledermausarten wie Bechstein- oder Mopsfledermaus. So finden sich in Alt- und Totholzbeständen von Eichen vorzugsweise besonders gefährdete Käferarten wie der Eremit (*Osmoderma eremita*), der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) oder der vom Aussterben bedrohte Heldbock (*Cerambyx cerdo*), die alle drei als Arten der FFH-Richtlinie europaweit geschützt sind. Die Bebauung des Gebiets wird zu Lebensraumverlusten von geschützten Arten - mindestens europäischer Vogelarten - führen, auch wenn wider Erwarten keine direkte Beseitigung von Wohn- oder Ruhestätten oder die direkte Tötung von Tieren erfolgen sollte.

Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Landschaft, sind entsprechend der unzureichenden Grundlagenermittlung falsch oder rein spekulativ. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zur Bewertung der Auswirkungen und zur Ableitung eines funktional angemessenen Ausgleichs unabdingbar. Auch bei einer angepassten Planung ist die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen sehr wahrscheinlich. Die Anwendung des sogenannten Magdeburger Modells zur Erstellung einer Eingriffsbilanz ist daher nicht nur wegen seiner erheblichen fachlichen Mängel nicht ratsam. Sofern auf Ökokonten oder Ökopool-Maßnahmen zugegriffen werden soll, müssen Eingriff und Kompensation nach dem gleichen Bewertungsmodell ermittelt werden. Sowohl für Ökokonten als auch Ökopools ist die Bewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbindlich vorgeschrieben. Mit der Anwendung eines anderen Bewertungsmodells wird der betroffene Eingreifer daher von der Nutzung dieser Einrichtungen ausgeschlossen und erheblich schlechter gestellt. Dies ist mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht zu vereinbaren.

Abwägung:

a) Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen zu der hier getätigten Bauflächenausweisung eine flächenadäquate Neuausweisung von Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im näheren Umfeld des Eulegrabens. Damit wird den Anforderungen entsprochen.

b) Der Kommune obliegt die Planungshoheit und ist hinsichtlich der Nutzung von Bewertungsmodellen nicht an die Vorgaben, der die Untere Naturschutzbehörde unterliegt, gebunden. Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Dazu wurde für das jeweilige Plangebiet als flächendeckendes Bewertungssystem das sogenannte Magdeburger Modell entwickelt. Damit ist gewährleistet, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege unter Eingriffs- und Ausgleichsaspekten im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsgerecht eingestellt werden.

Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbaufläche wird im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an den Eulegraben herangeführt.

Da der Geltungsbereich der 20. Änderung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ ist und nur innerhalb dieses Bereiches Wohnbaufläche ausgewiesen wird, verbleibt ein breiter Streifen Grünfläche parallel verlaufend zum Eulegraben. Es sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen landschaftsökologischen Auswirkungen verbunden, die sich speziell unausgleichbar auf den Grünzug des Eulegrabens auswirken. Begründet wird dies, indem durch die Bebauungsplanabgrenzung Eingriffe in natürliche/naturnahe fließgewässer- bzw. auenspezifische Biotope vermieden werden und durch die Situationsgebundenheit des Plangebietes, das sich insgesamt in die Abfolge unterschiedlicher Nutzungstypen und relativ naturnaher Biotoptypen des Eulegrabenzuges einfügt.

c) Nach wiederholter Begutachtung der Bäume im Plangebiet (im November) ergab sich folgende Bewertung der Bäume: Im Gegensatz zum Sommer sind deutliche Schäden an der Eiche (Baum 13) in Form von Totholz zu erkennen. Dies war bei der damaligen Begutachtung aufgrund der Belaubung dem Baum nicht anzusehen. Die Pappel im Einfahrtbereich ist ebenfalls aufgrund der Stammbildung nicht langfristig zu halten. In Abstimmung mit dem Umweltamt (Beratung am 27.11.2015) wird die Fällung der Bäume zur Umsetzung der Bebauungsplanung empfohlen. Der B-Plan wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt geändert und entsprechende Ausgleichspflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Um den dritten Baum (Eiche außerhalb des Geltungsbereiches) zu schützen, wurde das Baufeld vom Kronenbereich entsprechend abgerückt. Der Nutzungsbereich wurde zum Schutz der Stieleiche eingeschränkt. Die Darstellung der Kartierung wurde verbessert und die Bezeichnungen vergrößert.

d) In unmittelbarer Umgebung stehen keine potentiellen Ausgleichsflächen dem Vorhabenträger zur Verfügung. Infolgedessen erfolgt der planexterne Ausgleich durch das Anlegen einer Grünfläche auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hofffläche der Schönebecker Straße 120 bis 122). Die Flächen waren bisher vollständig versiegelt. In der Planung an der Schönebecker Straße 120 bis 122 sind Anlagen für öffentliche Grünflächen wie Pflanzungen (mind. 20 %) Rasenflächen, Wege, Sitzplätze und Spielplätze zulässig. In die Pflanzung sind die Bäume (Ersatzpflanzung lt. Baumschutzsatzung) nach § 6 der textlichen Festsetzung zu integrieren. Durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen und die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs ist sichergestellt, dass ein vollständiger Ausgleich unter stadtoökologischen Aspekten erreicht wird. Die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen nach Buckau entspricht dabei zwar nicht dem Stadtratsbeschluss (Beschluss-Nr. 438-015(VI)15 „Ortsnahe Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplanverfahren“, die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist aber entsprechend hoch zu gewichten, da sie in einem stadtklimatischen Belastungsbereich erfolgen und der Vorhabenträger auf die Inanspruchnahme von bestehendem Baurecht verzichtet.

e) Für die Erfassung der Datengrundlagen wurden eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die vorliegenden Fachplanungen und Veröffentlichungen ausgewertet. Die Aussagen zu den Tierarten (Potentialabschätzung) sowie Angaben zum Boden, Wasser und Klima wurden der vorhandenen Literatur und den Planungen entnommen. Der vorhandene Baumbestand wurde mit Baumart, Stammdurchmesser und Wüchsigkeit kartiert. Die Potentialeinschätzung für Tierarten ergab, dass besonders geschützte Arten (Europäische Vogelarten) nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Die Beeinträchtigung der eventuell vorkommenden geschützten Arten kann teilweise durch ein Ausweichen im Umfeld kompensiert werden, wenn die Beseitigung der Vegetationsbestände in der Zeit der Vegetationsruhe vom Oktober bis Ende Februar erfolgt. Zudem wurden Ausgleichspflanzungen (12 Bäume im Plangebiet) vorgesehen und der Erhalt eines Baumes angrenzend zum Geltungsbereich durch die Anpassung der Baugrenzen ermöglicht. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entfallende Lebensräume für die heimische Vogelwelt teilweise ersetzt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Wöbse, Tel.: 5389	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	---	----------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	20.05.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Gelände befindet sich im östlichen Bereich von Ottersleben und umfasst ca. 4.300 m². Bei dem Standort handelt es sich um ein Gebiet, das zum großen Teil aus Grünfläche besteht. Nur der nördliche Bereich des Plangebiets wurde gewerblich genutzt. Das Plangebiet, welches umschlossen ist von Wohngrundstücken und Gewerbe, soll einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für 5 Einfamilienhäuser. Das Plangebiet ist privates Grundeigentum und wird durch den Eigentümer und zugleich auch Erschließungsträger erschlossen und verkauft.

Bisherige Verfahrensschritte waren die Erstellung eines Vorentwurfs und des dazugehörigen Umweltberichtes und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf. Die im Rahmen der zuvor genannten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil der vorliegenden Drucksache zur Zwischenabwägung.

Die Bürgerversammlung zum Vorentwurf fand am 11.08.2015 statt. Es kamen keine Besucher.

Anlagen:

DS0462/15 Anlage 1 Abwägungskatalog