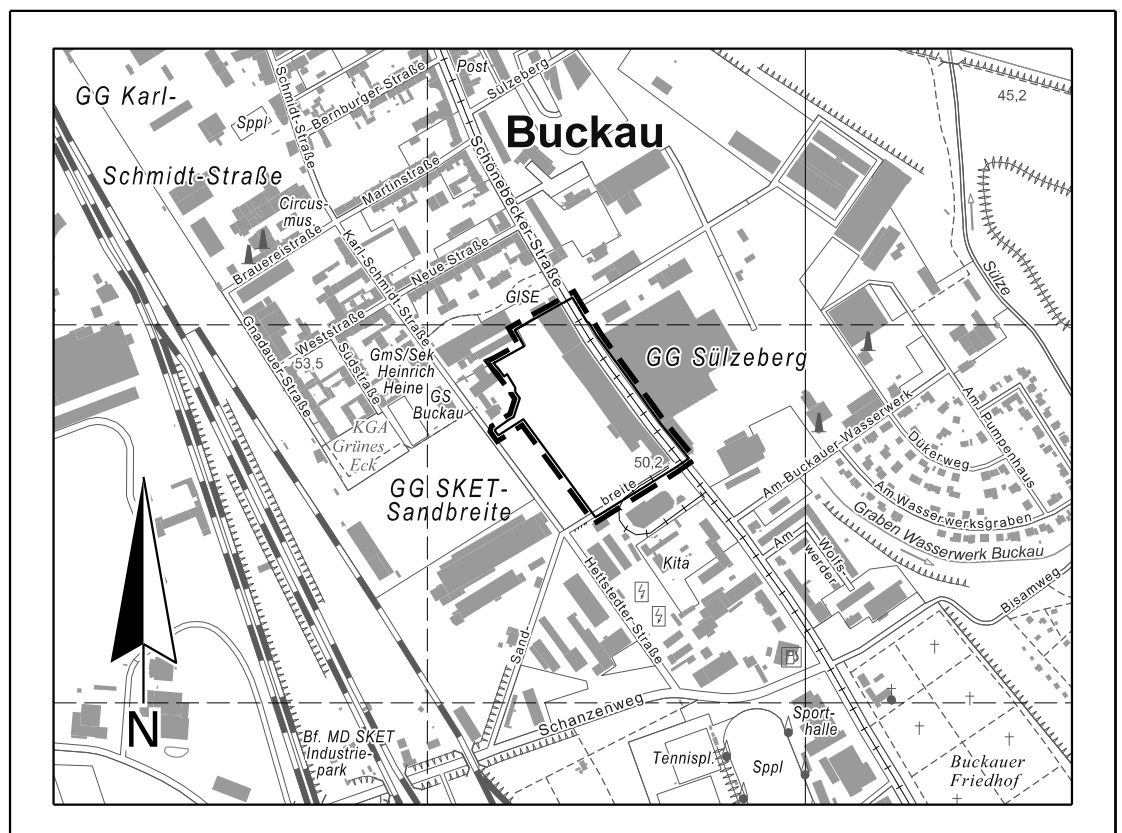


Begründung zum
Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12

Stand: November 2016



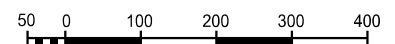
Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg

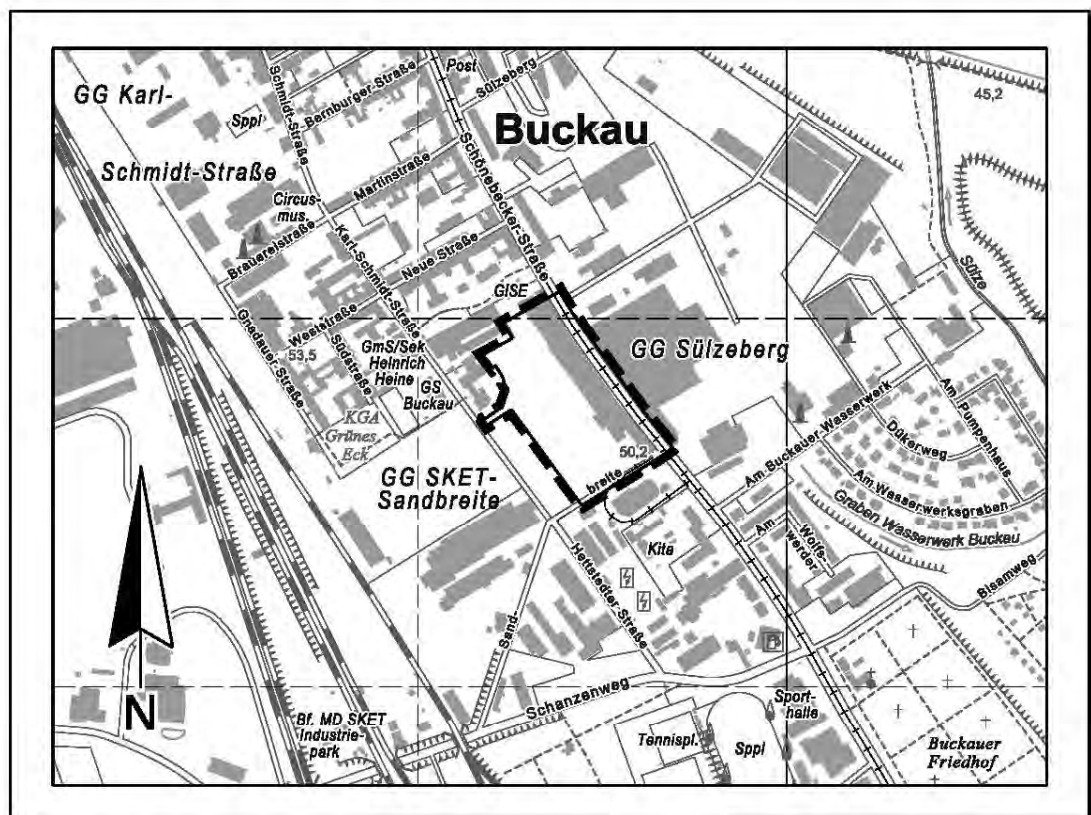


Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2016



Begründung zum
Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1
SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12
Stand: November 2016



Planverfasser:

Lindner + Canehll

Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2016

Inhalt

1.0 Planungsanlass und Planungsziel	3
2.0 Bisheriges Verfahren, Änderung der Planungsziele	3
3.0 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
4.0 Planungsrechtliche Grundlagen	5
5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	6
5.1 Rahmenbedingungen, Nutzungsstruktur und sonstige Planungsvorgaben	6
5.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild	7
5.3 Baugrund und Altlasten	7
5.4 Grundwasserverhältnisse	8
6.0 Erschließung	9
6.1 Vorhandene Verkehrssituation	9
6.2 Ver- und Entsorgung	9
7.0 Architektonisches und städtebauliches Konzept	11
8.0 Begründung der Festsetzungen	12
8.1 Baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB	12
8.2 Private Grünflächen, Aufschüttungen und Baumstandorte, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Einfahrtsbereiche	14
8.4 Private Verkehrsflächen und Fußwege	15
8.5 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB	15
9.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
9.1 Märktekonzept, Einordnung in die Ziele der Landesplanung	15
9.2 Stadtbild, Denkmalschutz	17
9.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	17
9.4 Verkehr	17
10.0 Realisierung, Kosten, Eigentumsverhältnisse	18
11.0 Flächenübersicht	18
12.0 Übersicht der Gutachten	19
Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan	
Anlage 2.1 und 2.2 Grundriss EG	
Anlage 3.1 und 3.2 Grundriss OG	
Anlage 4.1 und 4.2 Ansichten	
Anlage 5.1 und 5.2 Schnitte	
Anlage 6 Umweltbericht mit Biotoptypenbestandsplan, Vorentwurf Grünfläche 2 und integrierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

1.0 Planungsanlass und Planungsziel

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers für das Planungsgebiet durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.04.2015 das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

Dem Stadtplanungsamt lagen zu dieser Zeit drei konkurrierende Anträge auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Alle drei Anträge hatten zum Ziel, im Stadtteil Buckau großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu realisieren.

Gemäß § 12 (2) BauGB hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die drei Anträge entschieden und nach Abwägung und Vergleich der drei Vorhaben den Einleitungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel.

Darüber hinaus soll das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude Schönebecker Straße 66 eine nicht störende gewerbliche Nutzung erhalten. Angestrebt wird hier eine Nutzung als Geschäftshaus mit Büro oder Verwaltungsnutzung oder auch für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Denkbar sind auch Wohngruppen mit Tages- und Nachtpflege.

Durch die geplanten Maßnahmen soll eine großflächige innerstädtische Brache eine neue Nutzung erhalten und ein wichtiges stadtbildprägendes Industriedenkmal mit einer Grundfläche von ca. 7.000 m² vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Bau-recht für die angestrebte bauliche Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche und der Industriegebäude zu schaffen.

2.0 Bisheriges Verfahren, Änderung der Planungsziele

Mit der Information I0355/15 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr während der Bearbeitung des Vorentwurfs darüber informiert, dass das aktuelle Planungskonzept des Vorhabenträgers zum Erhalt des ca. 7.000 m² großen Baudenkmals ca. 3.750 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorsieht, die darüber hinaus durch kleinteilige Nutzungen im Eingangsbereich ergänzt werden sollen.

Der Aufnahme dieses Konzeptes in den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vorbehaltlich der Stadtratsbeschlüsse über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und die Änderung des Planungsziels zugestimmt.

Damit hat sich die Verkaufsfläche gegenüber dem Einleitungsbeschluss vom 16.04.2015 erhöht. Mit dem Einleitungsbeschluss war eine Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment als Planungsziel festgelegt worden.

Die beabsichtigte Verkaufsfläche von 2.350 m² Vollsortiment für den Lebensmittelmarkt resultiert aus der konkreten Vorhabenplanung und der zusätzlichen Zielstellung, einen „Marktplatz für regionale Produkte“ zu integrieren. Die Auswirkungen wurden in einer Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016 untersucht und dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Bürgerversammlung fand am 30.08.2016 statt. Die frühzeitige Trägeranhörung gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 22.08.2016 mit der Bitte um Rückantwort bis zum 23.09.2016 durchgeführt.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Trägeranhörung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und es ergaben sich Anregungen und Hinweise, die zum überwiegenden Teil in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet werden konnten. Ausgenommen waren Anregungen und Hinweise grundsätzlicher Art gegen das Vorhaben generell am vorgesehenen Standort oder die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen.

Insbesondere der Geltungsbereich wurde im Entwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorentwurf verändert. Zunächst wurde eine Einbeziehung des angrenzenden Abschnitts der Schönebecker Straße erforderlich, da die Belange der verkehrlichen Erschließung über das Grundstück des Vorhabenträgers hinaus zu berücksichtigen sind (neue ampelgeregelte Zufahrt in der Schönebecker Straße). Außerdem hat sich eine Veränderung in der nördlichen und westlichen Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben. So sind insbesondere die im Vorentwurf enthaltenen privaten Grünflächen / Aufschüttungen entlang der Karl-Schmidt-Straße, auf denen ein Teil des Bodenaushubs bis zu einer Verwertungsklasse von maximal Z 2 gem. LAGA M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zur Geländemodellierung eingebaut werden sollte, nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Dies ergab sich insbesondere durch die Bedenken der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde gegen die beabsichtigten Festsetzungen zur Verwertung des vorgefundenen Bodenaushubs. In der Abstimmung mit den Behörden wurde deutlich, dass eine Verwertung wie geplant, aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nur mit aufwändigen technischen Sicherungsmaßnahmen genehmigungsfähig wäre.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger eine Kostenschätzung erarbeitet, aus der sich ergab, dass die Entsorgung des Aushubs bis zu einer Verwertungsklasse Z 2 kostengünstiger ist als die geplante Verwertung auf dem eigenen Grundstück. Boden für die erforderliche Abdeckung des Bodenaushubs mit Boden der Verwertungsklasse Z 0 müsste vom Vorhabenträger erworben werden. Darüber hinaus wäre die Idee, die Aufschüttung teilweise als Lebensraum für die vorgefundene Blauflügelige Ödland- und Sandschrecke zu nutzen, nicht mit den Vorschriften der LAGA M20 vereinbar.

Aus den genannten Gründen hat sich der Vorhabenträger entschlossen, den anfallenden Bodenaushub zu entsorgen und auf die ursprünglich geplante teilweise Verwertung auf dem eigenen Grundstück zu verzichten.

Da derzeit keine konkrete Nutzung des ca. 5.700 qm großen, bisher als private Grünfläche/Aufschüttung vorgesehenen Geländes feststeht, hat der Vorhabenträger darum gebeten, die Fläche bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszugliedern.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche bleibt für die ausgegliederte Grundstücksfläche unverändert bestehen.

3.0 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet wird umgrenzt:

im Norden: von der Karl-Schmidt-Straße beginnend, entlang der Nutzungsgrenze (vorhandener Zaun) des Gebäudes Karl-Schmidt-Straße 43 bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 10172, entlang dieser

- Flurstücksgrenze und einer gedachten Verlängerung bis zur Ostgrenze der Schönebecker Straße (alle Flur 440);
- im Osten: von der Ostgrenze der Schönebecker Straße (Flurstück 10346, Flur 440);
- im Süden: von der Südgrenze der Sandbreite (Flurstück 10393, Flur 440);
- im Westen: von der 39,00 Meter östlich gelegenen Parallele zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße (Flurstück 10171, Flur 440) und deren geradliniger Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze der Sandbreite; von einer Linie, die ab diesem Schnittpunkt 160,50 Meter nördlich im rechten Winkel bis zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße verläuft und im Anschluss daran von der Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße.

Über den Geltungsbereich hinausgehende Anpassungen im Straßenraum der Schönebecker Straße und der Sandbreite, die im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind, werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

4.0 Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher innerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert.

Denkmalpflege

Im Denkmalpflegeplan der Landeshauptstadt Magdeburg sind das ca. 200 m lange frühere Drehereigebäude (später mechanische Werkstatt) entlang der Schönebecker Straße und das Verwaltungsgebäude Schönebecker Straße 66/Ecke Sandbreite des ehemaligen Stahlwerks Otto Gruson & Co. als Industriedenkmale gekennzeichnet.

Magdeburger Märtekonzzept

Für den Stadtteil Buckau legt das Märtekonzzept 2008 der Landeshauptstadt Magdeburg den Nahversorgungsbereich beidseitig der Schönebecker Straße fest. Dabei reicht der Nachversorgungsbereich von der Budenbergstraße im Norden bis zum „Knochenpark“ im Süden.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau (Stand 2013), schließt sich aber südlich des „Knochenparks“ unmittelbar entlang der Schönebecker Straße an.

Innerhalb des Gebiets befinden sich im Denkmalpflegeplan gekennzeichnete stadtbildprägende und seit Jahren ungenutzte Industriedenkmale, die durch die Einzelhandelsnutzung erhalten werden können. Die Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange sind durch Stadtratsbeschluss Bestandteil des Märtekonzepes. Der Erhalt von Denkmalen durch zentrenrelevanten Einzelhandel ist daher nach den Zielsetzungen des Märtekonzepes als Ausnahme möglich. Das Märtekonzzept 2001 sieht vor (Beschlussnummer des Stadtrates 1497-41 (III)01), dass "bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden abzuwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt" (Ausnahmeregelung).

Bestehender Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“

Das Planungsgebiet liegt im rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 455-1, „Schönebecker Straße“. Für das Grundstück wird zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.“

Umweltbericht

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht für ein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung geschaffen.

Die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wurde, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Gemäß § 2a BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt, der als Anlage 1 Bestandteil der vorliegenden Begründung ist. Damit wird im Aufstellungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Planungsziele des Umweltberichtes sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert worden.

5.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

5.1 Rahmenbedingungen, Nutzungsstruktur und sonstige Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet besteht aus einem ca. 30.000 m² großen privaten Grundstück an der Schönebecker Straße. Zusätzlich zur Schönebecker Straße grenzt südlich als öffentliche Straße die Sandbreite an. Beide Straßen sind in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich des Grundstücks liegt die Karl-Schmidt-Straße, die in diesem Teilbereich aber nicht öffentlich gewidmet ist.

Das Grundstück war Bestandteil des Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson & Co., später SKET und war bis Mitte der 90er Jahre noch annähernd vollständig bebaut.

Erhalten von der Bebauung sind heute lediglich die ca. 200 Meter lange Werkhalle entlang der Schönebecker Straße und das frühere Verwaltungsgebäude Schönebecker Straße 66 / Ecke Sandbreite. Ansonsten liegt das Gelände brach. Die Böden und Fundamente der zwischenzeitlich abgebrochenen Hallen befinden sich vermutlich zum großen Teil noch im Boden, umfangreiche Untersuchungen bezüglich möglicher Altlasten wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

Die noch vorhandenen Industriegebäude bilden mit ihrer straßenseitigen Fabrikarchitektur das Pendant zur gegenüber liegenden früheren Maschinenfabrik Buckau. Beide Straßenseiten zusammen schaffen eine Torsituation und sind in ihrem geschlossenen Erhalt von großer städtebaulicher Bedeutung.

5.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus handelt es sich gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 aufgrund der Größe um ein Vorhaben, für das im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Um die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe (Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) auf den Naturhaushalt i. S. des § 8a BNatSchG erfassen zu können, bedarf es einer Bewertung des vorhandenen Bestandes mit der Gegenüberstellung der zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Eingriffes.

Das Büro LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTEBAU, Ulrike Bischoff, Magdeburg hat hierzu parallel zum Aufstellungsverfahren den Umweltbericht erarbeitet, der eine ausführliche Bestandserhebung und Bewertung des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet beinhaltet und verfahrensbegleitend noch fortgeschrieben wird.

Da es sich bei dem Planungsgebiet um einen Altstandort handelt, bei dem noch umfangreiche Altlastensanierungen durchgeführt werden müssen, wird für die Bewertung des Eingriffes § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) herangezogen:

"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Hier wird ein Ausgleich bzw. Kompensation dann nicht erforderlich, wenn anstelle der alten, nicht mehr benutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll. Bei der Abwägung über einen Bebauungsplan ist z.B. dann nicht vom Ist-Zustand des überplanten Gebietes auszugehen, sondern früherer Zustand und Planabsicht sind gegenüber zustellen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgte von Frühjahr bis Herbst 2016 verfahrensbegleitend eine Kartierung der Brutvögel und Zauneidechsen durch die IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK; Gesellschaft für Ingenieur- Hydro und Umweltgeologie mbH, Stendal. Die Ergebnisse dieses faunistischen Gutachtens sind Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Bezüglich der Blaflügligen Ödlandschrecke wurde im Einvernehmen mit dem Umweltamt festgelegt, dass im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts eine Potentialanalyse durchgeführt wird. Eine faunistische Kartierung war nicht zwingend erforderlich, da in räumlicher Nähe an der Nordseite des Areals ein gleichwertiger Ersatzlebensraum für die potentiell gefährdeten wärmeliebenden Offenlandarten entstehen und durch Festsetzungen im B-Plan dauerhaft gesichert werden kann.

5.3 Baugrund und Altlasten

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des *Altstandortes* „SKET-Ostgelände“ (Flächen-Nummer 610 a; DBA 800152) der im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst ist. Durch die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) wurde für das Planungsgebiet eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um sowohl hinsichtlich der Altlasten als auch für die erforderliche Versickerung des Regenwassers Planungssicherheit zu erhalten.

Die anstehenden Böden wurden durch Baggerschürfe und Kleinrammbohrungen erkundet und nachfolgend bodenmechanisch sowie bodenchemisch untersucht.

Nach den Ergebnissen der Baggerschürfe ist im Gebäudeinneren im Wesentlichen ein Betonfußboden mit einer Nutzschicht aus Kernholzpflaster vorhanden, welcher auf schluffigen Sanden aufgelagert ist. Nachfolgend wurden verschiedene Auffüllungen festgestellt. Massive Einbauten (Medienkanäle, alte Gründungen etc.) sind vorhanden.

Bodenchemische Untersuchungen ergaben für Abbruchmaterial aus dem vorhandenen Betonfußboden eine deutliche Überschreitung des Zuordnungswertes Z 2. Das Abbruchmaterial ist als gefährlicher Abfall einzustufen.

Aushub aus den mineralischen Auffüllungen bzw. Abbruch aus den vorhandenen Einbauten entspricht den Zuordnungswerten Z 1 bis Z 2 nach der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA M 20).

Nach den im Bereich der Freiflächen hergestellten Baggerschürfen wurde oberflächennah lokal ein durch Sukzession entstandener Oberboden festgestellt, welcher durchgehend von verschiedenen Auffüllungen unterlagert wird. Auch sind im Untergrund Bauwerksreste vorhanden.

Im Bodengutachten wurden die Ergebnisse beschrieben und bewertet. Hinweise zum Aufbau des im Gebäudeinneren neu herzustellenden Fußbodens wurden erarbeitet. Demnach ist aus umwelttechnischer Sicht der vollständige Rückbau des vorhandenen Betonfußbodens erforderlich. Darüber hinaus wurden Vorschläge zum Unterbau des Fußbodens erarbeitet.

Im Bereich der Freiflächen sind Verkehrsflächen neu zu errichten. Um einen Eingriff in den Untergrund (und damit die Verwertungs-/Entsorgungskosten) zu minimieren, wird ein geländegleiches Planum vorgesehen.

Verfahrensbegleitend werden Abstimmungen mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) und der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt, um das Sanierungskonzept zu erarbeiten.

5.4 Grundwasserverhältnisse

Das vorgefundene Grundwasser hat laut Bodengutachten einen Wasserstand zwischen 3,11 m und 4,10 m unter Geländeoberkante.

Die Grundwassersituation des Altstandortes wird durch ein Monitoring überwacht. Innerhalb des Geländes des Planungsgebietes befinden sich *zwei* Grundwassermessstellen, die als Überwachungseinrichtung benötigt werden. Sie sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Die Prognose von Bemessungswasserständen kann damit nur auf der Grundlage der allgemein herrschenden hydrogeologischen Verhältnisse erfolgen. Der zur Bemessung von Anlagen zur Regenwasserversickerung erforderliche Bemessungswasserstand MHGW wurde bei 48,46 mNHN oder tiefer prognostiziert, das sind ca. 5,00 m unter dem vorhandenen Gelände. Die Oberkante der versickerungsfähigen Sandschichten liegt in den meisten Bereichen ca. 2,00 m höher.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist somit laut Bodengutachten grundsätzlich möglich. Vom Bodengutachter wurde eine Versickerung über Mulden und Rohrrigolen vorgeschlagen.

6.0 Erschließung

6.1 Vorhandene Verkehrssituation

Das Planungsgebiet umfasst neben dem Grundstück des Vorhabenträgers auch die öffentlichen Verkehrsflächen Schönebecker Straße im Osten und die Sandbreite im Süden.

Die Schönebecker Straße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtzentrum und den Stadtteilen Buckau, Salbke, Fermersleben und Westerhüsen. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 2 (Alte Neustadt – Westerhüsen) und 8 (Neustädter See – Buckau) auf einem straßengebundenen Bahnkörper. Die Gleistrasse wird vom Kraftfahrzeugverkehr mit benutzt.

Im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums befindet sich die stadtauswärtige Haltestelle „Buckau / Wasserwerk“ kurz vor der Einmündung der Sandbreite.

Auf beiden Seiten der Schönebecker Straße sind Fuß- und Radwege vorhanden. Signalgeregelte Querungsstellen existieren nur an der Fußgängersignalanlage nördlich der Einmündung Neue Straße in Höhe der gleichnamigen Straßenbahnhaltestelle und über den nördlichen Knotenarm Schönebecker Straße an der Einmündung Sandbreite.

Das Planungsgebiet hat heute eine Zufahrtsmöglichkeit über die Sandbreite.

Durch die unmittelbar am künftigen Haupteingang des Vorhabens gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der vorhandenen Verkehrssituation als Grundlage für die zukünftige Erschließung des geplanten Nahversorgungszentrums wurde ein Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro WST, Magdeburg erstellt, in dem auch verschiedene Erschließungsvarianten untersucht wurden.

In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen, Fahrleitungsanlagen sowie Weichensteuerungsanlagen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Elektroversorgung

Nach Aussage der Netze Magdeburg GmbH kann die Versorgung des Planungsgebietes aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Schönebecker Straße und der Sandbreite erfolgen, wenn entsprechend der Dimension des zu versorgenden Objektes, sowie der geplanten Nutzerstruktur zur Versorgung mindestens eine (kundeneigene) Transformatorstation (Anschluss in 10 kV) errichtet wird.

Da der Erschließungsplan einen Anschluss im Süden des Planungsgebietes und von der Sandbreite aus vorsieht, ist im südlichen Parkplatzbereich ein entsprechender Standort für die Trafostation festgesetzt.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass Niederspannung (400/230 V) nur in begrenztem Umfang in der Sandbreite zur Verfügung gestellt werden kann. Eine solche Lösung empfiehlt sich auf Grund der geplanten Nutzerstruktur für das südöstliche Eckgebäude.

Für den Bau der Zufahrten muss der Leitungsbestand im Gehwegbereich geschützt und ggf. tiefer gelegt werden. Dies trifft voraussichtlich auf die geplante nordöstliche Zufahrt zur Schönebecker Straße zu.

Bei der Baumbepflanzung entlang der Sandbreite ist der dort befindliche Leitungsbestand zu berücksichtigen. Entsprechender Leitungs- und Wurzelschutz ist vorzusehen.

Gasversorgung

Das Gebiet ist in der Schönebecker Straße mit einer Niederdruck-Gasleitung DN 300 St, erschlossen. Die Versorgung des Objektes ist über einen separaten Netzanschluss mit Anbindung an die vorhandene Niederdruck-Leitung in der Schönebecker Straße technisch möglich. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen (sh. Pkt. „Allgemeine Hinweise“) und zusätzlich das DVGW-Arbeitsblatt G 459/I anzuwenden.

Wasserversorgung

Eine Versorgung des geplanten Objektes ist über einen separaten Netzanschluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Schönebecker Straße möglich.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplanes beträgt 4,0 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im gekennzeichneten Planungsgebiet bzw. im angrenzenden Bereich:

- VW OD 355 PE (eingezogen in Schutzrohr DN 457), im östlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße
- VW OD 140 PE, im östlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße
- VW OD 125 PE (zwischen den Grundstücken Schönebecker Straße 54 und 56 endend), im westlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße
- VW OD 355 PE, im Straßenbereich der Karl-Schmidt-Straße

Unter Pkt. 5.3 Baugrund und Altlasten wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf eine mögliche Kontamination des Bodens hingewiesen. Für die Erschließung sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.

Feuerlöschbedarf

Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs erfolgt durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.

Danach ist eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mindestens 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen – SWM GmbH zu sichern.

Neu zu errichtende Löschwasserentnahmestellen sind entsprechend den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung durch eine Entnahme nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden kann. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit durch Hinweisschilder nach DIN ist anzubringen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll zwischen 80 m und 120 m liegen.

Abwasser

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM. Nach Aussage der AGM wird die Schmutzwasserableitung in den KS DN250 Schönebecker Straße vorgenommen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das durch die Dachflächen anfallende Regenwasser soll zentral am Rand des westlichen Geltungsbereichs über ein Muldenrigolensystem versickert werden. Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dezentral über Mulden-Rohrrigolen-Systeme versickert, die in den Grünstreifen zwischen den Stellflächen bzw. entlang der äußeren Fahrgassen angeordnet werden. Die Versickerung der Freiflächen kann so gemäß den rechtlichen Vorschriften über die belebte Bodenzone in den Untergrund stattfinden.

Da der Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand flächendeckend schadstoffbelastet ist, muss der Austausch der unter der Mulde liegenden Böden bis in den schadstofffreien Bereich erfolgen. Das Versickerungskonzept sieht derzeit Mulden mit darunterliegenden Rohr-Rigolen zur Sicherstellung der regelgerechten Versickerung vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die versickerungsfähigen und schadstofffreien Böden ab einer Tiefe von ca. 2,00 m unter OKG liegen. Entsprechend den Untersuchungen zu den hydrologischen Verhältnissen, kann im gesamten Baubereich von einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Bedenken von Seiten der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM bestehen gegen das vorgelegte Konzept nicht.

Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Info-Anlagen

Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit SWM-Info Anlagen erschlossen. Im Bereich der Schönebecker Straße befindet sich jedoch Leitungsbestand der SWM unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich.

Telekommunikationslinien der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien wird weiterhin gewährleistet.

Zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt.

E.ON Avacon AG

Bei neu zu planenden Grundstückszufahrten, die Hochspannungskabeltrassen queren, ist zu prüfen, ob nachträgliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Kabel erforderlich werden.

7.0 Architektonisches und städtebauliches Konzept

Die vorhandene ca. 7.000 m² große Industriehalle soll denkmalgerecht saniert und durch den Vollsortimenter EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 2.350 m², durch den Discounter NORMA mit 800 m² Verkaufsfläche und einer Drogerie mit 600 m² Verkaufsfläche wieder einer Nutzung zugeführt werden. Insbesondere im durch die beiden Haupteingänge von der Schönebecker Straße und vom Blockinneren zugängliche neue Foyer der Halle

soll der Industriecharakter dokumentiert werden. Hier sind ein Café, Dienstleister und sonstige Läden vorgesehen. Dabei sind zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Netto-Verkaufsfläche von max. 300 m² möglich. Die Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport sind nicht zulässig.

Während die vorhandenen historischen Industriefassaden entlang der Schönebecker Straße erhalten bleiben, wird die zur Erschließung des Gebäudes dienende Westseite der früheren Werkshalle entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates in einer modernen Architektursprache gestaltet. Eingebunden in das Gebäude werden zumindest ein Teil der erforderlichen Müllcontainer und die Fahrradständer. Die Boxen für Einkaufswagen werden innerhalb der Stellplatzflächen untergebracht.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 ausgeführt.

Die Gestaltung der Freianlagen wird zunächst vom Versickerungskonzept und der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze bestimmt. Dabei wurde die Ost-West-Richtung der historischen Erschließungsanlagen und die auch früher vorhandene Hauptachse als Fußweg zum rückwärtigen Haupteingang aufgenommen.

Im südlichen zweigeschossigen Gebäudeteil der Halle und im dreigeschossigen ehemaligen Verwaltungsgebäude im Kreuzungsbereich Schönebecker Straße/Sandbreite sollen in den Obergeschossen nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Denkbar ist eine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung. Angestrebt wird auch eine Nutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.

Zugeordnet ist im rückwärtigen Bereich der Industriedenkmale ein Kundenparkplatz mit rund 265 Stellplätzen und mit 18 Stellplätzen für die geplanten Nutzungen in den Obergeschossen. Davon sind 8 Stellplätze in Nähe des Eingangsbereichs als Behindertenstellplätze gemäß DIN 18040-1 vorgesehen.

Erschlossen wird der Kundenparkplatz für PKW aus Richtung Norden kommend in erster Linie von der Schönebecker Straße aus. Im nördlichen Teil des Industriegebäudes ist dafür eine neue Ein- und Ausfahrt für Kunden als Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung der drei Märkte durch LKW und Müllfahrzeuge wird ausschließlich über im Plan festgesetzte Zu- und Abfahrt des Kundenparkplatzes in der Sandbreite aus erfolgen. Ebenso die Zufahrt der PKW aus Süden kommend. Die Andienung erfolgt so ausschließlich über die südlich angrenzenden Gewerbegebiete, Wohngebiete werden dadurch nicht belastet.

Nördlich des Planungsgebietes schließt sich das Sanierungsgebiet mit seiner dichten historisch gewachsenen Wohnbebauung an, im Südosten befinden sich weitere Wohngebiete wie das neue Wohngebiet „Am Wasserwerk“. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer über Schönebecker Straße ist sehr gut. Dies gilt auch für die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, durch die unmittelbar am Bauvorhaben gelegenen Haltestellen in der Schönebecker Straße. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist eine zweite Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

8.0 Begründung der Festsetzungen

8.1 Bauliche Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Das Vorhaben wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB entsprechend dem konkreten Konzept des Vorhabenträgers und des beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt.

Folgende Obergrenzen für Netto-Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind dabei festgeschrieben. Maximal 2.350 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment), maximal 600 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt und maximal 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter. Zulässig sind darüber hinaus im Foyer Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 300 m² (für zentrenrelevante Sortimente ohne die Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport).

In den vorhandenen Obergeschossen der denkmalgeschützten Gebäude sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe und die überbaubare Fläche, die dem konkreten Vorhaben entspricht. In der Legende ist in einem Längsschnitt der mehrgeschossigen Gebäudeteile die geplante Nutzungsverteilung in den Geschossen dargestellt. Der Begründung beigelegt sind die Grundrisse und die Ansichten. Damit ist das Maß der Nutzung ausreichend definiert.

Zur Beurteilung der Versiegelung ist das Höchstmaß der vorgesehenen Stellplätze ausgewiesen. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung ist der Standort für einen Werbeträger an der Sandbreite festgesetzt.

8.2 Private Grünflächen, Aufschüttungen und Baumstandorte, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der geplanten Stellplatzflächen und entlang der Sandbreite sind Baumstandorte für Neuanpflanzungen festgesetzt. Damit soll die Vorgabe der Landeshauptstadt Magdeburg umgesetzt werden, pro 6 neu geschaffene Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Planungsgebiet haben unterschiedliche Funktionen

Grünflächen innerhalb der Stellplatzflächen

Mit den privaten Grünflächen innerhalb der Stellplatzflächen sollen insbesondere den geplanten Baumanpflanzungen genügend große Vegetationsflächen als Lebensraum zugeordnet werden. Darüber hinaus bieten sie Raum für die erforderlichen begrünten Mulden des Versickerungskonzeptes.

Die private Grünfläche Nr. 1

Die Fläche ist dem früheren Verwaltungsgebäude Ecke Schönebecker Straße 66/ Sandbreite zugeordnet und soll als kleine Parkanlage gestaltet werden.

Die private Grünfläche Nr. 2

Die ca. 4.200 m² große Fläche ist gleichzeitig auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, da hier die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Durch die Maßnahmen werden die Eingriffe minimiert, darüber hinaus können Teilflächen für Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Etwa 2.700 m² dienen vordringlich dem Erhalt und der Entwicklung der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Blauflügligen Ödlandschrecke und der Blauflügligen Sandschrecke. Dazu sind geeignete Bedingungen für die Erhaltung der geschützten Arten zu schaffen. Auf den restlichen Flächen wird in den Randbereichen die

vorhandene Vegetation so hergerichtet, dass sie insbesondere für die Brutvögel als Lebensraum dienen können (Fläche 2.2). In den Randbereichen bleibt die vorhandene Vegetation erhalten und es werden zusätzliche Hecken- und sonstige Bepflanzungen vorgenommen (Fläche 2.1 und 2.3).

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Umweltbericht ausführlich beschrieben und wurden als Festsetzungen sowohl in den Planteil A und als Textfestsetzungen in Planteil B übernommen.

Der Ausführungsplan für die Gestaltung der Ausgleichsfläche wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Artenschutz (Avifauna)

Im Bebauungsplangebiet oder in einem Umfeld von 300 m sind drei Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Standorten anzubringen und dauerhaft zu sichern. Vor Beseitigung der Nester an den Gebäuden sind die Nisthilfen anzubringen.

Anzupflanzende Bäume

An den im Planteil A festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zum Beispiel Robinia pseudoacacia „Sandraudiga“ / „Nyirsegi“, „Quercus palustris“, „Sophora japonica“.

8.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Einfahrtsbereiche

An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Schönebecker Straße und die Sandbreite im Geltungsbereich enthalten. Die geplanten Einfahrtsbereiche für den Kundenverkehr aus der Schönebecker Straße und für den Anlieferungs- und Kundenverkehr aus Richtung Hettstedter Straße über die Sandbreite sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Voraussetzungen für die Schaffung eines Grundstücksanschlusses nördlich des Bauvorhabens wurden in einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros VSC Verkehrssystem Consult Halle GmbH erarbeitet (Stand 30.06.2016).

Erforderlich für einen reibungslosen Verkehrsablauf in der Schönebecker Straße ist dabei die Schaffung einer signalgeregelten Kreuzung am nördlichen Gebäudeende unter Einbeziehung der vorhandenen gegenüberliegenden Einmündung. Die Signalisierung ist dabei als zweiter Teilknoten der bestehenden und zu modernisierenden Signalanlage an der Straßenbahnhaltestelle „Neue Straße“ zu konzipieren.

Die Umgestaltung der Schönebecker Straße in diesem Kreuzungsbereich mit der erforderlichen Signalisierung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Vom Parkplatz des geplanten Nahversorgungszentrums sind dann sowohl ein Rechts- als auch ein Linkseinbiegen in die Schönebecker Straße möglich. Die Einfahrt ist nur aus der nördlichen Schönebecker Straße vorgesehen. Der Kundenverkehr aus der südlichen Schönebecker Straße hat die Einfahrt in der Sandbreite zu benutzen. Auch die Ver- und Entsorgung des Nahversorgungszentrums durch LKW wird ausschließlich über die geplante Ein- und Ausfahrt in der Sandbreite erfolgen. Dabei wird der ausfahrende Verkehr nur in Richtung der Hettstedter Straße geführt. Die vorhandene Einbahnstraßenregelung in der Sandbreite bleibt im Bereich der Wendeschleife erhalten.

Die neue nördliche Ein- und Ausfahrt wird auch als Fußgängerverbindung mit einem Gehweg gestaltet. Zur anderen Straßenseite ist dabei eine signalisierte Fußgängerquerung vorgesehen. Darüber hinaus wird eine direkte Verbindung zwischen der vorhande-

nen stadtuswärtigen Haltestelle „Am Wasserwerk“ der Straßenbahnlinien 2 und 8 und dem Eingang des neuen Nahversorgungszentrums geschaffen. Mindestens eine Verbindung zu den Haltestellen wird barrierefrei ausgebaut. Die Lichtsignalanlage wird mit akustischer Signalisierung für Blinde und Sehbehinderte sowie mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 (bzw. MD-Standard) ausgestattet.

Für den Ausbau der Ein- und Ausfahrt in der Sandbreite ist eine Verlegung und damit verbundenen Erneuerung der Bordanlage, der Verkehrsfläche und des Gehweges in diesem Bereich bis zur Hettstedter Straße erforderlich. Die Lage der Bordanlage ist im Bebauungsplan dargestellt. Sonstige Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (Anlage 2).

8.4 Private Verkehrsflächen und Fußwege

Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze, der Boxen für die Einkaufswagen und der Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Befahrung der LKW zur Andienung, für die Feuerwehr und die Müllentsorgung ist innerhalb des Parkplatzes eine Ringerschließung vorgesehen, die ausreichend breite Kurvenradien und Fahrspuren aufweist. Die Befahrung für Feuerwehr, Müllfahrzeuge und LKW zur Andienung erfolgt ausschließlich über die Sandbreite. In Abstimmung mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb erhält dieser ein entsprechendes Fahrrecht.

Entsprechend den Vorgaben der Landeshauptstadt Magdeburg sind innerhalb des zukünftigen Parkplatzes Standorte für Baumanpflanzungen dargestellt, die den Parkplatz gliedern. Die Bäume sollen insbesondere auch Schatten spenden und einer Aufheizung entgegenwirken. Darüber hinaus sind private Grünflächen vorgesehen, die Frischluft produzieren, den vorgesehen Bäumen Lebensraum bieten und in denen die Mulden und Rohrrigolen für die Versickerung des Oberflächenwassers untergebracht werden können. (s.a. Erschließungsplanung als Anlage der Begründung).

8.5 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Als zukünftige weitere fußläufige Verbindung zum historischen Ortskern Buckau wird zwischen der Karl-Schmidt-Straße und dem westlichen Haupteingang des Nahversorgungszentrums ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der ausgebaut werden soll, wenn die Karl-Schmidt-Straße als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt wird, spätestens aber 5 Jahren nach Abschluss des Vorhabens. Derzeit ist die Karl-Schmidt-Straße nicht öffentlich gewidmet, allerdings soll durch die bedingte Festsetzung die Möglichkeit einer zweiten Verbindung für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich abgesichert werden.

9.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Märtekonzzept, Einordnung in die Ziele der Landesplanung

Märtekonzzept

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächen auf die Ziele des Märtekonzepthes der Landeshauptstadt Magdeburg wurden ergänzend zu den Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Juni/Dezember 2013 (DS0415/14 Anlage 7) weitere standortbezogene Stellungnahmen vom 08.06.2015 und 17.05.2016 abgegeben, die die o.g. Gutachten aktualisieren bzw. in der Stellungnahme vom 17.05.2016 wurde die Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem Einleitungsbeschluss untersucht.

In den Studien zur Nahversorgungssituation vom Juni bzw. Dezember 2013 wurde für den gesamten Bereich Südost, welcher die Stadtteile Buckau, Farmersleben, Salbke und Westerhüsen umfasst, ein Verkaufsflächenpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 2.800 – 3.600 m² abgeleitet. Der geplante Drogeriemarkt, der nur Lebensmittel als Randsortiment enthält, wurde nicht in die Bewertung einbezogen.

Mit der Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird eine Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment erreicht, die innerhalb des von der GMA ermittelten Verkaufsflächenspielraums für den Bereich Südost liegt (Stadtteile Buckau, Farmersleben, Salbke und Westerhüsen).

Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 wird aus Sicht des Betreibers in jedem Fall aufgegeben, der Standort hat aus seiner Sicht keine Zukunftsperspektive. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde.

Ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der bisher gewährleisteten verbrauchernahen Versorgung und negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteiles werden nicht befürchtet. Im Gegenteil ist ein Drogeriemarkt und ein Vollversorger derzeit nicht vorhanden. Dies wird durch die Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH gestützt, die für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig ist. Dies hat sich auch in der Bürgerversammlung, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, bestätigt.

Der Stadtteil Buckau hat sich zu einem interessanten Wohnstandort mit wachsender Bevölkerungszahl entwickelt, so dass sich die weitere Nachfrage nach Wohnstandorten in Buckau positiv auf die Angebote im Nahversorgungsbereich auswirken wird.

Standortbewertung

Durch die Unterbringung der geplanten Nutzung in einem für das Stadtbild bedeutsamen brachliegenden Industriedenkmal, ist das Vorhaben städtebaulich sehr gut integriert. Durch die damit verbundene Modernisierung wird die Torsituation in der Schönebecker Straße, die durch die beidseitig gelegenen großen historischen Industriegebäude geprägt ist, erheblich aufgewertet. Damit wird auch ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

Durch die innerstädtische Lage und die unmittelbar am Haupteingang gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 in der Schönebecker Straße ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Standort ist fußläufig und für Radfahrer gut zu erreichen. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist eine zweite Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Andienung mit Lastkraftwagen ausschließlich von Süden über die Sandbreite und damit durch angrenzende Gewerbegebiete erfolgen wird, wird es zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs- oder Naherholungsbereichen kommen (s.a. Pkt. 9.2 bis 9.4).

Damit sind auch die Ziele Z 46 bis Z 48 des Landesentwicklungsplans 2010 der Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) beachtet.

9.2 Stadtbild, Denkmalschutz

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird eine Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht. Die im Straßenbild dominanten Industriedenkmale werden wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt.

Die vorhandene Zufahrt zur Schönebecker Straße im Nordteil der Werkshalle muss aufgrund der verkehrlichen Erfordernisse für die neu geplante Ein- und Ausfahrt verbreitert werden. Hierdurch werden umfangreiche Eingriffe in die Konstruktion des Gebäudes erforderlich. Der bauliche Umgang mit dem Industriedenkmal an dieser Stelle wird mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

9.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes ergeben sich insbesondere folgende Umweltauswirkungen:

- Verlust an natürlicher Bodenfläche durch die Befestigung der erforderlichen Zufahrten und Parkplätze,
- Veränderung des Kleinklimas,
- Verlust von Lebensräumen durch die Entfernung der vorhandenen Ruderalfluren.

Ausführlich sind die Auswirkungen im Umweltbericht dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient jedoch auch dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtteils Buckau sicherzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt damit dem Leitbild der Innenentwicklung. Er ermöglicht bzw. ordnet die Wiedernutzung einer innerstädtischen Industriebrache, die bereits erschlossen ist, unter anderem auch sehr gut durch den Öffentlichen Nahverkehr. Die Planung entspricht somit einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

9.4 Verkehr

Aus der o.g. Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH (Stand 30.06.2016) leiten sich folgende Auswirkungen bei Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums auf die Verkehrssituation in der Schönebecker Straße ab:

Die Vollsignalisierung der Ein- und Ausfahrt zum Kundenparkplatz im nördlichen Grundstücksbereich erfolgt als signalgeregelte Kreuzung. Der Verkehr entlang der Schönebecker Straße wird nur angehalten, wenn dafür Bedarf durch Verkehr in den untergeordneten Zufahrten und / oder an der genannten Fußgängerfurt über den südlichen Knotenarm besteht.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den signalisierten Knotenpunkt zeigen gute und sehr gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs.

Die Signalisierung der Ein- und Ausfahrt des Nahversorgungszentrums ist als zweiter Teilknoten der bestehenden Signalanlage an der Straßenbahnhaltestelle „Neue Straße“ zu konzipieren. Der Abstand beider Teilknoten beträgt etwa 150 m und lässt einen sehr guten koordinierten Betrieb entlang der Schönebecker Straße zu, bei dem am ersten Teilknoten zum Halt kommende Fahrzeuge am zweiten Teilknoten nicht erneut anhalten müssen.

Es wird eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit regelkonformen Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs für alle Verkehrsteilnehmer erreicht. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs-

ablaufs sind gewährleistet, so dass keine Gefahr der Entstehung eines Unfallschwerpunktes zu erwarten ist.

Für den Linksabbieger von Süden zum NVZ, der maximal 45 Kfz/h erreicht, stehen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung. Dabei ist sowohl eine Fahrt von Alt Farmersleben über den Schanzenweg und die Hettstedter Straße oder direkt von der Schönebecker Straße in die Sandbreite zur Verfügung. Selbst wenn alle Linksabbieger von Süden den direkten Weg wählen, sind das max. zwei Linksabbieger pro Umlauf die zusätzlich auftreten. Das sollte zu keiner signifikanten Veränderung der vorhandenen Situation führen.

Durch die Zeitinselschaltung an der Haltestelle „Neue Straße“, die keine Vorbeifahrt an dort haltenden, stadtauswärtigen Straßenbahnen zulässt, ist die Wahrscheinlichkeit eines auf dem Gleis wartenden Linksabbiegers zum SKET-Gelände äußerst gering, zumal aus Koordinierungsgründen immer ein signaltechnischer Nachlauf für diesen auf dem stadtauswärtigen Gleis fahrenden Verkehrsstrom gegeben ist. Die Berechnungen gingen außerdem davon aus, dass der Geradeausverkehr in beiden Richtungen der Schönebecker Straße nur einstreifig neben den Straßenbahngleisen geführt wird.

Die Einbahnstraßenregelung in der Sandbreite im Bereich der Wendeschleife wird nicht aufgehoben (siehe auch Punkt 8.3), so dass sich hier keine Einschränkungen für den Betriebsablauf der MVB ergeben.

Die Einrichtung von Haltestellen mit angehobener Fahrbahn in stadtauswärtiger Richtung an den vorhandenen Haltestellen „Neue Straße“ und „Am Wasserwerk“ zur Schaffung barrierefreier Haltestellen obliegt dem Aufgabenbereich der MVB. Der Ausbau aller Haltestellen ist bis zum Jahr 2019 terminiert. Der Ausbau der beiden Haltestellen liefe den Absichten der vorgelegten Planung nicht zuwider und kann jederzeit realisiert werden.

10.0 Realisierung, Kosten, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßen im Eigentum des Vorhabenträgers Heinrich Hücke GmbH & Co. KG, der als Projektentwickler alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen durchführen und mit den späteren verschiedenen Nutzern koordinieren wird.

Die Realisierung der Planung erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Magdeburg gesichert. Der Landeshauptstadt Magdeburg entstehen dadurch keine Kosten.

Die Durchführung des Bauvorhabens zum vorliegenden Bebauungsplan erfordert den vorherigen Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 BauGB, den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen B-Plans in den politischen Gremien und die Übergabe der im Vertrag benannten Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt.

11.0 Flächenübersicht

Planungsgebiet gesamt	ca. 37.000 m ²
Gebäudeflächen	ca. 8.800 m ²
Private Verkehrsflächen	ca. 12.300 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7.100 m ²
Grünflächen:	
1. Grünfläche 1 – Parkanlage	ca. 400 m ²
2. Grünfläche 2 - Ausgleichsfläche	ca. 4.200 m ²
3. Pflanzflächen Parkplatz mit Versickerungsmulden	ca. 4.200 m ²

Stand: 10.11.2016

12.0 Übersicht der Gutachten

Bodengutachten

Geotechnische und umwelttechnische Untersuchung, „Magdeburg/Buckau Schönebecker Straße/Sandbreite, Neubau Nahversorgungszentrum“, Bericht 4345 / 16 vom 02.05.2016,
Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), In den Ungleichen 3, 39171 Osterweddingen

Detailerkundung tieferer Bodenschichten, „Magdeburg/Buckau Schönebecker Straße/Sandbreite, Neubau Nahversorgungszentrum“, Bericht 4345.2 / 16 vom 21.07.2016,
Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), In den Ungleichen 3, 39171 Osterweddingen

Verkehrsgutachten

Verkehrstechnische Untersuchung „Erschließung Bebauungsplan Nr. 458-4.1, Nahversorgungszentrum Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite“, Nr. 4545 vom 30.06.2016,
VSC Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Berliner Straße 140, 06116 Halle

Verkehrsuntersuchung „Schönebecker Straße 57 – 66 / Sandbreite 12“, Machbarkeitsstudie, vom 14.08.2015
WasserStrassenTiefbau & Consulting GmbH (WST C GmbH), Heydeckstraße 12, 39104 Magdeburg

Versickerungskonzept

Entwurfsplanung Versickerungskonzept vom Juli 2016,
B/M Consult, Beratungsgesellschaft für Verkehrsanlagen mbH Braunschweig Magdeburg, Waller Weg 223, 38112 Braunschweig

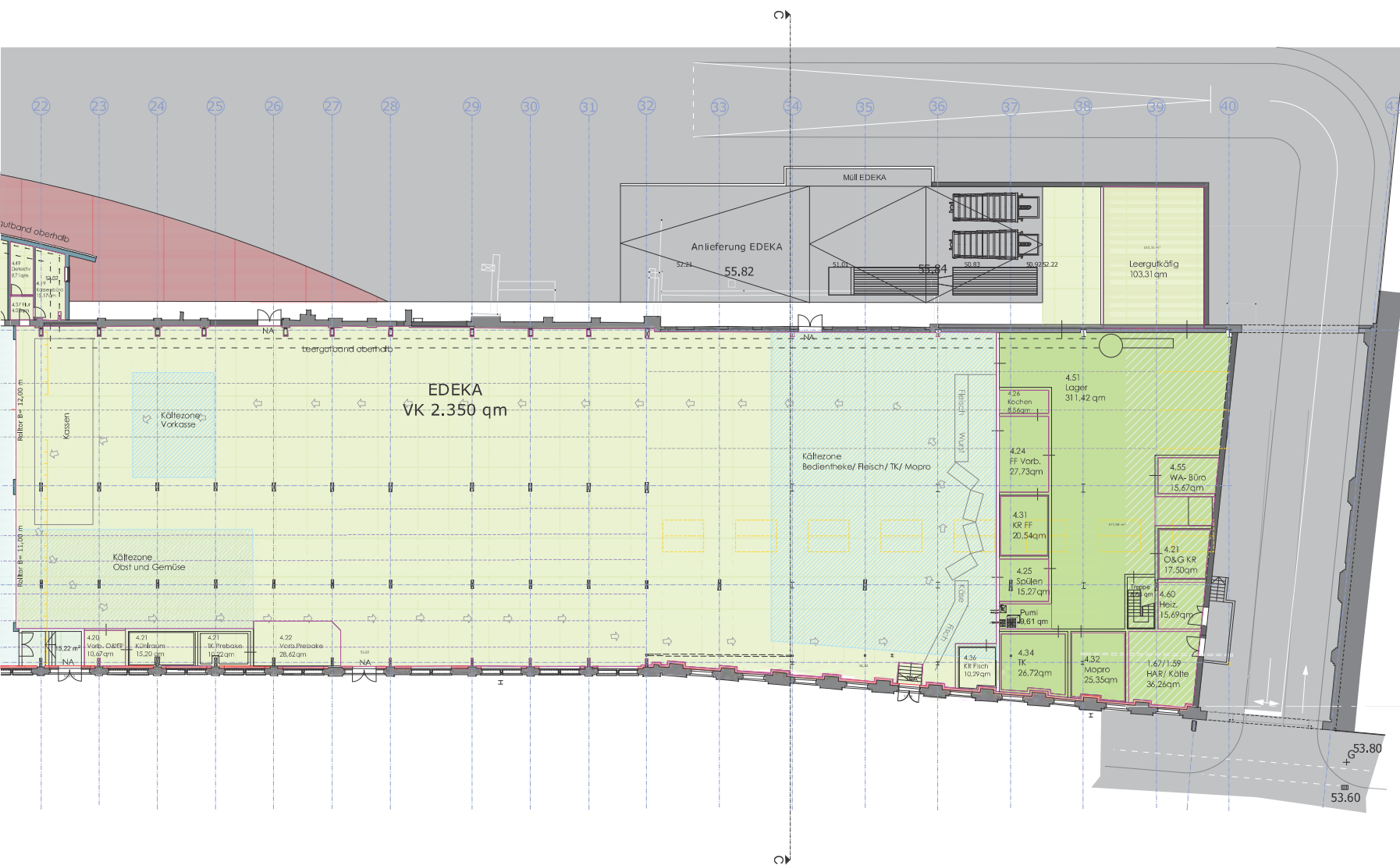
Kartierung Fauna

Die Kartierung wird noch durchgeführt bis Herbst 2016,
IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK; Gesellschaft für Ingenieur- Hydro und Umweltgeologie mbH, Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 23 39576 Stendal

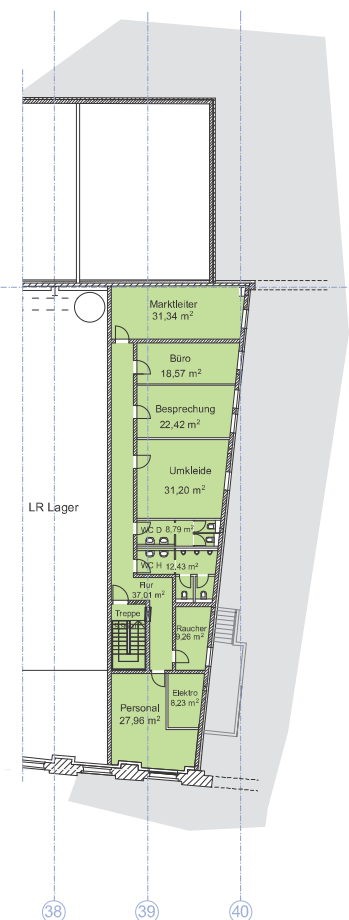
Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Gutachten vom Juni/Dezember 2013
Stellungnahmen vom 08.06.2015 und 17.05.2016, aktualisieren und ergänzen die vorangegangenen Gutachten.



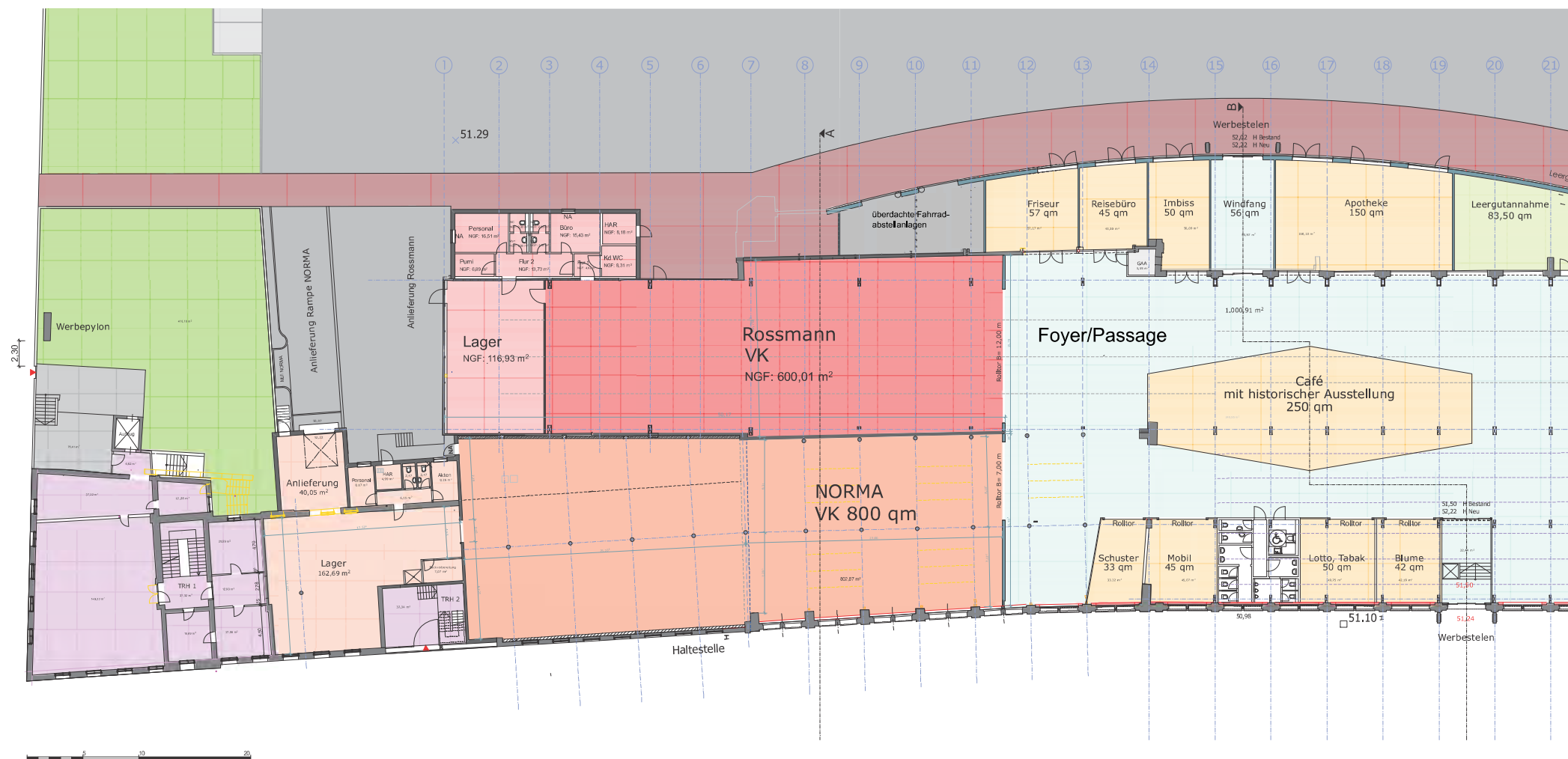


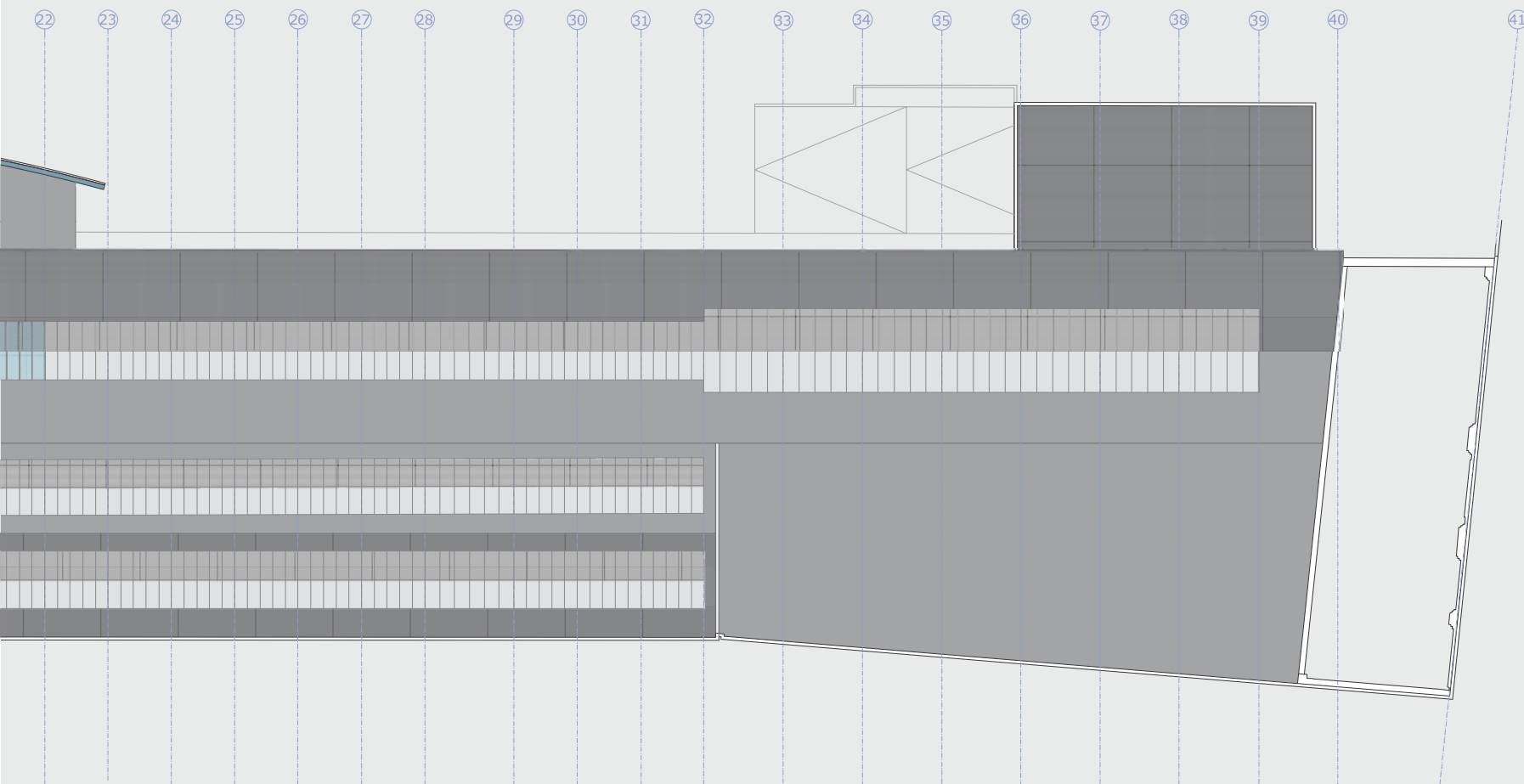
OG EDEKA



NVZ Schönebecker Straße/Sandbreite
 Grundriss EG mit Flächenverteilung
 08.11.2016/Hei

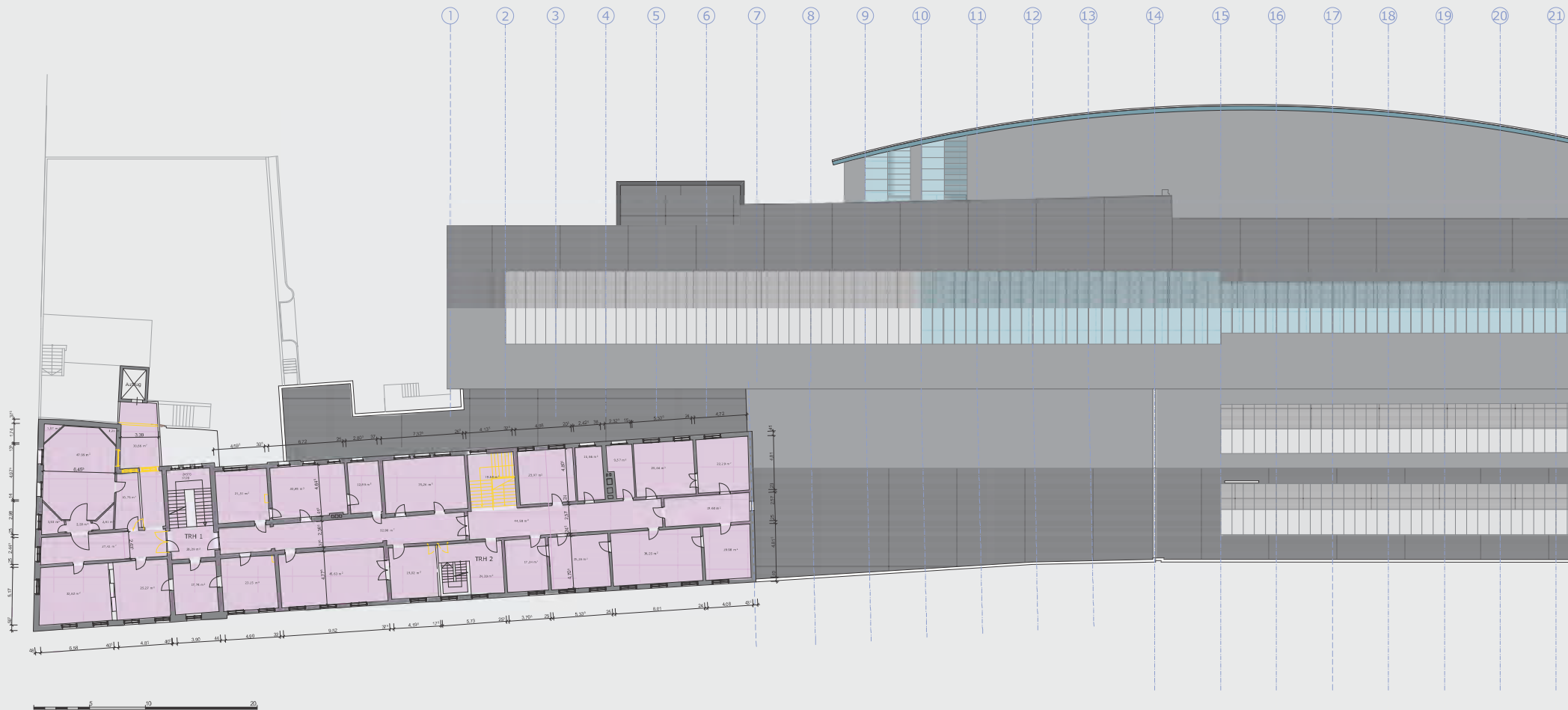
ARCHITEKTUR
 Thorsten Heick
 Böcklerstraße 227 38102 Braunschweig





NVZ Schönebecker Straße/Sandbreite
 Grundriss 1.OG mit Flächenverteilung
 16.08.2016/Hei

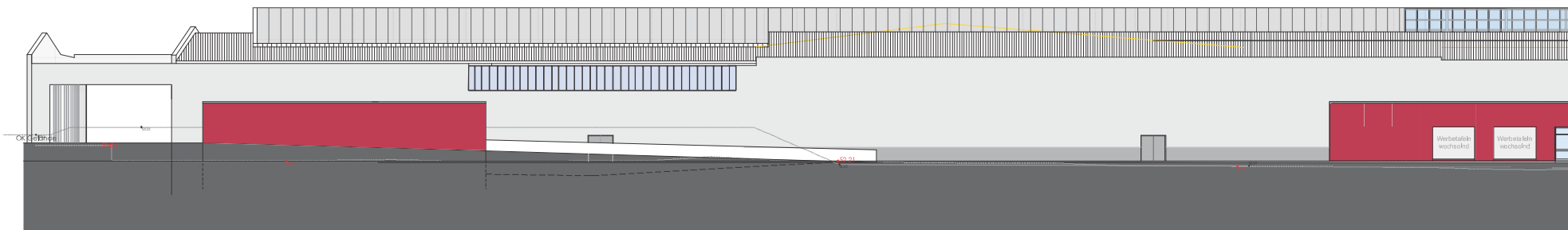
ARCHITEKTUR
 Thorsten Heick
 Böcklerstraße 227 38102 Braunschweig

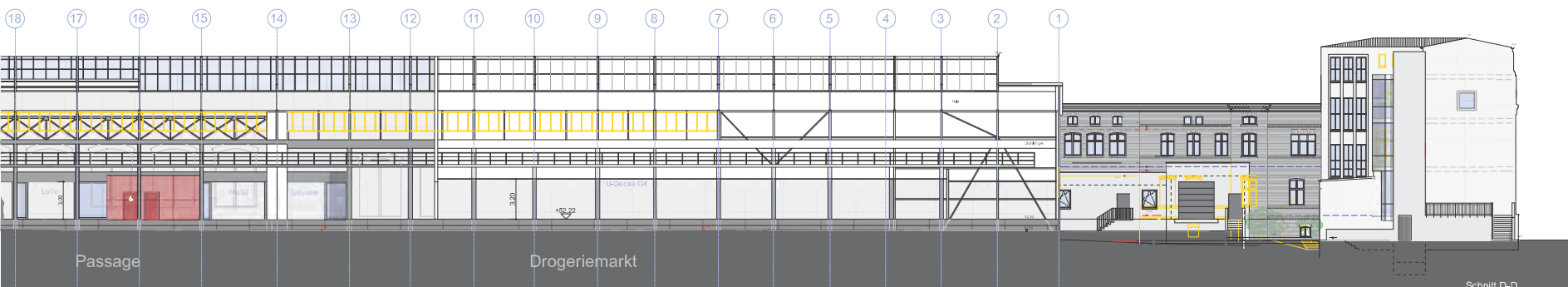
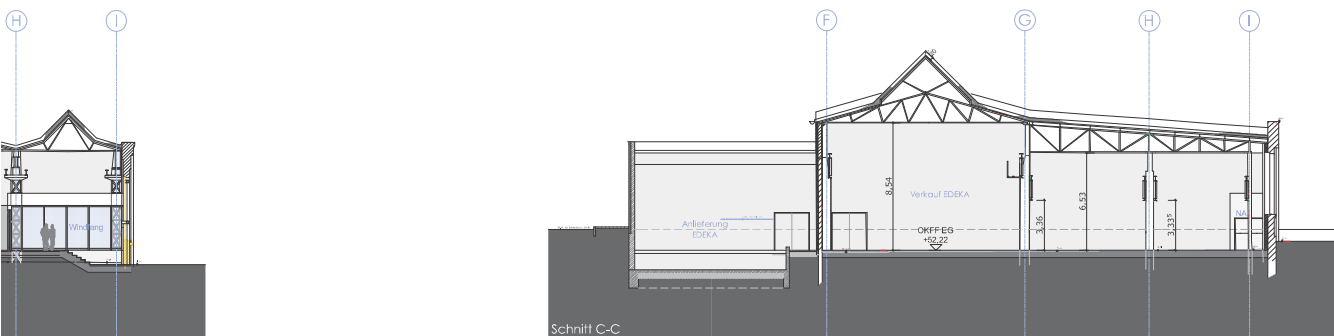




NVZ Schönebecker Straße/Sandbreite
Ansichten Westen + Osten + Süden
08.11.2016/Hei

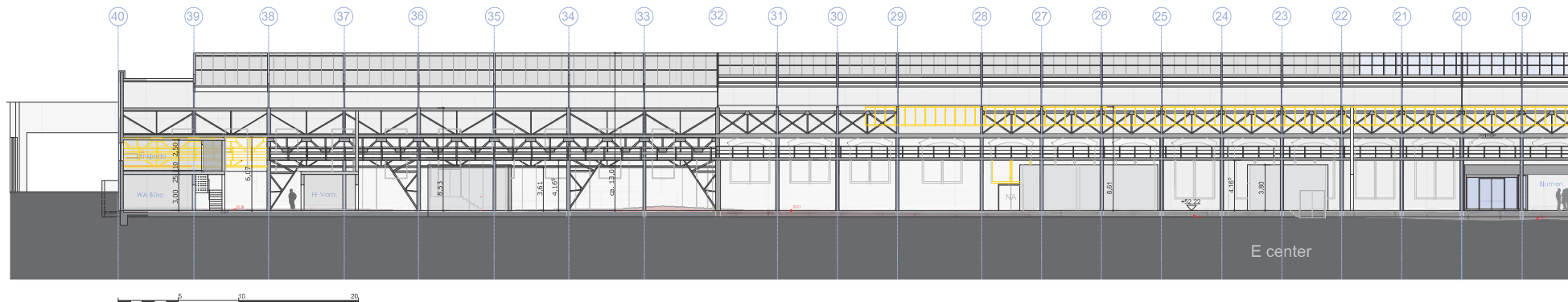
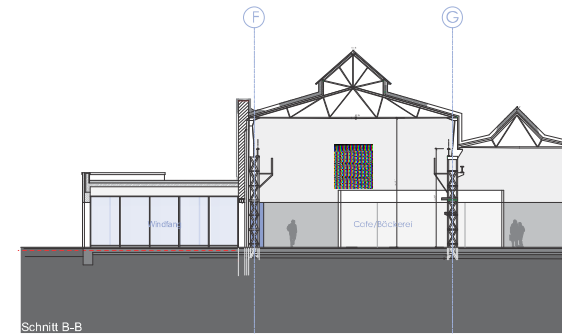
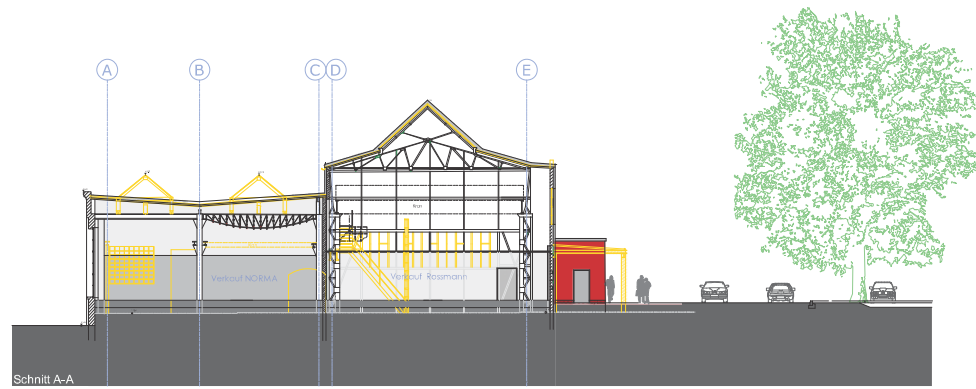
ARCHITEKTUR
Thorsten Heick
Böcklerstraße 227 38102 Braunschweig





NVZ Schönebecker Straße/Sandbreite
Schnitte A, B, C, D Ansicht Süd
16.08.2016/Hei

ARCHITEKTUR
Thorsten Heick
Böcklerstraße 227 38102 Braunschweig



Umweltbericht

Entwurf

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1

„Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“

der Landeshauptstadt Magdeburg

Auftraggeber:	Lindner + Canehl GmbH Röntgenstraße 8 39108 Magdeburg
Auftragnehmer:	Landschaftsarchitektur + Städtebau Freie Landschaftsarchitektin BDLA Ulrike Bischoff Dorotheenstraße 7D 39104 Magdeburg
Bearbeitungsstand:	09.11.2016

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABENSTELLUNG	3
1.1 UVP-PFLICHT IM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	3
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.3 VORHABENBESCHREIBUNG / VORHABENALTERNATIVEN	5
1.4 BISHERIGES VERFAHREN / ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE	7
1.5 FESTSETZUNGEN DES PLANES	9
1.6 BEDARF AN GRUND UND BODEN.....	9
1.7 UNTERSUCHUNGSRAHMEN	9
2. RAUMBEDEUTSAME VORGABEN UND ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	9
2.1 <i>Vorgaben der Flächennutzungsplanung</i>	9
2.2 <i>Vorgaben der Landschaftsplanung</i>	10
2.3 <i>Rechtliche Grundlagen</i>	10
3. BESTANDSAUFNAHME UND –BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	10
3.1 LAGE DES VORHABENS	10
3.2 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)	11
3.3 BODEN	11
3.4 WASSER.....	12
3.5 LUFT / KLIMA.....	13
3.6 ARTEN UND BIOTOPE.....	14
3.6.1 <i>Biotoptypenkartierung</i>	14
3.6.2 <i>Fauna (Stand März 2016)</i>	15
3.6.2.1 <i>Potentialanalyse Eidechsen (Stand März 2016)</i>	15
3.6.2.2 <i>Potentialanalyse Schrecken (Stand März 2016)</i>	16
3.6.2.3 <i>Potentialanalyse Avifauna (Stand März 2016)</i>	16
3.7 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BIOTOPE	23
3.7 LANDSCHAFTSBILD	23
3.8 MENSCH / ERHOLUNGS- UND ERLEBNISFUNKTION / IMMISSIONSSCHUTZ.....	24
3.9 KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER	25
3.10 WECHSELWIRKUNGEN.....	25
3.11 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE).....	25
4. EINGRIFFSBEWERTUNG	26
4.1 VERMEIDUNG	26
4.2 MINDERUNG.....	26
4.3 ZIELKONZEPT – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	27
4.3.1 <i>Vorentwurf zur Grünfläche 2 / Maßnahmen Gebäudebrüter (Rauchschwalbe)</i>	27
4.4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	30
5. MONITORING – GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN. 30	

Anlage 1: Biotoptypen-Bestandsplan Mai 2016

Anlage 2: Vorentwurf zur Grünfläche 2

Anlage 3: Erfassung der Brutvögel und der Zauneidechse zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1
„Schönebecke Straße 57 / 66 / Sandbreite 12 mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

1. Aufgabenstellung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für seine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Um verfahrensrechtlichen Anforderungen nachzukommen, soll im Umweltbericht der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentiert und belegt werden.

Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild analysiert. Weiterhin werden Vorbelastungen und Wechselwirkungen erfasst und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt.

1.1 UVP-Pflicht im Bebauungsplanverfahren

Die Umweltprüfung (UP) gemäß § 3-3f UVPG wird im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und dient der Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der sog. Plan-UP-Richtlinie.

Als wesentliche Elemente der UP geben Art. 5 Abs. 1 und Art. 8 der UP-RL vor:

- Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Durchführung des Plans auf die Umwelt hat, sind in einem Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten
- Der Umweltbericht ist bei der Ausarbeitung und vor Annahme des Plans zu berücksichtigen.

1.2 Planungsgrundlagen

Bebauungsplan „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite

Begründung zum Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1, Landeshauptstadt Magdeburg, Bebauungsplan „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“, Stand Nov. 2016,
Lindner + Canehl Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH, Röntgenstraße 8, 39108 Magdeburg

Bodengutachten

Geotechnische und umwelttechnische Untersuchung, „Magdeburg/Buckau Schönebecker Straße/Sandbreite, Neubau Nahversorgungszentrum“, Bericht 4345 / 16 vom 02.05.2016,
Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), In den Ungleichen 3, 39171 Osterweddingen

Detailerkundung tieferer Bodenschichten, „Magdeburg/Buckau Schönebecker Straße/Sandbreite, Neubau Nahversorgungszentrum“, Bericht 4345.2 / 16 vom 21.07.2016,
Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), In den Ungleichen 3, 39171 Osterweddingen

Versickerungskonzept

Entwurfsplanung Versickerungskonzept vom Juli 2016,
B/M Consult, Beratungsgesellschaft für Verkehrsanlagen mbH Braunschweig
Magdeburg, Waller Weg 223, 38112 Braunschweig

Kartierung Fauna

Die Kartierung wird noch durchgeführt bis Herbst 2016,
IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK; Gesellschaft für Ingenieur- Hydro und Umweltgeologie mbH, Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 23 39576 Stendal

1.3 Vorhabenbeschreibung / Vorhabenalternativen

Die Vorhabenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan entnommen.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde auf Antrag des Vorhabenträgers für das Planungsgebiet durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.04.2015 das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

Dem Stadtplanungsamt lagen zu dieser Zeit drei konkurrierende Anträge auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Alle drei Anträge hatten zum Ziel, im Stadtteil Buckau großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu realisieren.

Gemäß § 12 (2) BauGB hat der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die drei Anträge entschieden und nach Abwägung und Vergleich der drei Vorhaben den Einleitungsbeschluss für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gefasst.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel.

Darüber hinaus soll das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude Schönebecker Straße 66 eine nicht störende gewerbliche Nutzung erhalten. Angestrebt wird hier eine Nutzung als Geschäftshaus mit Büro oder Verwaltungsnutzung oder auch für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Denkbar sind auch Wohngruppen mit Tages- und Nachtpflege.

Durch die geplanten Maßnahmen soll eine großflächige innerstädtische Brache eine neue Nutzung erhalten und ein wichtiges stadtbildprägendes Industriedenkmal mit einer Grundfläche von ca. 7.000 m² vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um das Baurecht für die angestrebte bauliche Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche und der Industriegebäude zu schaffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das durch die Dachflächen anfallende Regenwasser soll zentral am Rand des westlichen Geltungsbereichs über ein Muldenrigolensystem versickert werden. Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird dezentral über Mulden-Rohrrigolen-Systeme versickert, die in den Grünstreifen zwischen den Stellflächen bzw. entlang der äußeren Fahrgassen angeordnet werden. Die Versickerung der Freiflächen kann so gemäß den rechtlichen Vorschriften über die belebte Bodenzone in den Untergrund stattfinden.

Da der Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand flächendeckend schadstoffbelastet ist, muss der Austausch der unter der Mulde liegenden Böden bis in den schadstofffreien

Bereich erfolgen. Das Versickerungskonzept sieht derzeit Mulden mit darunterliegenden Rohr-Rigolen zur Sicherstellung der regelgerechten Versickerung vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die versickerungsfähigen und schadstofffreien Böden ab einer Tiefe von ca. 2,00 m unter OKG liegen. Entsprechend den Untersuchungen zu den hydrologischen Verhältnissen, kann im gesamten Baubereich von einem ausreichenden Abstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Bedenken von Seiten der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM bestehen gegen das vorgelegte Konzept nicht.

Architektonisches und städtebauliches Konzept

Die vorhandene ca. 7000 m² große Industriehalle soll denkmalgerecht saniert und durch den Vollsortimenter EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 2.350 m², durch den Discounter NORMA mit 800 m² Verkaufsfläche und einer Drogerie mit 600 m² Verkaufsfläche wieder einer Nutzung zugeführt werden. Insbesondere im durch die beiden Haupteingänge von der Schönebecker Straße und vom Blockinneren zugängliche neue Foyer der Halle soll der Industriecharakter dokumentiert werden. Hier sind ein Café, Dienstleister und sonstige Läden vorgesehen. Dabei sind zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Netto-Verkaufsfläche von max. 300 m² möglich. Die Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport sind nicht zulässig.

Während die vorhandenen historischen Industriefassaden entlang der Schönebecker Straße erhalten bleiben, wird die zur Erschließung des Gebäudes dienende Westseite der früheren Werkshalle entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates in einer modernen Architektursprache gestaltet. Eingebunden in das Gebäude werden zumindest ein Teil der erforderlichen Müllcontainer und die Fahrradständer. Die Boxen für Einkaufswagen werden innerhalb der Stellplatzflächen untergebracht.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 ausgeführt.

Die Gestaltung der Freianlagen wird zunächst vom Versickerungskonzept und der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze bestimmt. Dabei wurde die Ost-West-Richtung der historischen Erschließungsanlagen und die auch früher vorhandene Hauptachse als Fußweg zum rückwärtigen Haupteingang aufgenommen.

Im südlichen zweigeschossigen Gebäudeteil der Halle und im dreigeschossigen ehemaligen Verwaltungsgebäude im Kreuzungsbereich Schönebecker Straße/Sandbreite sollen in den Obergeschossen nicht störende gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Denkbar ist eine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung. Angestrebt wird auch eine Nutzung für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.

Zugeordnet ist im rückwärtigen Bereich der Industriedenkmale ein Kundenparkplatz mit rund 265 Stellplätzen und mit 18 Stellplätzen für die geplanten Nutzungen in den Obergeschossen. Davon sind 8 Stellplätze in Nähe des Eingangsbereichs als Behindertenstellplätze gemäß DIN 18040-1 vorgesehen.

Erschlossen wird der Kundenparkplatz für PKW aus Richtung Norden kommend in erster Linie von der Schönebecker Straße aus. Im nördlichen Teil des Industriegebäudes ist dafür eine neue Ein- und Ausfahrt für Kunden als Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung der drei Märkte durch LKW und Müllfahrzeuge wird ausschließlich über im Plan festgesetzte Zu- und Abfahrt des Kundenparkplatzes in der Sandbreite aus erfolgen. Ebenso die Zufahrt der PKW aus Süden kommend. Die Andienung erfolgt so ausschließlich über die südlich angrenzenden Gewerbegebiete, Wohngebiete werden dadurch nicht belastet.

Nördlich des Planungsgebietes schließt sich das Sanierungsgebiet mit seiner dichten historisch gewachsenen Wohnbebauung an, im Südosten befinden sich weitere Wohngebiete wie das neue Wohngebiet „Am Wasserwerk“. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer über Schönebecker Straße ist sehr gut. Dies gilt auch für die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, durch die unmittelbar am Bauvorhaben gelegenen Haltestellen in der Schönebecker Straße. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist eine zweite Fuß- und Radwegeverbindung im Bebauungsplan festgesetzt.

1.4 Bisheriges Verfahren / Änderung der Planungsziele

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Bürgerversammlung fand am 30.08.2016 statt. Die frühzeitige Trägeranhörung gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 22.08.2016 mit der Bitte um Rückantwort bis zum 23.09.2016 durchgeführt.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Trägeranhörung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und es ergaben sich Anregungen und Hinweise, die zum überwiegenden Teil in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet werden konnten.

Die Untere Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg gab folgende Anregung:

- 1. Die private Grünfläche 2 sollte für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorhandenen Brutvogelarten genutzt werden (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern).*
- 2. Die private Grünfläche 3 sollte für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorgefundenen Offenlandarten (Ödlandschrecke, Sandschrecke, Feldhase) genutzt werden.*
- 3. Das Rauchschwalbenvorkommen bedarf einer besonderen Betrachtung. Insbesondere sollten Anstrengungen zu seiner Erhaltung oder einer Ansiedlung an anderer Stelle im Plangebiet unternommen werden.*

Im weiteren Planungsverlauf wurde insbesondere der Geltungsbereich im Entwurf gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorentwurf verändert. Zunächst wurde eine Einbeziehung des angrenzenden Abschnitts der Schönebecker Straße erforderlich, da die Belange der verkehrlichen Erschließung über das Grundstück des Vorhabenträgers hinaus zu berücksichtigen sind (neue ampelgeregelte Zufahrt in der Schönebecker Straße). Außerdem hat sich eine Veränderung in der nördlichen und westlichen Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben. So sind insbesondere die im Vorentwurf enthaltenen Grünflächen entlang der Karl-Schmidt-Straße, auf denen ein Teil des Bodenaushubs bis zu einer Verwertungsklasse von maximal Z 2,0 gem. LAGA M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zur Geländemodellierung eingebaut werden sollte, sind nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Dies ergab sich insbesondere durch die Bedenken der Unteren Abfallbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde gegen die beabsichtigten Festsetzungen zur Verwertung des vorgefundenen Bodenaushubs. In der Abstimmung mit den Behörden wurde deutlich, dass eine Verwertung wie geplant, aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nur mit aufwändigen technischen Sicherungsmaßnahmen genehmigungsfähig wäre.

Hierzu wurde vom Vorhabenträger eine Kostenschätzung erarbeitet, aus der sich ergab, dass die Entsorgung des Aushubs bis zu einem Zuordnungswert Z 2 kostengünstiger ist als die geplante Verwertung auf dem eigenen Grundstück. Boden für die erforderliche Abdeckung des Bodenaushubs mit Boden der mit einem Zuordnungswert Z 0 müsste vom Vorhabenträger erworben werden. Darüber hinaus wäre die Idee, die Aufschüttung teilweise als Lebensraum für die vorgefundene Blauflügelige Ödland- und Sandschrecke zu nutzen, nicht mit den Vorschriften der LAGA M20 vereinbar.

Aus den genannten Gründen hat sich der Vorhabenträger entschlossen, den anfallenden Bodenaushub zu entsorgen und auf die ursprünglich geplante teilweise Verwertung auf dem eigenen Grundstück zu verzichten.

Da derzeit keine konkrete Nutzung des ca. 5.700 qm großen, bisher als private Grünfläche/Aufschüttung vorgesehenen Geländes feststeht, hat der Vorhabenträger darum gebeten, die Fläche bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszugliedern.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche bleibt für die ausgegliederte Grundstücksfläche unverändert bestehen.

1.5 Festsetzungen des Planes

siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

1.6 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 37.000 m², die sich folgendermaßen aufgliedern:

1.	Gebäudefläche	ca. 8.800 m ²
2.	Private Verkehrsflächen	ca. 12.300 m ²
3.	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 7.100 m ²
4.	Grünflächen:	
	a. Parkanlage	ca. 400 m ²
	b. Ausgleichsfläche	ca. 4.200 m ²
	c. Pflanzflächen Parkplatz	ca. 4.200 m ²

1.7 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen der Auswirkungen des Vorhabens auf floristische und abiotische Schutzgüter sowie auf das Landschaftsbild beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

2.1 Vorgaben der Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung

Hinsichtlich des Landschaftsplanes sind keine Vorgaben formuliert.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. IS. 1482)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569) in der aktualisierten Fassung vom 22. Januar 2015, Gliederungsnr. 791.22

Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. Teil 1. S. 1722)

3. Bestandsaufnahme und –bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Lage des Vorhabens

Das ca. 37.000 m² große Planungsgebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Karl-Schmidt-Straße beginnend, entlang der Nutzungsgrenze (vorhandener Zaun) des Gebäudes Karl-Schmidt-Straße 43 bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 10172, entlang dieser Flurstücksgrenze und einer gedachten Verlängerung bis zur Ostgrenze der Schönebecker Straße (alle Flur 440);
- im Osten: von der Ostgrenze der Schönebecker Straße (Flurstück 10346, Flur 440);
- im Süden: von der Südgrenze der Sandbreite (Flurstück 10393, Flur 440);
- im Westen: von der 39,00 Meter östlich gelegenen Parallele zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße (Flurstück 10171, Flur 440) und deren geradliniger Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze der Sandbreite; von einer Linie, die ab diesem Schnittpunkt 160,50 Meter nördlich im rechten

Winkel bis zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße verläuft und im Anschluss daran von der Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße.

Die Fläche gehört zum großflächigen Alt-Industriestandort südlich des Stadtteils Magdeburg-Buckau (SKET-Areal), der seit Ende des 19. Jahrhunderts bis ca. 1992 durch Industrieanlagen bebaut und genutzt wurde.

3.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist eine theoretisch– methodische Grundlage für die Darstellung der Vegetation ohne menschlichen Einfluss. Sie dient dazu, das Entwicklungspotential des Bearbeitungsgebietes zu beurteilen sowie geeignete Maßnahmen und Pflanzenarten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten.

Da es sich bei dem Alt-Industriestandort um einen hinsichtlich des Bodens sowie aufgrund des urban geprägten Klimas erheblich anthropogen veränderten Standort handelt, ist der Bezug zur hpNV nicht gegeben und wird auch nicht weiter ausgeführt.

3.3 Boden

Im Rahmen einer umfangreichen Baugrunduntersuchung wurden im 1. Halbjahr 2016 durch die GGU (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Osterweddingen) ein Gutachten erarbeitet. Die wichtigsten Eckdaten hinsichtlich des Schutzgutes Boden wurden dem Gutachten (1. Teil 2.05.2016, 2. Teil 21.07.2016) entnommen.

Die ursprüngliche Geländeneigung verlief von Nord-Westen nach Süd-Osten und wurde durch den Bau der Industrieanlagen überformt, sodass Reste des ursprünglichen Geländes sich auf der Anhöhe bei 56 mNHN befinden mit einem Geländesprung auf 51,50 - 52,50 mNHN.

1992 wurden die Gebäude oberirdisch abgerissen. Hinsichtlich einer durchgeführten Tiefenenttrümmerung ist nichts bekannt.

Zur Erkundung wurden Baggerschürfen bis zu einer Tiefe von 2,10 m, Kleinrammsondierungen bis zu einer Tiefe von 6,10 m sowie bodenchemische Analysen durchgeführt.

Aufgrund des vorliegenden Baugrundgutachtens kann der anstehende Boden in Tiefen bis ca. 3 m als erheblich vorbelastet angesehen werden. An zahlreichen Stellen ist der Untergrund als Bauschutt zu klassifizieren oder noch vollständig versiegelt (Kleinrammsondierungen mussten aufgrund von Bohrhindernissen nach mehrmaligem Umsetzen abgebrochen werden).

Weiterhin wurden bei der bodenchemischen Untersuchung im Bereich der oberen Bodenschichten (0,2 – 1,2 m) Zuordnungswerte von Z 1 bis > Z 2 (LAGA M 20) festgestellt. Das für den Wiedereinbau auf der Grünfläche vorgesehene Material aus dem Aushub und Abbruch darf gemäß Stellungnahme der zuständigen Unteren Abfallbehörde den Zuordnungswert Z 1.1 gemäß LAGA M 20 nicht überschreiten.

Durch eine fachgutachterliche Baubegleitung während der Abbruch- und Aushubmaßnahmen wird eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Entsorgung des Materials gewährleistet.

Baubedingte Auswirkungen:

- temporäre Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge sind aufgrund der Vorbelastung vernachlässigbar

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- dauerhafte Versiegelung, keine Verbesserung der Bodenfunktionen möglich,

Betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

3.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Fließende Gewässer sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Die Elbe fließt in ca. 800 m östlich des Planungsgebietes.

Der Vorhabenbereich ist für die Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung, aufgrund der großflächigen, offenen nicht versiegelten Bodenfläche.

Der Grundwasserstand (Ruhewasserstand) wurde im Baugrundgutachten zwischen 2,95 m uGOK bis 3,80 m uGOK festgestellt. Es wurde ein geschlossener Grundwasserhorizont in den anstehenden Sanden festgestellt ohne einen Grundwasserstauer. Der Grundwasserleiter wird nur von gering durchlässigen Ablagerungen (Oberboden /Löß) abgedeckt. Die chemische Analyse der grundwasserführenden Sande ergab Zuordnungswerte von Z 0 und Z 1, aufgrund leicht erhöhter Chrom-Werte in einer von zwei Mischproben. Das heißt, dass eine Verlagerung der Schadstoffe aus den oberen belasteten

Bodenschichten (> Z 2 – Z 1) bislang nicht in die tieferen Bodenschichten in messbarem Umfang ausgewaschen wurden.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebäudes und der versiegelten Verkehrsflächen wird vor Ort über Mulden und Mulden-Rigolen-Systeme versickert. Um eine Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen zu erzielen, wird dies ausschließlich über eine belebte Oberbodenschicht versickert. Da der Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand flächendeckend schadstoffbelastet ist, muss der Austausch der unter der

Mulde liegenden Böden bis in den schadstofffreien Bereich erfolgen. Das Versickerungskonzept sieht derzeit Mulden mit darunterliegenden Rohr-Rigolen zur Sicherstellung der regelgerechten Versickerung vor.

Durch die fachgutachterliche Baubegleitung während der Abbruch- und Aushubmaßnahmen werden auch potentielle Schadstoffeinträge durch stark belastetes Bodenmaterial verhindert.

Baubedingte Auswirkungen:

- potentielle Schadstoffeinträge durch unsachgemäßen Umgang während des Baubetriebs

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch Maßnahmen im weiteren Planungsverlauf auszuschließen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch Maßnahmen im weiteren Planungsverlauf auszuschließen

3.5 Luft / Klima

Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB verankert. Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit dem EAG Bau zusätzlich in § 1 Abs. 4 BauGB als Planungsgrundsatz aufgenommen.

Die Hauptursache für Verunreinigungen der Luft sind Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Im unmittelbaren Umfeld sind keine bedeutenden auf das Plangebiet einwirkenden Emissionsverursacher bekannt.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen des Bebauungsplans aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind nicht ausgeschlossen, da die

großflächige Versiegelung bei extremen Hitzeereignissen zu einer Wärmeinsel führen kann, da ein Luftaustausch z.B. Richtung Elbe durch die Bebauung nicht möglich ist.

Eine Minderung der Temperaturspitzen sowie einer Erhöhung der Luftfeuchte kann in dem Fall ausschließlich über großkronige Baumpflanzungen innerhalb der Versiegelungsfläche oder an deren Rändern erfolgen. Aufgrund der gewünschten zügigen Versickerung des Niederschlagswassers haben die Mulden innerhalb der Verkehrsfläche keinen nennenswerten Einfluss auf das Kleinklima.

Die Grünflächen mit einer Flächengröße von ca. 8.800 m² haben als Kaltluftentstehungsgebiet einen nennenswerten positiven Einfluss auf die Minderung der Temperaturspitzen bei extremen Hitzeereignissen.

Baubedingte Auswirkungen:

- keine

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Entstehung einer Wärmeinsel, Minderung durch Baumpflanzungen und Grünflächen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen durch Verkehrsaufkommen

3.6 Arten und Biotope

3.6.1 Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung der Flächen erfolgt im Mai-Juli 2016. Die Klassifizierung orientiert sich an dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt und dem Prodromus der Pflanzengesellschaften Sachsen-Anhalts (2001).

Bebaute Fläche (BW, BS)

Im Bestandsplan, der den aktuellen Zustand abbildet, sind alle bereits vorhandenen Gebäude dargestellt.

Landreitgrasdominantbestand (UDB)

Auf der gesamten Freifläche hat sich ein Dominanzbestand aus Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) herausgebildet. An den flachgründigen Randbereichen haben sich wärmeliebende Arten wie *Hypericum perforatum*, *Daucus carota*, *Verbascum spec.*, *Anchusa azurea* sowie *Achillea millefolium* herausgebildet.

Baumgruppe /-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten

Baumgruppen der Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Pappel-Hybriden (*Populus spec.*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und teilweise Birken (*Betula pendula*) strukturieren die Grasfläche.

Weg versiegelt (VWC)

Flächen vor dem Gebäude sind mit Pflaster oder Beton versiegelt.

3.6.2 Fauna (Stand März 2016)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können bei der Umsetzung nach bisherigem Erkenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verursachen. Daher wurde auf der Grundlage einer gemeinsamen Begehung mit einem Vertreter der UNB Magdeburg am 13.07.2015 eine Potentialanalyse hinsichtlich Eidechsen, Schrecken sowie Avifauna festgelegt.

Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich des Artenschutzes gilt für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Schadigungsverbote gelten ausschließlich für europarechtlich geschützte Arten, d.h. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzrichtlinie.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten gelten nur dann als beeinträchtigt oder zerstört, wenn sie ihre Funktion für die betreffenden Arten an gegebener Stelle bzw. dem nächsten Umgriff verlieren. Für den geforderten Funktionserhalt im „räumlichen Zusammenhang“ sind häufig Maßnahmen erforderlich.

3.6.2.1 Potentialanalyse Eidechsen (Stand März 2016)

Die ca. 3,5 ha große Freifläche mit dem überwiegend flächendeckendem Waldreitgrasbestand (*Calamagrostis epigejos*) bietet der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ideale Standortbedingungen. Weiterhin existieren befestigte Flächen, die als Sonnenplätze dienen. Unterirdische Schachtanlagen können als Versteck und Winterruheplatz genutzt werden.

Innerhalb der letzten 20 Jahre ist die Einwanderung der Zauneidechse ausgehend von den Bahnanlagen, die ihrerseits bereits gute Lebensraumbedingungen bieten durchaus möglich.

Um eine Schädigung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, muss eine Kartierung stattfinden, die Aussagen über den Bestand sowie die Größe der Population trifft.
(Artenschutz ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht Bestandteil der Abwägung!!)

Wenn die Population, was durchaus möglich ist, aus 1.000 Individuen oder mehr besteht, ist die Fläche von 2.000 m² zu klein für einen dauerhaften Bestand.

Langfristig besteht weiterhin die Gefährdung der Isolation und somit des Niedergangs der Population. Dies kann durch die Schaffung eines von Bebauung freizuhaltenden Korridors Richtung Bahnareal erfolgen.

3.6.2.2 Potentialanalyse Schrecken (Stand März 2016)

Keine der Schreckenarten ist eine europarechtlich geschützte Art gemäß FFH-Richtlinie. Als Basis für das Gefährdungspotential wird die Rote Liste (Deutschland) für die Schreckenarten herangezogen. Es erfolgte ein Abgleich der Rote Liste-Arten mit der Biotoptypenkartierung sowie den Lebensraumansprüchen der Arten.

Daraus schlussfolgernd könnten folgende Arten auf der Fläche vorhanden sein:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Warzenbeißer (<i>Decticus verrucivornus</i>) | Rote Liste 2 (Deutschland) |
| 2. Gestreifte Zartschrecke (<i>Leptophyes albobittata</i>) | Rote Liste 3 (Deutschland) |
| 3. Blauflügelige Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulea</i>) | Rote Liste V (Deutschland) |

3.6.2.3 Potentialanalyse Avifauna (Stand März 2016)

Nach Literaturrecherche sowie Rücksprache mit Ornithologen der Stadt Magdeburg sowie der Einbeziehung angrenzender Kartierungen können folgende Arten auf der Fläche vorkommen sowie diesen als Nahrungshabitat nutzen¹.

Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*)
 Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*)
 Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
 Haubenlerche (*Galerida cristata*)
 Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)
 Neuntöter (*Lanius collurio*)
 Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
 Waldkauz (*Strix aluco*)
 Wanderfalke (*Falco peregrinus*)

¹ Seitens des Umweltamtes existieren keine Kartierungen zum Vorhabenbereich. (mail: Margeret Briehm, UA LH Magdeburg vom 21.03.2016)

Nach Erarbeitung der Potentialanalyse im Februar / März 2016 wurde daraufhin durch den Investor eine Kartierung der Brutvögel- (Zeitraum April – Juni) sowie der Zauneidechsenpopulation (Zeitraum April – September) beauftragt um potentielle Schädigungen gemäß § 44 abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können und ggf. Artenschutzmaßnahmen vorzusehen. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens (siehe Anlage 3) aus dem Gutachten dargelegt.

Erfassung der Brutvögel und der Zauneidechse zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecke Straße 57 / 66 / Sandbreite 12 mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Bearbeiter Björn Schäfer (IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GmbH, Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 23 39576 Stendal)

Ergebnisse der avifaunistischen Erfassung Brutvögel

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet ermittelten Vogelarten sowie ihr bei der Erfassung im Jahr 2016 ermittelter Status (BN, BV ...) in einer Artenliste aufgeführt.

Tab. 1: Vorkommen und Status von Vögeln im Untersuchungsgebiet zum B-Plan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57 / 66 / Sandbreite 12“ im Jahr 2016 (Brutvögel)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL ST	RL D BV	RL D Z+R	VSch RL I	S	UF Status 2016	Umfeld Status 2016
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>					§	NG	
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>					§§	NG	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>					§§	NG	
Straßentaube	<i>Columba livia</i> var.					§	BZB/NG	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>					§	BV (1-2)	BV
Waldohreule	<i>Asio otus</i>					§§	-	
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	V				§§	-	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V				§	NG	
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	V	2	3		§§	Z&R	
Elster	<i>Pica pica</i>					§	NG	BN
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>					§	Z&R/NG	
Aaskräh	<i>Corvus corone</i>					§	NG/BZB	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					§	BV (1)	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					§	BV (1)	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3			§	BN (1)	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>					§	Z&R/BZB	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>					§	BV (2)	BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>					§	BV (1-2)	BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>					§	BV (1)	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>					§	Z&R/BZB	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V				§	BV (1)	
Amsel	<i>Turdus merula</i>					§	BV (3-4)	BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>					§	-	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>					§	BV (2-3)	BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>					§	BV (1)	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V			§	BZB	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V				§	NG/BZB	
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>					§	Z&R/NG	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>					§	BV (2-3)	BV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>					§	BZB/NG	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>					§	BV (1)	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	V		§	BV (1)	

Die Abkürzungen bedeuten: RL ST = Rote Liste Sachsen-Anhalt (Dornbusch et al. 2004); RL D BV= Rote Liste Deutschland [Brutvögel] (Grüneberg et al. 2015); RL D Z&R = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (Hüppop et al. 2013)

Kat. d. RL: 1 = vom Aussterben/Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = extrem selten; V = Art der Vorwarnliste;
 VSchRL = Vogelschutzrichtlinie der EU; I = Listung d. Art im Anh. I d. VSchRL; S = Schutz nach BNatSchG (2009) [BArtSchV];
 § = besonders geschützte Art; §§ = streng geschützt Art; BN = Brutnachweis; BV = Brutverdacht; BZB = Brutzeitbeobachtung;
 NG = Nahrungsgast; Z&R = Zug und Rast(vogel); Angabe in Klammern z.B. (4-5) = Anzahl der Reviere;

Im Rahmen der Kartierung wurden auf der Untersuchungsfläche und in ihrem Umfeld 30 Vogelarten festgestellt. Davon wurden 14 Arten als wahrscheinliche Brutvögel direkt auf der Fläche nachgewiesen. Sechs weitere Arten, die auf oder mit Bezug zur Untersuchungsfläche beobachtet wurden sind im näheren Umfeld wahrscheinliche Brutvögel.

Sie können aufgrund ihrer Habitatsprüche in anderen Jahren gegebenenfalls auch auf der Untersuchungsfläche brüten. Die übrigen Arten nutzen die Fläche nur zur Nahrungssuche oder während des Zuges zur Rast.

Von den auf der Untersuchungsfläche brütenden Arten wird die an und in Gebäuden brütende Rauchschwalbe in der Gefährdungskategorie 3 der Roten Liste der Vögel Sachsen-Anhalts (DORNBUSCH et al. 2004) geführt. Mit der Dorngrasmücke und dem Bluthänfling wurden zwei in der Vorwarnliste der Roten Liste genannte Arten festgestellt. Vier weitere Arten (Mauersegler, Wendehals, Haussperling und Bachstelze) brüten im Umfeld oder sie nutzen die Fläche auf dem Zug zur Rast.

In der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) wird von den Brutvögeln der Untersuchungsfläche ebenfalls die Rauchschwalbe und der Bluthänfling in einer Gefährdungskategorie genannt. Von den übrigen Arten werden Wendehals und Haussperling in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands angegeben.

Im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannte Arten wurden nicht nachgewiesen. Alle auf der Fläche beobachteten Arten sind einheimisch und dementsprechend 'besonders' geschützt. Die nicht auf der Fläche brütenden Arten Habicht, Turmfalke und Wendehals unterliegen einem 'strengen' Schutz.

Das Arteninventar entspricht weitgehend dem Erwartungswert für eine Fläche, die wie das Untersuchungsgebiet strukturiert ist.

Mit Bezug auf das von FLADE (1994) entwickelte Leitartenmodell ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen für die Arten der Lebensräume „Industriegebiete und Bahnanlagen“ sowie „Stadt- und Industriebrachen“ eine Bedeutung aufweisen kann.

Aus dem für die „Industriegebiete und Bahnanlagen“ angegebenen Leitartenbündel wurde nur der Hausrotschwanz als Brutvogel auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Es fehlen Haussperling, Mauersegler, Steinschmätzer, Straßentaube und Mehlschwalbe. Aus dem aus Gelbspötter und Straßentaube bestehenden Leitartenbündel für die „Stadt- und Industriebrachen“ wurde keine Art nachgewiesen. Somit ist mit Bezug auf die Vollständigkeit der beiden infrage kommenden Leitartenbündel ein sehr niedriger Wert festzustellen oder es wird keine Übereinstimmung erreicht. Zu berücksichtigen ist jedoch die eher kleine Flächengröße des B-Plangebietes und dass einzelne der angegebenen Leitarten im Umfeld der Untersuchungsfläche brüten.

Aufgrund ihrer Nennung in der Gefährdungskategorie 3 und der Bindung an bauliche Strukturen ist die Rauchschnalbe aus naturschutzfachlicher Sicht herauszuheben. Ein Brutstandort (Nest) befand sich innerhalb des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Südostecke der Untersuchungsfläche.

Ebenfalls an den vorhandenen Gebäuden brütet der Hausrotschwanz, der mit zwei (drei) Revieren direkt auf der Fläche und zwei direkt angrenzenden Revieren eine relativ hohe Revierdichte erreicht. Als Gründe hierfür werden die hohe Dichte von an den maroden Gebäuden vorhandenen möglichen Brutnischen und die auf der übrigen Untersuchungsfläche guten Nahrungsverfügbarkeit gesehen.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kommt auf der Fläche eine Anzahl von in Gehölzen und Gebüschcn brütenden Arten vor. Die einzelnen Arten verdeutlichen unterschiedliche Habitatqualitäten der Untersuchungsfläche. So weisen die vorkommenden Gehölzbrüter auf lichte und aufgelockerte Gehölzbestände, wie sie auf der Fläche vorhanden sind, hin. Arten wie Mönchsgrasmücke und Heckenbraunelle, die eher in etwas dichteren Gehölzen brüten wurden hingegen nur im Bereich der Aufhaldung, in deren Randbereichen sich dichtere Gebüschc befinden, mit Einzelrevieren nachgewiesen.

Flussregenpfeifer (Charadrius dubius) und Steinschnäzter (Oenanthe oenanthe), die auf offenen Industriebrachen gelegentlich vorkommen, wurden nicht nachgewiesen. Es wird eingeschätzt, dass die derzeit vorhandenen Offenflächen zu klein sind, um die Habitatansprüche der beiden Arten, die typischerweise sehr offene und vegetationsarme Lebensräume besiedeln, zu erfüllen.

Hinweise zum Schutz von Vögeln, Bewertung

Nachfolgend soll auf einzelne im Rahmen der Kartierung ermittelte Vogelarten näher eingegangen werden. Weiterhin werden mit Bezug auf mögliche Veränderungen im Bereich des B-Plangebietes Hinweise zu deren Schutz gegeben.

Bei Sanierungsarbeiten, dem Abriss von Gebäuden/-teilen und der ggf. erforderlichen Fällung von Bäumen gehen für die festgestellten Gebäudebrüter gegebenenfalls mögliche Brutplätze verloren.

Für Arten wie den Hausrotschwanz ist anzustreben, dass eine Anzahl an Nischen und gegebenenfalls Höhlen an der Außenwand der Gebäude erhalten oder im Zuge der Umnutzung der Gebäude neu geschaffen werden.

Neben bewusst belassenen oder hergestellten Nischen in der Außenwand können nachträglich auch als Halbhöhle gearbeitete Nisthilfen an der Gebäudehülle angebracht werden. Als Standort für mögliche Brutnischen oder Nisthilfen sollte ein möglichst ruhiger und wenig einsehbarer Gebäudebereich gewählt werden.

Die Rauchschnalbe nutzt vornehmlich in Gebäuden oder unter Dächern liegende Örtlichkeiten zur Anlage ihres Nestes. Auf der Untersuchungsfläche befand sich ein

beflogenes Nest innerhalb des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Südostecke der Untersuchungsfläche. Es wird eingeschätzt, dass der Standort im Inneren des Gebäudes bei dessen Umnutzung nicht als Brutstandort erhalten werden kann.

Es ist die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind regelmäßig Einrichtungen und Zugänge zur Anlieferung von Waren mittels Lastkraftwagen erforderlich. Es sollte geprüft werden, ob unter hier gegebenenfalls zu errichtenden Schutzdächern als Rauchschwalbennest vorgefertigten Nisthilfen angebracht werden können. Daneben unterstützt das Belassen oder Herstellen von kleinen Strukturen (Vorsprünge, Leisten, ...) die Anbringung eines natürlichen Nestes durch Rauchschwalben. Gegen ein mögliches herunterfallen von Nistmaterial oder Kot kann unter den Nisthilfen oder Nestern ein Brett zum Auffangen des Materials angebracht werden. Weitere an und in Gebäuden brütende Vogelarten wurden auf der Untersuchungsfläche nicht festgestellt.

Teile der Untersuchungsfläche sind aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Nutzung durch Gehölzaufwuchs geprägt. Diese Abschnitte der Untersuchungsfläche haben eine Bedeutung als Brutplatz für die Gebüschbrüter Amsel, Grasmücken, Zilpzalp und Heckenbraunelle. Um direkte Beeinträchtigungen einzelner Individuen der in Gebüsch brütenden Arten zu verhindern, ist die gegebenenfalls erforderliche Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und entsprechend des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Der Verlust an Habitatstrukturen (Niststätten) durch die Rodung von Gehölzen sollte durch die Neupflanzung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen auf der Untersuchungsfläche oder in deren Umfeld zu kompensiert werden.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet nur wenige naturschutzfachlich wertgebende Brutvogelarten festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna werden bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise weitgehend ausgeschlossen.

Geringfügige Auswirkungen sind durch eine mögliche Vergrämung durch Störeffekte während der Bauzeit möglich. Um diese Effekte für Brutvögel zu minimieren, sollten Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten von Mitte/Ende März bis Ende Juli beginnen.

Ergebnisse zur Zauneidechsenenerfassung

Die Erfassung von möglicherweise im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen erfolgte durch 11 Begehungen zwischen April und September.

Es wurde bei den Begehungen auf der Untersuchungsfläche keine Zauneidechsen oder Hinweise auf deren Vorkommen nachgewiesen. Ebenso wurden keine anderen Herpeten gefunden.

Mit Bezug auf die auf der Fläche vorhandenen Strukturen wird eingeschätzt, dass kleinflächig auf der Untersuchungsfläche für die Zauneidechse geeignet erscheinende Habitatstrukturen vorhanden sind.

Im Umfeld der Untersuchungsfläche sind aufgrund der vorhandenen Bebauung keine oder nur sehr eingeschränkt für die Art geeignete Habitatstrukturen vorhanden, so dass es keine oder nur sehr kleine mögliche Spenderpopulationen gibt. Es wird eingeschätzt, dass nach der Aufgabe der industriellen Nutzung auf der Fläche bisher keine Besiedlung erfolgt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Nachweise oder von Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechsen bei den durchgeführten Begehungen wie auch aufgrund der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen keine Beeinträchtigungen der Zauneidechse durch die Umnutzung der Untersuchungsfläche erwartet werden.

Arten und Biotope / Zusammenfassung der Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

- Störung der Lebensraumhabitate für die Avifauna wird durch die zeitl. Begrenzung der Rodungsmaßnahme ausgeschlossen

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verlust von Biotopflächen durch Überbauung und Versiegelung hinsichtlich der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie der Blauflügeligen Sandschrecke, Ersatzlebensraum wird auf angrenzenden Flächen hergestellt
- Verlust von Biotopflächen durch Rodungen sowie die Baumaßnahme am Gebäude hinsichtlich besonders geschützter Vogelarten
- Die Tötung von europarechtlich geschützten Tierarten durch indirekte oder direkte Auswirkungen des Vorhabens kann derzeit ausgeschlossen werden. Eine betriebsbedingte Schädigung ist abschließend zu prüfen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- dauerhafte Veränderung des Habitats

3.7 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Geltungsbereich oder angrenzend befinden sich keine verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiete gemäß § 23-29 sowie § 32 BNatSchG.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund.

Besonders geschützte Biotope, sind gemäß § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

3.7 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Voraussetzung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Als Landschaftsbild bezeichnet man die sinnlich-wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft, die für die Beurteilung der landschaftsbezogenen Erholung sowie die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit herangezogen wird.

Der Planbereich weist eine mittlere Landschaftsbildqualität aufgrund der großen Offenlandfläche auf, die innerhalb der Stadt eine eigene Qualität besitzt. Insbesondere von der Anhöhe erstreckt sich eine weite Blickbeziehung über die Fläche sowie in die angrenzenden offenen Alt-Industrieflächen.

Für den Erhalt der Authentizität des Areals ist nicht allein eine denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle sowie des Innenraums erforderlich, sondern es sollte u.a. auf die Wiederverwendung der alten Schienenstränge Rücksicht genommen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

- keine

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes durch die Anlage der großflächigen Verkehrsflächen, Reduzierung der Beeinträchtigung durch die Pflanzung von lichten, dem Alt-Industriestandort entsprechenden Großbäumen sowie der Gliederung durch Versickerungsanlagen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- keine

3.8 Mensch / Erholungs- und Erlebnisfunktion / Immissionsschutz

Mensch / Immissionsschutz

Die Etablierung eines Marktes als Vollversorger verbessert die Nahversorgung der angrenzenden Stadtteile, insbesondere des wachsenden Stadtteils Buckau. Bei der verkehrsplanerischen Erschließung wurde die Anbindung an den Radverkehr sowie mehrere fußläufige Verbindungen in den Stadtteil Buckau berücksichtigt. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die Haltestelle „Buckau / Wasserwerk“.

Eine zusätzliche Belastung durch den Erschließungsverkehr auf angrenzende Wohngebiete wird nicht erwartet, da die Andienung des Marktes über die Sandbreite entlang von Gewerbeflächen geführt wird. Der PKW-Verkehr wird von der Schönebecker Straße sowie der Sandbreite auf den Parkplatz geführt.

Es erfolgt durch die Ansiedlung des Vollversorgers eine Erweiterung des Nahversorgungsbereiches entlang der Schönebecker Straße.

Erholungs- und Erlebnisfunktion

Aufgrund der auffälligen Gebäudesubstanz sowie des nicht gesicherten Außenbereichs ist der Vorhabenbereich umzäunt und nicht zugänglich, wird aber trotzdem durch Hundehalter und Jugendliche genutzt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Lärmimmissionen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitszeiten

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- Verbesserung der Erholung- und Erlebnisfunktion durch die Herstellung der zugänglichen und sicheren Grünflächen
- Verbesserung der Nahversorgung angrenzender Stadtteile durch einen Vollversorger-Markt

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmimmissionen innerhalb des gesetzlichen Rahmens

3.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige ober- wie unterirdische vom Menschen gestaltete Anlagen und Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Das Gebäude im Plangebiet gehört gemäß Denkmalverzeichnis zu den Baudenkmalen der Landeshauptstadt Magdeburg. Anlagebestandteile außerhalb des Baudenkmals unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

Baubedingte Auswirkungen:

- werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung bearbeitet

Anlagenbedingte Auswirkungen:

- werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung bearbeitet und werden verfahrensgleich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- werden im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung bearbeitet

3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind aktuell nicht erkennbar.

3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Auf dem Alt-Industriestandort würde die Sukzession vor allem durch die invasive Art der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) mit Ausnahme der befestigten Flächen weiter voranschreiten. Hinsichtlich der erheblich belasteten Bodenfläche innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Prognose zur Verlagerung in sensible Grundwasserbereiche aufgrund der offenen Dachfläche getroffen werden.

4. Eingriffsbewertung

Gemäß § 6 Abs. 1 NatSchG LSA „ist in der Regel kein Eingriff, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf der Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.“

Das heißt die Umweltbelange sind im Rahmen des Baugesetzbuches sowie des Bundesbodenschutzgesetzes im Bauleitplanungsverfahren abzuwägen. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich, da der Abbruch und die damit beginnende Sukzession 1992 stattfand und somit den Regelwert von 25 Jahren unterschreitet.

4.1 Vermeidung

- Rodungsmaßnahmen, die im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich werden, sind ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Ersatzlebensraum für Blauflügelige Ödlandschrecke sowie der Blauflügeligen Sandschrecke wird auf angrenzenden Flächen hergestellt
- Sicherung der fachgerechten Entsorgung des Aushub- und Abbruchmaterials durch eine fachgutachterliche Baubegleitung
- Vor Beseitigung der Rauchschnalben - Nester an den Gebäuden sind die Nisthilfen gemäß textliche Festsetzung im Bebauungsplan anzubringen
- Erhalt der Schreckenpopulation durch Herstellung einer den Lebensraumansprüchen geeigneten (Grün-) fläche (Grünfläche Teilfläche 2.2)

4.2 Minderung

- Minderung der Entstehung einer Wärmeinsel aufgrund der großflächigen Versiegelung durch Herstellung von Grünfläche sowie durch Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen
- Minderungsmaßnahmen bezüglich Boden- und Grundwasserschutz werden durch die fachgerechte Entsorgung des Aushub- und Abbruchmaterials durch eine fachgutachterliche Baubegleitung veranlasst

- Durch die Herstellung von Gehölz- und Heckenpflanzungen werden die Lebensräume der besonders geschützten Vogelarten, die im Zuge der Rodungsmaßnahmen entfernt werden, wiederhergestellt

4.3 Zielkonzept – Grünordnerische Festsetzungen

Aufgabe der grünordnerischen Festsetzungen ist die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung. Ferner können durch grünordnerische Festsetzungen städtebauliche, denkmalpflegerische sowie allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse integriert und zu einem Gesamtbild zusammengeführt werden.

Gemäß vorliegendem Umweltbericht ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- Artenschutzmaßnahmen bezüglich der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sandschrecke
- Artenschutzmaßnahmen bezüglich der besonders geschützten Vogelarten
- Kleinklimatische Auswirkungen des Vorhabens

4.3.1 Vorentwurf zur Grünfläche 2 / Maßnahmen Gebäudebrüter (Rauchschwalbe)

Auf der Grünfläche 2 werden die überwiegenden Artenschutzmaßnahmen umgesetzt.

Hinsichtlich der im Gebäude brütenden Rauchschwalbe wurde in den textlichen Festsetzungen das Anbringen von drei Nisthilfen im Bebauungsplangebiet oder im Umfeld von 300 m festgesetzt.

Teilfläche 2.1

Als Ersatzlebensraum für die heckenbrütenden Vogelarten wird auf der Teilfläche 2.1 gemäß Vorentwurfszeichnung (Entwurf zum Umweltbericht, Anlage 2) eine 490 m² große Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Arten angelegt und eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gewährleistet. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des städtebaulichen Vertrages erfolgt eine Detaillierung hinsichtlich der zu verwendenden Arten sowie die Erarbeitung eines Pflanzplanes.

Teilfläche 2.2

Artenschutzrechtliche Erfordernisse (Blaufügeligen Ödlandschrecke / Blaufügelige Sandschrecke):

Auf südlich ausgerichteten Hangfläche sowie der nördlich angrenzenden Ebene soll ein Ersatzlebensraum für die Blaufügeligen Ödlandschrecke sowie die Blaufügelige Sandschrecke hergestellt werden. Beide Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz (Anlage 1 der BArtSchV) besonders geschützt.

Nachfolgen werden die Lebensraumansprüche aufgezeigt.

Beide Schreckenarten besiedeln heute vorwiegend anthropogen überformte extrem nährstoffarme und trockene Rohbodenstandorte. Hinsichtlich der Blaufügeligen Sandschrecke waren die ursprünglichen Lebensräume vermutlich die großflächigen Uferbereiche der Flüsse, die aufgrund der Überflutungsdynamik periodisch immer wieder neue offene Lebensräume schuf.

Die Nährstoffarmut gekoppelt mit einer extremen Trockenheit der Rohböden ist heute eine wichtige Voraussetzung, damit die Sukzession auf den Standorten über Jahre gebremst wird.

Für die Schreckenarten sind viele Ersatzlebensräume anthropogenen Ursprungs: Kiesgruben, Bahnanlagen, Steinbrüche oder Schlackenhalde.

Dabei gibt es Unterschiede hinsichtlich der Vegetationdeckung zwischen den Schrecken-Arten. Die Blaufügelige Ödlandschrecke bevorzugt eine Vegetationsdeckung zwischen 10-30 % und für die Blaufügelige Sandschrecke dürfen maximale Deckungsgrade von 0-15 % vorhanden sein.

Daher ist die Aufschüttung mit steinigem, sandigem Material oder auch Bauschutt ein idealer Lebensraum für die Etablierung der beiden Schreckenarten. Oberboden oder schluffig-toniges Aushubmaterial sind insbesondere für die obere 30 cm hohe Deckschicht der Auffüllung nicht als Lebensraumstandort geeignet.

Beschreibung der Maßnahme:

Die Teilfläche 2.2 mit einer Flächengröße von ca. 2.660 m² ist als Lebensraum für die Blaufügelige Sand- und die Blaufügelige Ödlandschrecke herzustellen und zu sichern.

Auf der südlichen Hangfläche, die als Lebensraum für die Blaufügelige Sandschrecke angedacht ist, wird der Oberboden inklusive Vegetationsschicht vollständig entfernt. Die Fläche wird vollständig in einer Stärke von 30-40 cm mit grob steinigem / schottrigen Material abgedeckt, ggf. aus dem Abriss oder Aushub der angrenzenden Baustelle. Weiterhin sind großformatige (Beton-) platten aus dem Aushub oder Abriss abzulagern.

Alle einzubauenden Materialien aus dem Aushub oder Abriss dürfen gemäß LAGA M 20 den Zuordnungswert Z 1.1. nicht überschreiten.

Durch die Herstellung des Bodenaufbaus soll die Vegetationsentwicklung gebremst und Deckungsgrade von max. 0-15 % ermöglicht werden. Zwischen Auflageschicht und anstehendem Untergrund ist ein Filtervlies einzubauen.

Auf der sich nördlich angrenzenden Fläche wird ausschließlich die Vegetationsschicht des Landreitgrases entfernt und durch eine Ansaat ein Trockenrasen hergestellt. Durch einjährige Mahd wird das Einwandern des Landreitgrases sowie eine Ausbreitung der Robinie/Pappel verhindert.

Die zentral stehende große Pappel bleibt erhalten, jedoch sind die Robinien vorab vollständig zu entfernen. Als Substrat kann sandiges bis steiniges Material aus dem Aushub / Abbruch stellenweise aufgebracht werden, um ein Standortmosaik mit unterschiedlichen Deckungsgraden des Trockenrasens zu entwickeln. Einzelne Solitärgehölze (5 Stück) im nördlichen Bereich strukturieren die Fläche.

Alle einzubauenden Materialien aus dem Aushub oder Abriss dürfen gemäß LAGA M 20 den Zuordnungswert Z 1.1. nicht überschreiten.

Die Flächen sind gemäß der unterschiedlichen Lebensraumansprüche der Schreckenarten von Bewuchs in Teilflächen oder vollständig dauerhaft freizuhalten.

Weitere Detaillierungen erfolgen in der Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Entlang des Weges zur Karl-Schmidt-Straße werden Bäume gepflanzt und die Randbereiche analog zur Fläche des Trockenrasens hergestellt.

Teilfläche 2.3

Die Teilfläche 2.3 (nord-östliche Böschungsseite) wird zur Verhinderung von Bodenerosion schräg mit kleinkronigen Gehölzen bepflanzt und dient weiterhin als Abschirmung der Grünfläche zum Zufahrtsbereich des Einkaufszentrums.

Der Gehölzbestand wird auf einer Flächengröße von ca. 490 m² gemäß Vorentwurfszeichnung (Entwurf zum Umweltbericht, Anlage 2) entwickelt und mit *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-felsenbirne) und *Cornus mas* (Kornel-Kirsche) in der Pflanzqualität mehrtriebiger Solitär 150-200 cm hoch und/ oder als Hochstamm STU 10-12 cm angepflanzt. Weiterhin wird eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gewährleistet.

Baumpflanzungen

An den festgesetzten Baumstandorten sind großkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (*Robinia pseudoacacia* „Sandraudiga“ /

„Nyrsegi“, Quercus palustris, Sophora japonica). Die Baumpflanzungen sind gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (Ausgabe 2015) und Teil 2 (Ausgabe 2004)“ sowie der ZTV-La-StB 05 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bei Ausfällen ist entsprechend nach zu pflanzen.

Weitere Hinweise:

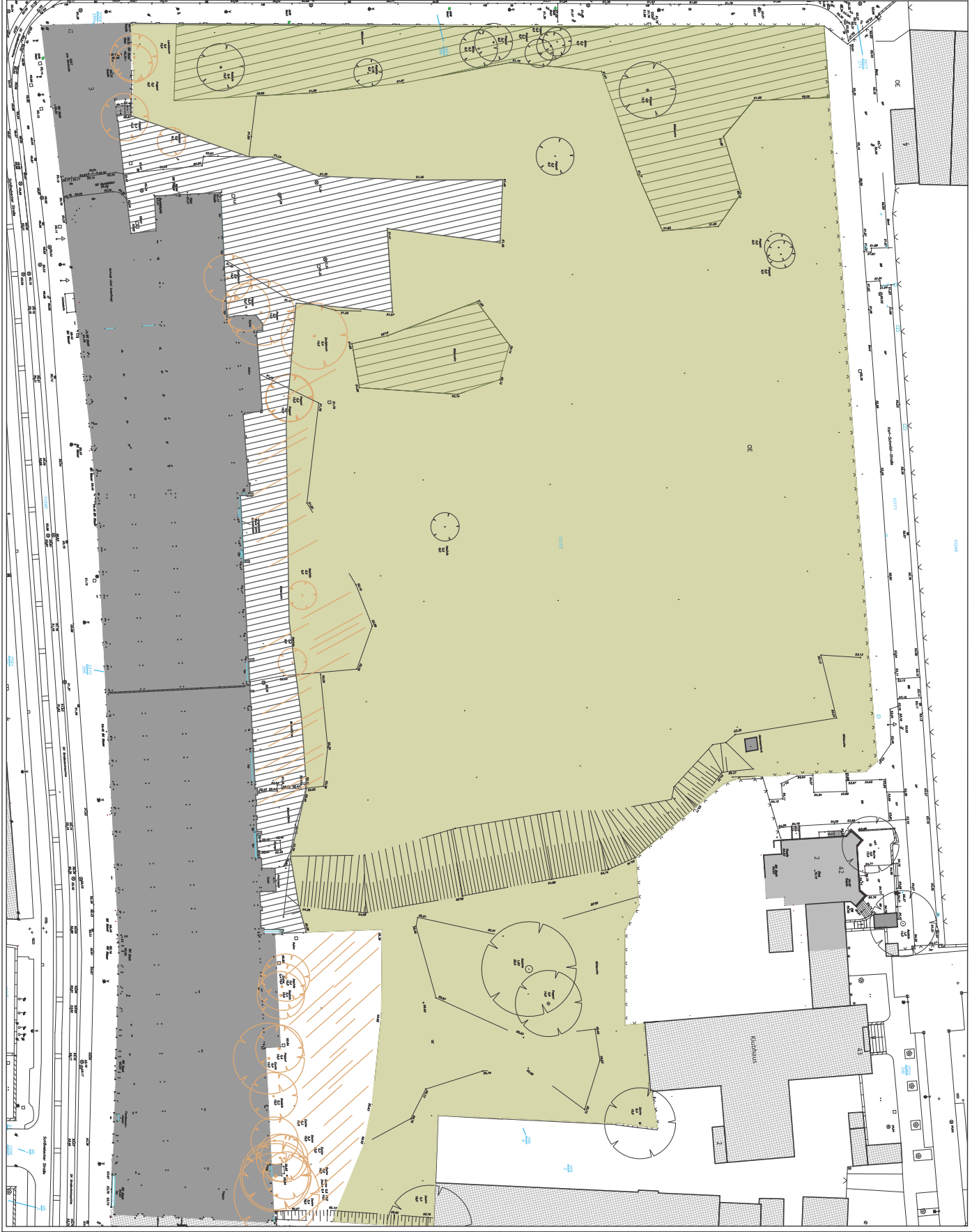
Aus gestalterischer Sicht und hinsichtlich einer langfristigen Minimierung des Unterhaltungsaufwandes der Muldenflächen ist zu prüfen, ob eine Bepflanzung der Mulden mit extensiven Stauden- Gräsermischungen möglich ist. Aus anderen Städten liegen hierzu Erfahrungen hinsichtlich der Kosten und des Nutzens vor.

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren verbunden mit einer Erhöhung der Bebauungsfläche parallel zur Karl-Schmidt-Straße und zur Sandbreite. Diese Möglichkeit wurde bisher verworfen.

5. Monitoring – geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Es werden keine Monitoringmaßnahmen festgesetzt.



Legende

- Bebauung (BW, BS)
- Landkreisdominanzbestand (LDB)
- Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten
- Weg versiegelt (VVC)
- Baumfällung Frühjahr 2015 / Bestandschutz Gebäude
- Einzelbäume (STU > 30 cm)

Projekt

Umweltbericht
Vorentwurf zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 458-4.1 LH Magdeburg
Bebauungsplan "Schönebecker Straße
57-66 / Sandbreite 12"

Biotoptypenbestandsplan M 1: 2.000

Auftraggeber

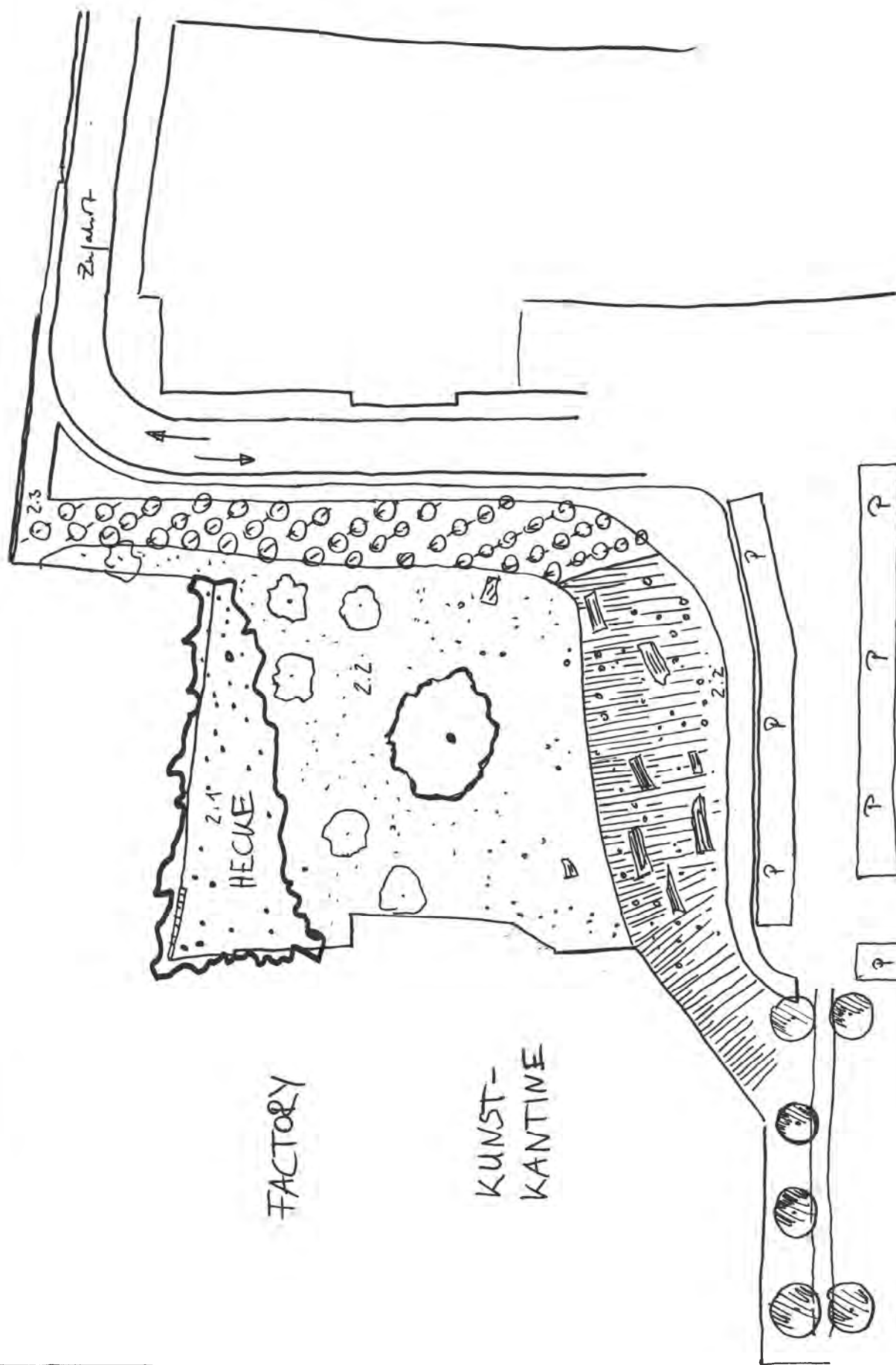
Lindner + Canchi GmbH
Pöhltenstraße 8
39108 Magdeburg

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR + STÄDTBAU

Ulrich Landschaftsarchitektur BDA
Dachauerstraße 7D
39108 Magdeburg
Tel. 0391-5338247
mobil 0169-4329222
mail: Buchhoff@lfa-llk.de

Datum	Zeichen
07.08.2016	Bleibend
12.08.2016	B



Voruntwurf
 1. Grünfläche 2. zum Umweiterricht
 3, 12, 16 1. Grün

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecke Straße 57 / 66 / Sandbreite 12“

integrierter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Erfassung der Brutvögel und der Zauneidechse

Auftraggeber: **Heinrich Hucke GmbH & Co.KG**

Schäferkuhlenweg 2
32312 Lübbecke

Auftragnehmer: **IHU - Geologie und Analytik GmbH**

Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 23
39576 Hansestadt Stendal

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) B. Schäfer
Dipl.-Kart. K. Habendorf

Datum: **Oktober 2016**

Inhalt

1	Einführung, Untersuchungsrahmen und -gebiet	3
2	Material und Methoden	6
2.1	Brutvögel	6
2.2	Erfassung eines möglichen Zauneidechsenvorkommens	7
3	Ergebnisse	9
3.1	Ergebnisse der avifaunistischen Erfassung (Brutvögel)	9
3.2	Ergebnisse der Erfassung der Zauneidechse	12
3.3	Angaben und Hinweise zu weiteren Arten	14
4	Literatur	17

Abbildungen

Abb. 1:	Übersicht zur Lage der Untersuchungsfläche	3
Abb. 2 a & b:	Auf der Untersuchungsfläche vorhandene Grasfluren sowie lichte Gehölzbestände	4
Abb. 3 a & b:	Blick über die Untersuchungsfläche von der Aufwallung am nördlichen Rand der Untersuchungsfläche. Im Vordergrund sind jeweils auf den Stock gesetzte Gehölze zu erkennen.	4
Abb. 4 a & b:	Auf der Untersuchungsfläche vorhandene Vegetationsstrukturen.	4
Abb. 5 a & b:	Pflasterfläche mit geringer Rohbodenauflage im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche.	5
Abb. 6 a & b:	Gebäudestrukturen auf der Untersuchungsfläche.	5
Abb. 7 a & b:	Gebäudestruktur und davor auf den Stock gesetzte Gehölzfläche im April und im September des Jahres 2016.	5
Abb. 8 a bis d:	Zur Unterstützung der Erfassung eines möglichen Zauneidechsenvorkommens auf der Untersuchungsfläche ausgelegte Versteckstruktur	8
Abb. 9:	Zwei Feldhasen auf der bei m Verlassen der Untersuchungsfläche	14
Abb. 10 a & b:	Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke auf der Untersuchungsfläche.	15
Abb. 11:	Larve der Blauflügelige Sandschrecke auf der Untersuchungsfläche	15

Tabellen

Tab. 1:	Vorkommen und Status von Vögeln im Untersuchungsgebiet zum B-Plan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57 / 66 / Sandbreite 12“ im Jahr 2016 (Brutvögel)	9
---------	--	---

Anlagen

Anlage 1	Karte - Untersuchungsfläche mit Revieren ausgewählter Brutvögel, M: 1 : 500
Anlage 2	Tabellen - Avifaunistische Erfassung – Tageslisten Brutzeit 2016
Anlage 3	Karte - Untersuchungsfläche mit Standorten der für die Erfassung der Zauneidechse zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen, M: 1 : 500

1 Einführung, Untersuchungsrahmen und -gebiet

Für den Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57/66/Sandbreite 12“ in der Landeshauptstadt Magdeburg wurde eine Erfassung der Brutvögel gefordert. Weiterhin war auf der Fläche eine Erfassung (Prüfung) eines möglichen Vorkommens der Zauneidechse vorzunehmen. Außerdem sollte auf weitere naturschutzfachlich wertgebende Arten hingewiesen werden, die bei den vorgenannten Erfassungen gegebenenfalls festgestellt wurden.

Standortangaben:

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Landeshauptstadt Magdeburg
Gemeinde:	Landeshauptstadt Magdeburg
Gemarkung:	Magdeburg
Topografische Karte (TK 25):	3835-4

Die Untersuchungsfläche befindet sich in Sachsen-Anhalt in der Landeshauptstadt Magdeburg. Dort liegt sie im Stadtteil Buckau im Süden der Stadt. Einen Überblick zur Lage gibt die nachfolgende Abbildung.

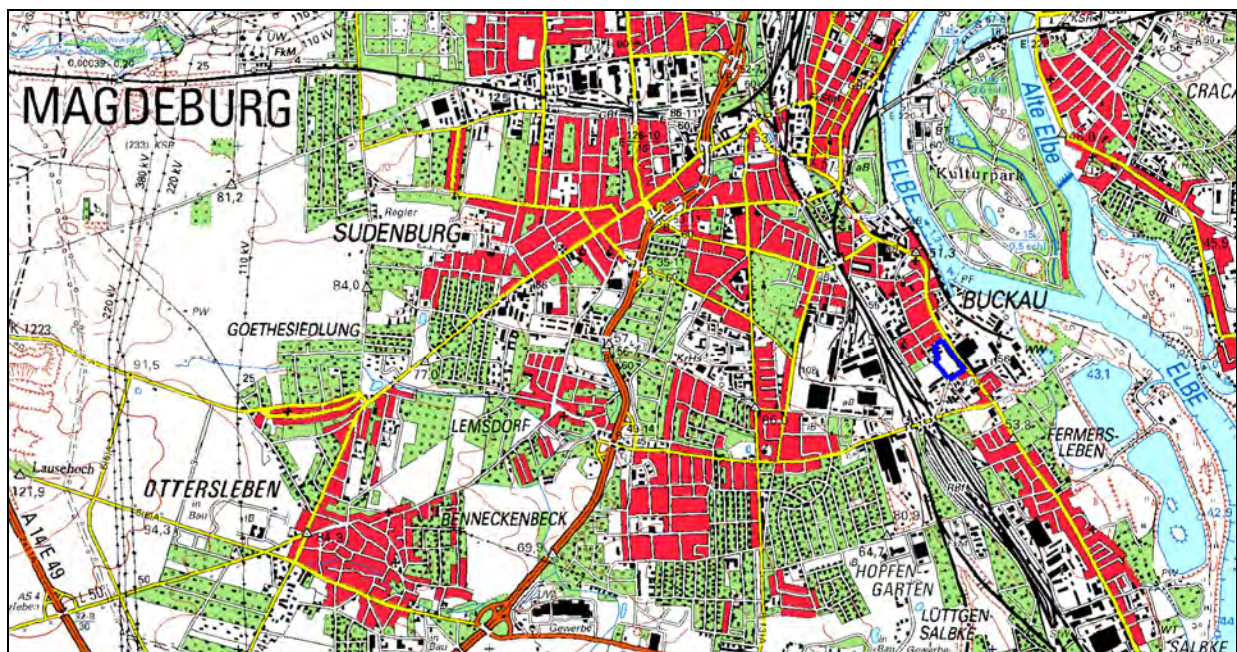


Abb. 1: Übersicht zur Lage der Untersuchungsfläche (blaue Linie) (Grundlage: Top. Karte 1:50.000 / bearbeitet)

Die Untersuchungsfläche umfasst eine offene, derzeit unbebaute Industriebrache sowie im östlichen Teil der Untersuchungsfläche einen aus Verwaltungsgebäuden und größeren Werkhallen bestehenden Gebäudekomplex.

Sie erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Schönebecker Straße im Nordosten, der Sandbreite im Südosten, der Verlängerung der Karl-Schmidt-Straße im Westen und einer Gewerbefläche im Norden. Ein abgegrenzter Gebäudekomplex („Factory“) im Nordwesten der beschriebenen Fläche war nicht Bestandteil der untersuchten Fläche. Dort wie auch auf anderen Flächen im Umfeld festgestellte Vögel wurden dennoch mit erfasst. Die Flächengröße der Untersuchungsfläche beträgt ca. 3,6 ha.

Bei den im B-Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich überwiegend um anthropogen entstandene und/oder sehr stark anthropogen überformte Strukturen.

Die offenen, derzeit unbebauten Flächen unterliegen der Sukzession. Es sind ausdauernde Grasfluren vorhanden. Der Hauptbestandsbildner ist Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*).



Abb. 2 a & b: Auf der Untersuchungsfläche vorhandene Grasfluren sowie lichte Gehölzbestände (11.08.2016)

In Teilbereichen haben sich im Verlauf der Sukzession Robinien (*Robinia pseudoacacia*) etabliert. Sehr kleinflächig ist an Gehölzen auch der Götterbaum (*Ailanthus altissima*) vorhanden. Vor den Werkhallen am westlichen Rand der Fläche wurden die Gehölze im Frühjahr 2016 auf den Stock gesetzt. Im Verlauf der für die Zauneidechse bis in den September andauernden Begehungen sind diese Gehölze wieder ausgetrieben und haben zum Teil wiederum eine Höhe von über 2 m erreicht.



Abb. 3 a & b: Blick über die Untersuchungsfläche von der Aufwallung am nördlichen Rand der Untersuchungsfläche. Im Vordergrund sind jeweils auf den Stock gesetzte Gehölze zu erkennen. (19.04.2016)



Abb. 4 a & b: Auf der Untersuchungsfläche vorhandene Vegetationsstrukturen. (06.07.2016 u. 11.08.2016)

Teile der Grasfluren, der Gehölze wie auch der vorhandenen Gebäude werden von einer Schleiergesellschaft der Gewöhnlichen Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwachsen.

Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich eine kleine Anhöhe/Aufwallung, die gut in die umgebenden Strukturen eingebunden ist.

Lediglich auf einer Pflasterfläche im südlichen Teil der Untersuchungsfläche haben sich im Laufe der Zeit über den aus Blaubasalt bestehenden Pflastersteinen Rohbodenauflagen oder nur mit einer sehr niedrigen und schütterten Vegetation bestandene Bereiche ausgebildet.



Abb. 5 a & b: Pflasterfläche mit geringer Rohbodenauflage im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche. (11.08.2016)

Die auf der Untersuchungsfläche vorhandenen Gebäudestrukturen sind zum Teil relativ marode. Häufig fehlen Fenster, Türen und Tore, so dass Tiere relativ ungehindert in die Gebäude hinein gelangen können.



Abb. 6 a & b: Gebäudestrukturen auf der Untersuchungsfläche. (19.04.2016)



Abb. 7 a & b: Gebäudestruktur und davor auf den Stock gesetzte Gehölzfläche im April (links) und im September (rechts) des Jahres 2016. (19.04.2016 und 14.09.2016)

Die nicht durch Gebäude oder andere Bauwerke begrenzten Seiten der Untersuchungsfläche sind mit einem Zaun gegen das Betreten durch Personen gesichert, so dass die Fläche für im Stadtgebiet vorkommende freilebende Tiere einen Rückzugsraum darstellt. Auf der Fläche befinden sich keine Gewässer.

Auf einer südwestlich der Karl-Schmidt-Straße gelegenen Fläche befinden sich vergleichbare Strukturen wie auf der Untersuchungsfläche. Auf den übrigen Flächen im Umfeld befindet sich im Wesentlichen eine meist verdichtete, innerstädtische stark von gewerblichen Strukturen geprägte, verschiedenartige Bebauung sowie zum Teil stark frequentierte Verkehrsflächen.

2 Material und Methoden

2.1 Brutvögel

Die avifaunistische Betrachtung ist für die Beurteilung des Eingriffs aus folgenden Gründen besonders wertvoll:

- Vögel bilden die artenreichste Wirbeltierklasse unserer Breiten und sind in allen Ökosystemen vertreten;
- Vögel stehen oft als Endkonsumenten an der Spitze langer Nahrungsketten und zeigen deshalb den Zustand oder die Veränderung im Ökosystem besonders deutlich an;
- Vogelarten korrelieren in ihrem Auftreten eng mit bestimmten Landschaftstypen und Landschaftsstrukturen;
- Brutvogelbestände bestimmter Biotoptypen sind über weite Teile Mitteleuropas sehr ähnlich und somit gut vergleichbar;
- Vögel reagieren mit ihrem ökologischen Verhalten überwiegend sehr empfindlich auf Veränderungen der Umwelt, wobei kurzfristige größere Bestandsschwankungen, wie z. B. bei verschiedenen Insektenpopulationen, die nicht auf erkennbare äußere Einflüsse zurückzuführen sind, kaum vorkommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57 / 66 / Sandbreite 12“ wurde die Avifauna im Plangebiet untersucht.

Anhand dieser Untersuchung ist es möglich, Aussagen zur Artenvielfalt sowie zur Seltenheit und Gefährdung einzelner Arten zu treffen.

Die Bearbeitung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes erfolgte auf der Grundlage einer Kartierung zur Brutzeit 2016. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet an mehreren Terminen von Mitte April bis Anfang Juli bearbeitet und der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Bestand an Brutvögeln ermittelt. Weiterhin wurde bei den bis in den September andauernden Begehungen zur Feststellung von einem möglichen Vorkommen der Zauneidechse ebenfalls auf anwesende Vögel geachtet.

Als Kartiermethode wurde die Linientaxierung angewendet. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet mit dem Kraftfahrzeug angefahren, zu Fuß abgegangen und das wahrnehmbare Artenspektrum festgehalten. Die Erfassung erfolgte in den Morgen- und Vormittagsstunden der Beobachtungstage, in denen die meisten einheimischen Brutvogelarten die Hauptphase ihrer Tagesaktivität (Gesangsmaxima) aufweisen. Um gegebenenfalls vorkommende Dämmerungs- und nachaktive Arten feststellen zu können, wurden außerdem drei Kontrollen des Gebietes in den Abend- und Nachtstunden durchgeführt.

Bei den einzelnen Exkursionen wurde jeder visuelle und optische Kontakt mit einem Vogel sowie seine Verhaltensweisen erfasst und in Tagesprotokollen registriert.

Anhand seiner Verhaltensweisen (Revier anzeigendes Männchen, Vogel trägt Nistmaterial, Kopulation, Futter suchende oder tragende Altvögel, Verleiten usw.) ist es möglich, den Status einzelner Vogelarten für das Untersuchungsgebiet einzuschätzen. Anhand der vorliegenden Beobachtungsdaten wird eine Einschätzung des Status vorgenommen (vgl. HAGEMEJER & BLAIR 1997, SÜDBECK et al. 2005). Dabei werden die nachfolgend aufgeführten Angaben zum Status unterschieden:

BZB	Mögliches Brüten / Brutzeitfeststellung oder -beobachtung
BV	Wahrscheinliches Brüten / Brutverdacht
BN	Gesichertes Brüten / Brutnachweis

Für die wahrscheinlichen und sicheren Brutvögel wird die Anzahl der anhand der Verhaltensweisen angenommenen Reviere angegeben. Weiterhin werden offensichtliche Nahrungsgäste (NG) sowie gegebenenfalls offensichtlich durchziehende und/oder rastende Arten (Z&R) benannt. Eine unmittelbare Suche von Nestern erfolgte aus Gründen des Natur- und Artenschutzes nicht.

Somit wird davon ausgegangen, dass das im Untersuchungsgebiet vorkommende avifaunistische Artenspektrum trotz des im Jahresverlauf relativ spät liegenden Bearbeitungsbeginns nahezu vollständig erfasst wurde.

Die Darstellung der Artenliste der nachgewiesenen Vogelarten, deren Status sowie die angenommene Revieranzahl erfolgt in der Tabelle 1. Neben dem deutschen und wissenschaftlichen Artnamen werden der Gefährdungsgrad nach den Roten Listen von Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004) und Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015), die Einstufung in den Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) der Europäischen Union sowie der Schutzstatus entsprechend BNatSchG (2009) ausgewiesen.

Die Darstellung der bei den einzelnen Begehungen beobachteten Arten und deren Verhaltensweisen erfolgen in der Anlage 2.

Die Auswertung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgt verbal-argumentativ. Vorrangig betrachtet werden die Vogelarten der Gefährdungskategorien der Roten Liste der Vögel des Landes Sachsen-Anhalt und andere naturschutzfachlich wertgebende Arten. Die Reviere der mit hoher Wahrscheinlichkeit im Gebiet brütenden Arten (Brutnachweis, Brutverdacht) werden in der Anlage 1 dargestellt.

Weiterhin wird auf die bei FLADE (1994) genannten Leitarten der für das Gebiet bedeutsamen Vogellebensräume eingegangen. Dabei wurden die Lebensräume „Industriegebiete und Bahnanlagen“ sowie „Stadt- und Industriebrachen“ betrachtet.

Der Bezug auf das Leitartenmodell ermöglicht unabhängig vom Gefährdungsgrad und dem möglichen Schutzstatus von Vogelarten eine objektivere Bewertung von Brutvogelbeständen und der Qualität von Brutvogellebensräumen. Dabei kann anhand der Vollständigkeit von Brutvogelgemeinschaften sowie der Anzahl an vorkommenden Leitarten eine Aussage zur Bedeutung von Gebieten getroffen werden.

2.2 Erfassung eines möglichen Zauneidechsenvorkommens

Zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen der Zauneidechse bei der Bebauung der Untersuchungsfläche war das mögliche Vorkommen der Art zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorzuschlagen.

Die Begehungen wurden bei unterschiedlichen Witterungsbedingungen unter Ausschluss von Hitzeperioden an den nachfolgend aufgeführten Terminen durchgeführt.

19.04.2016	13.05.2016	24.05.2016	01.06.2016	08.06.2016	
01.07.2016	06.07.2016	26.07.2016	11.08.2016	16.08.2016	14.09.2016

Entsprechend unsers Angebots vom 24.03.2016 waren zur Erfassung der Zauneidechse mindestens sieben Begehungen durchzuführen. Aufgrund der gleichzeitigen Begehung der Untersuchungsfläche im Rahmen der Erfassung der Brutvögel erfolgten real elf Begehungen zur Kontrolle der Untersuchungsfläche auf anwesende Zauneidechsen. Bei einer weiteren Begehung zur Erfassung der Vögel Ende April herrschte Nieselregen, so dass auf der Fläche keine Zauneidechsenaktivität zu erwarten war.

Bei den einzelnen Begehungen wurde jeweils die gesamte Fläche entlang von für die Zauneidechse geeigneten Strukturen in Form von Linien und Schleifen langsam begangen und nach Zauneidechse und anderen Herpeten abgesucht. Dabei wurden auch verschiedene Kleinstrukturen, herumliegendes Material und zur Unterstützung der Erfassung ausgelegte Versteckstrukturen auf sich gegebenenfalls darunter verbergende Zauneidechsen oder andere Herpeten kontrolliert.



Abb. 8 a bis d: Zur Unterstützung der Erfassung eines möglichen Zauneidechsenvorkommens auf der Untersuchungsfläche ausgelegte Versteckstruktur (a-c: 13.05.2016, d: 14.09.2016)

Bei der Kontrolle wurden die gegebenenfalls zum Sonnen genutzten Oberflächen aus der Entfernung zunächst mit dem Fernglas auf Reptilien kontrolliert. Nachfolgend wurde vorsichtig an die Versteckstrukturen herangegangen und deren Nahumfeld und die Unterseite kontrolliert. Die allgemeine Funktionsweise von Versteckstrukturen (Schlangenbretter) wird unter anderem bei KNAPP (2011) beschrieben. Die Lage der auf der Untersuchungsfläche ausgelegten Versteckstrukturen wird in der Anlage 3 dargestellt.

Die Dokumentation der Witterungsverhältnisse bei den Begehungen der Untersuchungsfläche wie auch die bei den einzelnen Begehungen nachgewiesenen Taxa erfolgt verbalargumentativ im Ergebnisteil.

3 Ergebnisse

3.1 Ergebnisse der avifaunistischen Erfassung (Brutvögel)

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet ermittelten Vogelarten sowie ihr bei der Erfassung im Jahr 2016 ermittelter Status (BN, BV ...) in einer Artenliste aufgeführt.

Tab. 1: Vorkommen und Status von Vögeln im Untersuchungsgebiet zum B-Plan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57 / 66 / Sandbreite 12“ im Jahr 2016 (Brutvögel)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL ST	RL D BV	RL D Z+R	VSch RL I	S	UF Status 2016	Umfeld Status 2016
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>					§	NG	
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>					§§	NG	
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>					§§	NG	
Straßentaube	<i>Columba livia</i> var.					§	BZB/NG	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>					§	BV (1-2)	BV
Waldohreule	<i>Asio otus</i>					§§	-	
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	V				§§	-	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V				§	NG	
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	V	2	3		§§	Z&R	
Elster	<i>Pica pica</i>					§	NG	BN
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>					§	Z&R/NG	
Aaskrähe	<i>Corvus corone</i>					§	NG/BZB	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					§	BV (1)	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					§	BV (1)	
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3			§	BN (1)	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>					§	Z&R/BZB	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>					§	BV (2)	BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>					§	BV (1-2)	BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>					§	BV (1)	
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>					§	Z&R/BZB	
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V				§	BV (1)	
Amsel	<i>Turdus merula</i>					§	BV (3-4)	BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>					§	-	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>					§	BV (2-3)	BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>					§	BV (1)	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V			§	BZB	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V				§	NG/BZB	
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>					§	Z&R/NG	
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>					§	BV (2-3)	BV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>					§	BZB/NG	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>					§	BV (1)	
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	V		§	BV (1)	

Die Abkürzungen bedeuten: RL ST = Rote Liste Sachsen-Anhalt (Dornbusch et al. 2004); RL D BV= Rote Liste Deutschland

[Brutvögel] (Grüneberg et al. 2015); RL D Z&R = Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands (Hüppop et al. 2013)

Kat. d. RL: 1 = vom Aussterben/Erlöschen bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; R = extrem selten; V = Art der Vorwarnliste;

VSchRL = Vogelschutzrichtlinie der EU ; I = Listing d. Art im Anh. I d. VSchRL; S = Schutz nach BNatSchG (2009) [BArtSchV];

§ = besonders geschützte Art; §§ = streng geschützt Art; BN = Brutnachweis; BV = Brutverdacht; BZB = Brutzeitbeobachtung;

NG = Nahrungsgast; Z&R = Zug und Rast(vogel); Angabe in Klammern z.B. (4-5) = Anzahl der Reviere;

Im Rahmen der Kartierung wurden auf der Untersuchungsfläche und in ihrem Umfeld 30 Vogelarten festgestellt. Davon wurden 14 Arten als wahrscheinliche Brutvögel direkt auf der Fläche nachgewiesen. Sechs weitere Arten, die auf oder mit Bezug zur Untersuchungsfläche beobachtet wurden sind im näheren Umfeld wahrscheinliche Brutvögel.

Sie können aufgrund ihrer Habitatansprüche in anderen Jahren gegebenenfalls auch auf der Untersuchungsfläche brüten. Die übrigen Arten nutzen die Fläche nur zur Nahrungssuche oder während des Zuges zur Rast.

Von den auf der Untersuchungsfläche brütenden Arten wird die an und in Gebäuden brütende Rauchschnalbe in der Gefährdungskategorie 3 der Roten Liste der Vögel Sachsen-Anhalts (DORNBUSCH et al. 2004) geführt. Mit der Dorngrasmücke und dem Bluthänfling wurden zwei in der Vorwarnliste der Roten Liste genannte Arten festgestellt. Vier weitere Arten (Mauersegler, Wendehals, Haussperling und Bachstelze) brüten im Umfeld oder sie nutzen die Fläche auf dem Zug zur Rast.

In der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015) wird von den Brutvögeln der Untersuchungsfläche ebenfalls die Rauchschnalbe und der Bluthänfling in einer Gefährdungskategorie genannt. Von den übrigen Arten werden Wendehals und Haussperling in der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands angegeben.

Im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie genannte Arten wurden nicht nachgewiesen. Alle auf der Fläche beobachteten Arten sind einheimisch und dementsprechend 'besonders' geschützt. Die nicht auf der Fläche brütenden Arten Habicht, Turmfalke und Wendehals unterliegen einem 'strengen' Schutz.

Das Arteninventar entspricht weitgehend dem Erwartungswert für eine Fläche, die wie das Untersuchungsgebiet strukturiert ist.

Mit Bezug auf das von FLADE (1994) entwickelte Leitartenmodell ist festzustellen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen für die Arten der Lebensräume „Industriegebiete und Bahnanlagen“ sowie „Stadt- und Industriebrachen“ eine Bedeutung aufweisen kann.

Aus dem für die „Industriegebiete und Bahnanlagen“ angegebenen Leitartenbündel wurde nur der Hausrotschwanz als Brutvogel auf der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Es fehlen Haussperling, Mauersegler, Steinschnäzter, Straßentaube und Mehlschnalbe. Aus dem aus Gelbspötter und Straßentaube bestehenden Leitartenbündel für die „Stadt- und Industriebrachen“ wurde keine Art nachgewiesen. Somit ist mit Bezug auf die Vollständigkeit der beiden infrage kommenden Leitartenbündel ein sehr niedriger Wert festzustellen oder es wird keine Übereinstimmung erreicht. Zu berücksichtigen ist jedoch die eher kleine Flächengröße des B-Plangebietes und dass einzelne der angegebenen Leitarten im Umfeld der Untersuchungsfläche brüten.

Aufgrund ihrer Nennung in der Gefährdungskategorie 3 und der Bindung an bauliche Strukturen ist die Rauchschnalbe aus naturschutzfachlicher Sicht herauszuheben. Ein Brutstandort (Nest) befand sich innerhalb des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Südostecke der Untersuchungsfläche.

Ebenfalls an den vorhandenen Gebäuden brütet der Hausrotschwanz, der mit zwei (drei) Revieren direkt auf der Fläche und zwei direkt angrenzenden Revieren eine relativ hohe Revierdichte erreicht. Als Gründe hierfür werden die hohe Dichte von an den maroden Gebäuden vorhandenen möglichen Brutnischen und die auf der übrigen Untersuchungsfläche guten Nahrungsverfügbarkeit gesehen.

Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen kommt auf der Fläche eine Anzahl von in Gehölzen und Gebüsch brütenden Arten vor. Die einzelnen Arten verdeutlichen unterschiedliche Habitatqualitäten der Untersuchungsfläche. So weisen die vorkommenden Gehölzbrüter auf lichte und aufgelockerte Gehölzbestände, wie sie auf der Fläche vorhanden sind, hin. Arten wie Mönchsgrasmücke und Heckenbraunelle, die eher in etwas dichteren Gehölzen brüten wurden hingegen nur im Bereich der Aufhaldung, in deren Randbereichen sich dichtere Gebüsch befinden, mit Einzelrevieren nachgewiesen.

Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) und Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*), die auf offenen Industriebrachen gelegentlich vorkommen, wurden nicht nachgewiesen. Es wird eingeschätzt, dass die derzeit vorhandenen Offenflächen zu klein sind, um die Habitatansprüche der beiden Arten, die typischerweise sehr offene und vegetationsarme Lebensräume besiedeln, zu erfüllen.

Hinweise zum Schutz von Vögeln, Bewertung

Nachfolgend soll auf einzelne im Rahmen der Kartierung ermittelte Vogelarten näher eingegangen werden. Weiterhin werden mit Bezug auf mögliche Veränderungen im Bereich des B-Plangebietes Hinweise zu deren Schutz gegeben.

Bei Sanierungsarbeiten, dem Abriss von Gebäuden/-teilen und der ggf. erforderlichen Fällung von Bäumen gehen für die festgestellten Gebäudebrüter gegebenenfalls mögliche Brutplätze verloren.

Für Arten wie den Hausrotschwanz ist anzustreben, dass eine Anzahl an Nischen und gegebenenfalls Höhlen an der Außenwand der Gebäude erhalten oder im Zuge der Umnutzung der Gebäude neu geschaffen werden.

Neben bewusst belassenen oder hergestellten Nischen in der Außenwand können nachträglich auch als Halbhöhle gearbeitete Nisthilfen an der Gebäudehülle angebracht werden. Als Standort für mögliche Brutnischen oder Nisthilfen sollte ein möglichst ruhiger und wenig einsehbarer Gebäudebereich gewählt werden.

Die Rauchschnalbe nutzt vornehmlich in Gebäuden oder unter Dächern liegende Örtlichkeiten zur Anlage ihres Nestes. Auf der Untersuchungsfläche befand sich ein beflogenes Nest innerhalb des ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Südostecke der Untersuchungsfläche. Es wird eingeschätzt, dass der Standort im Inneren des Gebäudes bei dessen Umnutzung nicht als Brutstandort erhalten werden kann.

Es ist die Errichtung eines Einkaufszentrums vorgesehen. In diesem Zusammenhang sind regelmäßig Einrichtungen und Zugänge zur Anlieferung von Waren mittels Lastkraftwagen erforderlich. Es sollte geprüft werden, ob unter hier gegebenenfalls zu errichtenden Schutzdächern als Rauchschnalbennest vorgefertigten Nisthilfen angebracht werden können. Daneben unterstützt das Belassen oder Herstellen von kleinen Strukturen (Vorsprünge, Leisten, ...) die Anbringung eines natürlichen Nestes durch Rauchschnalben.

Gegen ein mögliches herunterfallen von Nistmaterial oder Kot kann unter den Nisthilfen oder Nestern ein Brett zum Auffangen des Materials angebracht werden.

Weitere an und in Gebäuden brütende Vogelarten wurden auf der Untersuchungsfläche nicht festgestellt. Dennoch sollte geprüft werden, ob bspw. als Ersatz für die Umgestaltung und Versiegelung von Flächen, die mit dem Verlust von Strukturen einhergeht, Nisthilfen für weitere an Gebäuden brütende Arten vorgesehen werden können. Denkbar sind Nisthilfen für Mauersegler, Turmfalke oder kleinere Höhlenbrüter, wie bspw. Meisen.

Teile der Untersuchungsfläche sind aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Nutzung durch Gehölzaufwuchs geprägt. Diese Abschnitte der Untersuchungsfläche haben eine Bedeutung als Brutplatz für die Gebüschbrüter Amsel, Grasmücken, Zilpzalp und Heckenbraunelle. Um direkte Beeinträchtigungen einzelner Individuen der in Gebüschten brütenden Arten zu verhindern, ist die gegebenenfalls erforderliche Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und entsprechend des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Der Verlust an Habitatstrukturen (Niststätten) durch die Rodung von Gehölzen sollte durch die Neupflanzung von standortgerechten und einheimischen Gehölzen auf der Untersuchungsfläche oder in deren Umfeld zu kompensiert werden.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet nur wenige naturschutzfachlich wertgebende Brutvogelarten festgestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna werden bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise weitgehend ausgeschlossen.

Geringfügige Auswirkungen sind durch eine mögliche Vergrämung durch Störeffekte während der Bauzeit möglich. Um diese Effekte für Brutvögel zu minimieren, sollten Baumaßnahmen möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten von Mitte/Ende März bis Ende Juli beginnen.

3.2 Ergebnisse der Erfassung der Zauneidechse

Nachfolgend werden die bei den einzelnen Begehungen auf der Vorhabensfläche sowie die unter zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen festgestellten Arten sowie weitere Besonderheiten zusammengefasst dargestellt. Die nachgewiesenen Taxa oder Hinweise darauf werden dabei zu Artengruppen zusammengefasst. Es wurden Vertreter der Schnecken (Gastropoda), Spinnen (Arachnida), Asseln (Isopoda), Tausendfüßer („Myriapoda“), Käfer (Coleoptera) und Ameisen (Formicidae) festgestellt.

Termin 1: 19. April 2016 (Vormittag)

Wetter: 8-12°C, zunächst bedeckt, dann mit Sonnenfenster, trocken, schwacher Wind

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und in Augenschein genommen. Die vorhandenen Strukturen wurden auf eine mögliche Nutzung durch die Zauneidechse und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten.

Termin 2: 13. Mai 2016 (Vormittag/Mittag)

Wetter: 18-20°C, immer wieder längere sonnige Abschnitte, teils bewölkt, trocken, windstill bis schwacher Wind

Auf der Untersuchungsfläche wurden zur Unterstützung an drei Standorten je zwei zusätzliche Versteckstrukturen (Platten) ausgebracht (vgl. Abb. 8a-d). Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürlich vorhandene Versteckstrukturen auf Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten.

Termin 3: 24. Mai 2016 (Vormittag)

Wetter: ~15°C, Niesel nach Starkregen in der Nacht, windstill

Aufgrund der für die Erfassung von Zauneidechsen ungünstigen Witterungsbedingungen wurden im Rahmen der Brutvogelerfassung nur die auf der Untersuchungsfläche ausgebrachten Versteckstrukturen auf sich gegebenenfalls darunter aufhaltende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, verschiedene Ameisen und Schnecken nachgewiesen.

Termin 4: 1. Juni 2016 (Vormittag)

Wetter: >20°C, sonnig, trocken, schwacher Wind

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, Asseln, verschiedene Ameisen und Schnecken nachgewiesen.

Termin 5: 8. Juni 2016 (Vormittag)

Wetter: ~24°C, sonnig, trocken, schwacher Wind

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Asseln, verschiedene Ameisen, Tausendfüßer und Schnecken nachgewiesen.

Termin 6: 1 Juli 2016 (Vormittag)

Wetter: ~20°C, sonnig, trocken, schwacher Wind,

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, Asseln, verschiedene Ameisen, Tausendfüßer und Schnecken nachgewiesen.

Termin 7: 6 Juli 2016 (Vormittag)

Wetter: ~25°C, heiter, Wechsel von Sonne u. Wolken, trocken, zum Teil auffrischender Wind,

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, Asseln, verschiedene Ameisen und Schnecken nachgewiesen.

Termin 8: 26. Juli 2016 Vormittag/Mittag

Wetter: ~25°C, , sonnig, trocken, schwacher Wind, im Verlauf der Begehung aufkommende Wolken und zunehmend schwül

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, verschiedene Ameisen, ein Laufkäfer und Schnecken nachgewiesen.

Unter einer Struktur war auf der gesamten Fläche der Platte eine Ameisenansiedlung vorhanden. Diese Platte wurde umgelegt.

Termin 9: 11. August 2016 (Vormittag)

Wetter: ~20°C, Wechsel von Sonne und Wolken, trocken, schwacher Wind

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Asseln, verschiedene Ameisen und Schnecken nachgewiesen.

Termin 10: 16. August 2016 (Vormittag/Mittag)

Wetter: ~25°C, zunächst bedeckt, dann sonnig, trocken, schwacher Wind

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, verschiedene Ameisen, ein Laufkäfer und Schnecken nachgewiesen.

Termin 11: 14. September 2016 (Vormittag)

Wetter: >28°C,, sonnig, trocken, sehr warmes Sommerwetter, windstill

Die Untersuchungsfläche wurde begangen und natürliche sowie die zusätzlich ausgebrachten Versteckstrukturen auf anwesende Zauneidechsen und gegebenenfalls andere Herpeten geprüft. Es gelangen keine Nachweise von Herpeten. Unter den Versteckstrukturen wurden Spinnen, Asseln, verschiedene Ameisen, Tausendfüßer und Schnecken nachgewiesen.

Somit ist zu festzustellen, dass bei den Begehungen auf der Untersuchungsfläche keine Zauneidechsen oder Hinweise auf deren Vorkommen nachgewiesen wurden. Ebenso wurden keine anderen Herpeten gefunden.

Mit Bezug auf die auf der Fläche vorhandenen Strukturen wird eingeschätzt, dass kleinflächig auf der Untersuchungsfläche für die Zauneidechse geeignet erscheinende Habitatstrukturen vorhanden sind.

Im Umfeld der Untersuchungsfläche sind aufgrund der vorhandenen Bebauung keine oder nur sehr eingeschränkt für die Art geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, so dass es keine oder nur sehr kleine mögliche Spenderpopulationen gibt. Es wird eingeschätzt, dass nach der Aufgabe der industriellen Nutzung auf der Fläche bisher keine Besiedlung erfolgt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden Nachweise oder von Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechsen bei den durchgeführten Begehungen wie auch aufgrund der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen keine Beeinträchtigungen der Zauneidechse durch die Umnutzung der Untersuchungsfläche erwartet werden.

3.3 Angaben und Hinweise zu weiteren Arten

Säugetiere

Bei den Begehungen, einschließlich der Abend- und Nachtbegehungen, wurden an den vorhandenen Gebäudestrukturen wie auch auf der übrigen Untersuchungsfläche keine Hinweise auf Fledermäuse (Chiroptera) festgestellt.

Bei mehreren Begehungen des Gebietes wurden ein bis zwei Feldhasen (*Lepus europaeus*) auf der Untersuchungsfläche beobachtet. Dabei waren die Feldhasen im Wesentlichen auf den Freiflächen zu beobachten. Bemerkenswert ist, dass auch die vorhandene Werkhalle von den ihnen durchquert wurde. Die Feldhasen wurden nicht bei jeder Begehung auf der Untersuchungsfläche beobachtet, so dass von einer Nutzung weiterer Flächen im Umfeld auszugehen ist. Andere Säugetierarten wurden auf der Fläche nicht beobachtet.



Abb. 9: Zwei Feldhasen beim Verlassen der Untersuchungsfläche (08.06.2016)

Heuschrecken

Auf der Pflasterfläche im südlichen Teil der Untersuchungsfläche wurden bei mehreren Begehungen jeweils ein bis zwei Exemplare der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) beobachtet. Von der Blauflügeligen Sandschrecke wurde am 06.07.2016 auch eine Larve beobachtet, so dass von der Reproduktion auf der Fläche auszugehen ist.



Abb. 10 a & b: Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke auf der Untersuchungsfläche. (06.07.2016 u.16.08.2016)



Abb. 11: Larve der Blauflügeligen Sandschrecke auf der Untersuchungsfläche (06.07.2016)

Auf der Untersuchungsfläche bedingt die vorhandene Pflasterung in einem Teilbereich, dass die darüber liegende Fläche seit Aufgabe der Industrieproduktion an dem Standortes nicht zuwachsen konnte und die von den beiden Ödlandschrecken benötigten sehr vegetationsarmen Rohbodenflächen vorhanden sind. Der auf den Pflastersteinen lagernde Sand, Kies und Grus (Dreck) genügt zum Ablegen der Eierpakete und die seitlich hineinwachsende Vegetation wird als Nahrung genutzt, so dass die Habitatansprüche der beiden Heuschreckenarten erfüllt sind.

Beide Ödlandschreckenarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung 'besonders' geschützt. Gefährdungen bestehen durch die Überbauung besiedelter Rohbodenflächen. Aufgrund einer größeren Anzahl von Stadtgebiet von Magdeburg besiedelten Flächen ist bei Entscheidungen zu Bauvorhaben jedoch mit Augenmaß abzuwägen. So ist dem Bearbeiter bspw. ein Vorkommen beider Arten unweit der Untersuchungsfläche auf einer Industriebrache im Bereich der Straße Sülzeberg bekannt.

Es ist zu berücksichtigen, dass besiedelte Flächen auch durch eine fehlende Nutzung der Fläche und der dann aufkommenden Ruderalvegetation als Lebensraum der beiden Heuschrecken ebenso verloren gehen können.

Um besonders für die streng an Rohbodenflächen gebundene Blauflügelige Sandschrecke zumindest Teillebensräume zu erhalten, kann z. B. die Herstellung von sehr wenig genutzten Parkflächen mit einem nährstoffarmen Rohbodenmaterial in Betracht gezogen werden.

Mollusken

Aus dieser Artgruppe ist auf die Beobachtung einzelner Weinbergschnecken (*Helix pomatia*) hinzuweisen.

Stendal, den 26. Oktober 2016

Dipl.-Ing. (FH) B. Schäfer
Bearbeiter

4 Literatur

(Auszug)

DORNBUSCH, G., K. GEDEON, K. GEORGE, R. GNIELKA & B. NICOLAI (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt (2. Fassung, Stand Februar 2004). - Ber. Landesamt Umweltsch. Sachsen-Anhalt 39: 138-143.

FLADE (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching. 879S.

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. - Berichte zum Vogelschutz, 52: 19-67.

HAGEMEJER, W.J.M. & M.J. BLAIR (1997): The EBCC Atlas of European Breeding Birds - Their Distribution and Abundance. London.

HÜPPOP, O., H.-G. BAUER, H. HAUPT, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK & J. WAHL (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschland, 1. Fassung, 31. Dezember 2012. - Berichte zum Vogelschutz, 49/50: 23-97 zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

KNAPP, R. (1986): Situation der Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und weiterer Reptilienarten im Bereich der Nordwestlichen Altmark. - Untere Havel - Naturkundliche Berichte aus Altmark und Prignitz 21: 60-64.

SÜDBECK, P., G. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. 792 S.

Richtlinien und Gesetze

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 01.03.2010

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10.12.2010



Biotop- und Nutzungstypen (Datenübernahme von U. Bischoff)

- Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten
- Landreitgrasdominanzbestand
- Weg versiegelt
- Bebauung

Avifaunistische Erfassung

- Brutrevier (Kürzel s. Tabelle)

Kürzel	Deutscher Name
Rtb	Ringeltaube
EI	Ei
AK	Aaskröte
BM	Blaumeise
KM	Kohlmeise
Rsch	Rauchschwalbe
Fi	Fitis
Zi	Zilpzalp
Mgr	Mönchgrasmücke
Ggr	Gartengrasmücke
Dgr	Dorngrasmücke
Am	Amsel
HR	Hausrotschwanz
He	Heckenbraunelle
Hsp	Hausperling
Gz	Girrlitz
Gr	Grünflink
Stg	Stieglitz
HF	Bluthänfling

Projekt: FB513816	Anlage 1
Stadt Magdeburg, B-Plan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57 - 66 / Sandbreite 12"	
Untersuchungsfläche mit Revieren ausgewählter Brutvögel (2016)	
Maßstab 1 : 1.500	
IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GESELLSCHAFT FÜR INGENIEUR-HYDRO- UND UMWELT GEOLOGIE	
Autor: Schäfer, B.	Dr.-K.-Schumacher-Str. 23 39576 Stendal Tel/Fax: 03931 523010 / 03931 523020 Mail: iuh@ihu-stendal.de Web: www.ihu-stendal.de
Grafik: Habendorf, K.	
Stand: 10/16	
Datei: F:\Projekte\FB513816_MD_SBK_Straße\bt\GIS\Brutvoegel.mxd	

Anlage 2: Avifaunistische Erfassung zum B-Plan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57 / 66 / Sandbreite 12" in der Landeshauptstadt Magdeburg, Tageslisten Brutzeit 2016

Deutscher Name	RL ST	RL D BV	RL D Z+R	VSch RL I	S	UF 19.04.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 19.04.2016 Morgen/Vorm.	UF 19.04.2016 Abend/Nacht	Umfeld 19.04.2016 Abend/Nacht	UF 27.04.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 27.04.2016 Morgen/Vorm.	UF 13.05.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 13.05.2016 Morgen/Vorm.	UF 13.05.2016 Abend/Nacht	Umfeld 13.05.2016 Abend/Nacht	UF 24.05.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 24..5 Morgen/Vorm.	UF 01.06.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 01.06.2016 Morgen/Vorm.	UF 07.06.2016 Abend/Nacht	Umfeld 07.06.2016 Abend/Nacht	UF 08.06.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 08.06.2016 Morgen/Vorm.	UF 01.07.2016 Morgen/Vorm.	Umfeld 01.07.2016 Morgen/Vorm.	UF Status 2016	Umfeld Status 2016	
Stockente					§					(1,1) fs						(1,1) fs										NG		
Habicht					§§	↔ ↔ 1 fs																				NG		
Turmfalke					§§					1 ra/fs																NG		
Straßentaube					§	2 si, 1 af																				BZB/NG		
Ringeltaube					§	1 wa, ↔ 1 si				1 rv	1 si	1 rv, 1 si	1 si			1 af	1 si					1 rv/af		1 si		BV (1-2)	BV	
Waldohreule					§§			KA neg.						KA neg.						KA neg.						-		
Waldkauz	V				§§			KA neg.						KA neg.						KA neg.						-		
Mauersegler	V				§											4 üf		2+2+5 üf		4 hoch üf				~10 üf (hoch)		NG		
Wendehals	V	2	3		§§			1 rf																		Z&R		
Elster					§	1 fs/af →	1rv um Nest				1rv um Nest	fs/af →	1rv um Nest						1 rf/w				1 rf/w			NG	BN	
Eichelhäher					§					3 af/rf																Z&R/NG		
Aaskrähe					§	(2) rv	↔ (2) rv					↔ (1) rv	1fs↔	↔ (1) rv									1 fs			NG/BZB	BV	
Blaumeise					§	1 w, (2) rv						1 si/w						1 rf/w				Fam fs/rf				BV (1)		
Kohlmeise					§	1 si				1 wa	1 si/w					1 si/w		1 fs				1 fs		1 si/rf		BV (1)		
Rauchschwalbe	3	3			§	(2) üf																(2) Nest		2 fs		BN (1)		
Fitis					§							1 si	1 si										1 rf			Z&R/BZB	BV	
Zilpzalp					§	1 si	2 si			2 si		1 si				1 si; 1 ad+1dj		1 rf	1 si/rf			1 si		2 si		BV (2)	BV	
Mönchsgrasmücke					§		1 si	1 si/w				1 si	1 si	1 si				1 si/rf	1 si			1 si			1 si		BV (1-2)	BV
Gartengrasmücke					§						1 si					1 si		1 rf									BV (1)	
Klappergrasmücke					§							1 si															Z&R/BZB	
Dorngrasmücke	V				§							1 si				1 si	1 si						1 si		1 si		BV (1)	
Amsel					§	(1,1)rv		3 si/w	1 w	2 si/w	1 si	4 si/w/rv	2 si	3 si/w	1 w	3 si/w/rv	1fs/af	2 si/w/rv	2 si	3 si/w	1 si	1 w	1 si	3 w		BV (3-4)	BV	
Singdrossel					§									2 si	1 si				1 si							-	BV	
Hausrotschwanz					§	1 si	2 si	1 af/w		2 si	1 si	3 si	1 rv/w	3 si/rv	1 rv/w	3 si	1 rv/w	2 rv/si				4 rv/si		2 si, 1ad+1dj		BV (3-4)	BV	
Heckenbraunelle					§	1 si				1 si		1 si						1 rf								BV (1)		
Haussperling	V	V			§								2 si/rf						2 si/rf			1 si	2 si/rf			BZB	BV	
Bachstelze	V				§																	2 fs				NG/BZB		
Kernbeißer					§					1 si																Z&R/NG		
Girlitz					§	2 si				1 si		1 si	1 si			2 si		1 af				3 si		1 si		BV (2-3)	BV	
Grünfink					§	1 si																				BZB/NG		
Stieglitz					§	2 si	1 si				1 si											(2) af				BV (1)		
Bluthänfling	V	3	V		§																	1 si		1,0 af		BV (1)		

Die Abkürzungen bedeuten: RL ST = Rote Liste Sachsen-Anhalt (Dornbusch et al. 2004), RL D BV= Rote Liste Deutschland - Brutvögel Grüneberg et al. 2015), RL D Z&R = Rote Liste Deutschland - Zug- u. Rastvögel (Hüppop et al. 2013), Kat. d. RL: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten,

V = Art der Vorwarnliste; VSchRL - Anh. I = Vogelschutzrichtlinie der EU - Anhang I, I = Listing der Art im Anhang I der VSchRL; S = Schutzstatus nach BNatSchG (2009)/ BArtSchV, § = besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art; UF = Untersuchungsfläche

BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZB = Brutzeitbeobachtung, NG = Nahrungsgast, Z&R = Zug und Rast(vogel), Angabe in Klammern z.B. (4-5) = Anzahl der Reviere; ↔ = die Art nutzt auch angrenzende Flächen; si = singend; rf = rufend; w = warnend, wa = wachend; fs = futtersuchend; üf = überfliegend; af/anfl = ab-/anfliegend;

ra = rastend; ba = balzend; pull/ juv/ dj. = diesjährige Jungvögel; rv = Revierverhalten; x,x = Anzahl Männchen, Anzahl Weibchen; (1,1) = offensichtliche Paarbindung; (2/x) = 2 oder mehr Exemplare zusammenhaltend (mögliche Paarbindung oder Trupp zusammenhaltend); Ho = Horst; Ne = Nest; Bh = Bruthöhle

KA neg. = Einsatz Klangattrappe negativ; SB = Sichtbeobachtung



Biotop- und Nutzungstypen
(Datenübernahme von U. Bischoff)

- Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten
- Landreitgrasdominanzbestand
- Weg versiegelt
- Bebauung

Erfassung der Zauneidechse

- ausgebrachte Versteckstruktur

Kartengrundlage: Landschaftsarchitektur + Städtebau, Freie Landschaftsarchitektur BDLA, Ulrike Bischoff
Die Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen aller Art, wie Reproduktionen, Nachdrucke, Kopien, Verfilmungen, Digitalisierung, Scannen, Speicherung auf Datenträgern u.a.m., sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.
Gleiches gilt für die Veröffentlichung.

Projekt: FB513816		Anlage 3
Stadt Magdeburg, B-Plan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57 - 66 / Sandbreite 12"		
Untersuchungsfläche mit Standorten der für die Erfassung der Zauneidechse ausgebrachten Versteckstrukturen		
Maßstab 1 : 1.500		
IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GESELLSCHAFT FÜR INGENIEUR-HYDRO- UND UMWELTGEOLOGIE		
Autor:	Schäfer, B.	Dr.-K.-Schumacher-Str. 23 39576 Stendal
Grafik:	Habendorf, K.	Tel/Fax: 03931 523010 / 03931 523020 Mail: ihu@ihu-stendal.de
Stand:	10/16	Web: www.ihu-stendal.de
Datei: F:\Projekte\FB51b513816_MD_SBK_Straße\bt\GIS\Eidechse.mxd		