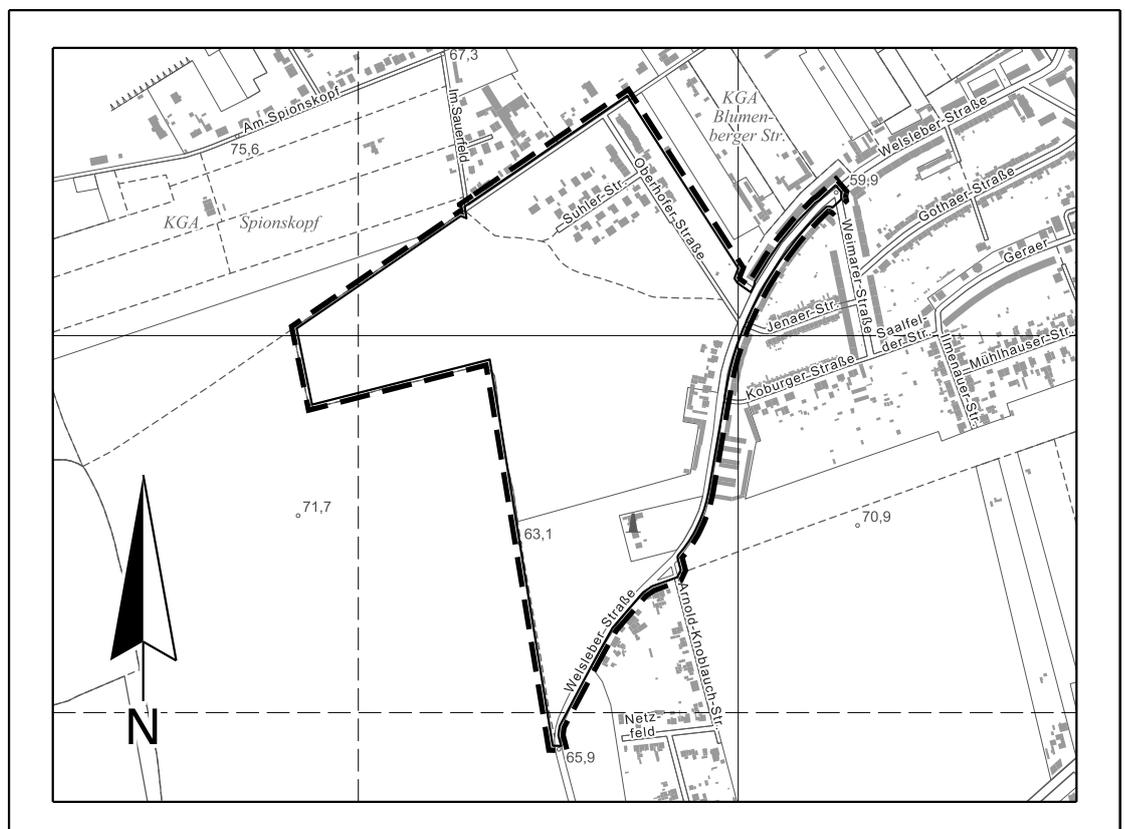


Begründung  
zur Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 484-1  
**WELSLEBER STRASSE**  
Stand: November 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 11/2016

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung.....	2
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	2
1.3 Grundlagen der Begründung.....	2
<b>2. Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage.....	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	3
2.4 Planungsrechtliche Situation .....	3
2.5 Flächennutzungsplan .....	4
<b>3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation.....</b>	<b>4</b>
3.1 Geologie.....	4
3.2 Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde .....	4
3.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild .....	6
3.4 Infrastruktur und Bebauung .....	6
3.5 Schallimmissionen .....	7
<b>4. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
4.1 Art der Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	8
4.4 Verkehrserschließung .....	9
4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	11
4.7 Grünflächen .....	14
<b>5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>15</b>
5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	15
5.2 Infrastruktur .....	15
5.3 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung .....	16
<b>5. Flächenübersicht .....</b>	<b>16</b>

### **Teil II Umweltbericht**

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung**

Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzt zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße ein Mischgebiet fest.

Da die tatsächliche Entwicklung im Geltungsbereich des B-Planes bisher ausschließlich aus Wohnnutzung besteht, ist die Entwicklung zu einem MI-Gebiet nicht mehr realistisch.

Aufgrund der geringen Auslastung der Flächen von ca. 10 % und den aktuellen Planungen (FNP, ISEK, Spielplatzkonzept) sind folgende Planungsziele für die 1. Änderung angestrebt:

- Prüfung einer der Art der Nutzung unter Beachtung des Verkehrslandeplatzes und des Magdeburger Märktekonzeptes
- Überprüfung des Erschließungssystems
- Prüfung der Rücknahme des Baurechts in Teilbereichen
- Prüfung der Notwendigkeit des Spielplatzes und Regenrückhaltebeckens
- Prüfung der Baulinien und der Ausrichtung der Gebäude als planerische Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien

Grundlage der Änderung ist der Beschluss des Stadtrates vom 23.01.2014.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **1.3 Grundlagen der Begründung**

Grundlagen für die vorliegende Begründung sind die Erläuterungen und Vorgaben aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage**

Das Plangebiet liegt im Süden von Magdeburg in einer Entfernung von ca. 8 km vom Stadtzentrum. Es befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsraumes Westerhüsen/Salbke und ist von Splittersiedlungen umgeben. Ca. 1000 m entfernt liegt die nächste Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV. Die mittlere Entfernung zur S-Bahn-Haltestelle beträgt ca. 600 m. Die Haupteinschließung für den individuellen Kfz-Verkehr zum Stadtzentrum und zum übergeordneten Straßennetz erfolgt über die Straße Alt Salbke/Westerhüsen. Innerhalb des Siedlungsbereiches Westerhüsen wird das Plangebiet z.Zt. über die Welsleber Straße und die Blumenberger Straße erschlossen. Der Erholungsraum der Sülze und der Sohlener Berge liegt ca. 600 m entfernt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 6004 (Flur 476) und der Nordgrenze der Blumenberger Straße ,
- im Nordosten von der Westgrenze der Flurstücke 4552/ 1 und 4557 (Flur 476)
- im Südosten von der Westgrenze der Welsleber Straße bis zur Einmündung Weimarer Straße und von der Ostgrenze der Welsleber Straße

### **2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum mehrerer Eigentümer. Neben den Flächen der Erschließungsstraßen Blumenberger Straße und Welsleber Straße befinden sich die Flurstücke, welche für den Ausbau der Suhler Straße und der Oberhofer Straße gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes 484-1 „Welsleber Straße“ benötigt wurden, wie auch das für den geplanten Ausbau der Blumenberger Straße notwendige Flurstück 10081 im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg. Folgende weitere Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verzeichnen:

- 10267, 6513, 10162 (Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 476.)

### **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Das Änderungsgebiet betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Normalverfahren nach §§ 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Im Süden und Westen des Plangebietes erfolgt durch die Änderung eine Rücknahme des Baurechts. Bei einer Rücknahme des Baurechts in Teilbereichen besteht gemäß § 42 Abs. 8 BauGB kein Anspruch auf Entschädigung, da seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes

deutlich mehr als sieben Jahre verstrichen sind, ohne dass das bestehende Baurecht ausgenutzt wurde.

## **2.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert (17. Änderung „Westerhüsen West“).

## **3. Rahmenbedingungen und städtebauliche Situation**

### **3.1 Geologie/ Baugrund**

Das Plangebiet liegt, umgeben von bewaldeten Hügeln in einer geringen Senke, welche allerdings durch Aufschüttungen zum Zweck der besseren landwirtschaftlichen Nutzung einen ebenen Eindruck hinterlässt. Vom tiefen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor.

### **3.2 Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde**

#### Altlastensituation:

Der größte Teil des zu ändernden B-Plan-Gebietes umfasst das ehemalige Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Freie Erde“ in der Welsleber Straße. Dieses ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Nummer 000137 als archivierte Fläche registriert. Es besteht der Verdacht auf Mist, Gülle, Quecksilber und Pestizide.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in der angegebenen Regelmäßigkeit herzustellen. Dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Bei der zulässigen Bebauung mit Eigenheimen ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Zudem sollen private und öffentliche Grünflächen angelegt werden und es sind Flächen für Landwirtschaft vorgesehen. Außerdem sind Bereiche für eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die neu zu begrünenden Bereiche waren zum Teil bebaut. Über Art und Umfang eines eventuell erfolgten Bodenauftrags nach dem Abbruch liegen keine Kenntnisse vor. Zudem sind punktuell Auffüllungen bekannt, wobei das Antreffen weiterer Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die geschilderten Untergrundverhältnisse sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist für einen Bewuchs bzw. eine Bepflanzung nicht geeignet. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist im Wesentlichen abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Haus- und

Kleingärten beträgt 0,50 bis 1,00 m, für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m, für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher,...) 0,40 bis 1,00 m, für Hausgärten 0,50 bis 1,00 m, für Ackerkulturen einschließlich Feldgemüse 0,50 bis 2,00 und Grünland 0,50 bis 1,50 m. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ggf. ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV bzw. für die Flächen für landwirtschaftliche Flächen /Grünland 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeits-gemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV.

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, welche zusätzlich zur vorhandenen Auffüllung auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BodSchAG LSA) vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu melden (Tel.: 0391-540 2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu informieren. Nach § 30 BauGB i. V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind ein bis zweigeschossige Eigenheime zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

### Kampfmittel:

Da der Planbereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen gestellt werden.

### Bodenfunde:

Aus dem Planbereich sind mit Ausnahme des Randbereichs einer undatierten Siedlung im süd-westlichen Bereich der privaten Grünfläche „P2“ keine archäologischen Denkmale bekannt. Eine Überbauung durch die festgesetzte Grünfläche ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.

## **3.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild**

Der Bewuchs des Plangebietes ist gering. Lediglich einige Baum- und Buschgruppen treten räumlich in Erscheinung. Auf dem Flurstück 6504/1, welche im Planteil A als Biotop festgesetzt ist, ist Magerrasen vorhanden. Im südlichen Bereich befindet sich eine teilgenutzte Gärtnerei mit entsprechendem Grünbestand. Im Straßenbereich des bisher ausgebauten Teilstücks der Suhler Straße sowie im südlichen Planbereich der Welsleber Straße wurden Baumpflanzungen vorgenommen.

Auf kurzen Wegen sind die für Magdeburg bedeutsamen Sohlener Berge, der Landschaftsraum der Sülze und der Westerhüser Park zu erreichen.

## **3.4 Infrastruktur und Bebauung**

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt im Norden über die Blumenberger Straße und im Süden über die Welsleber Straße an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im nördlichen Plangebiet hat sich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 484-1 „Welsleber Straße“ eine Wohnbebauung entlang der Anliegerstraßen Suhler Straße und Oberhofer Straße entwickelt. Die Straßen sind über die Blumenberger Straße erreichbar. Die

Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Stichstraßen. Eine Verbindung der Blumenberger Straße mit der Welsleber Straße erfolgt z.Zt. durch eine Verlängerung der Oberhofer Straße in Form einer Privatstraße, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ nicht festgesetzt ist. Entlang der Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes – der Welsleber Straße – ist Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Wohnblöcken entstanden.

### **3.5 Schallimmissionen**

In der schalltechnischen Untersuchung der Flugverkehrsgeräusche für das Jahr 2010 vom 18.12.1997, aufgestellt vom Schalltechnischen Beratungsbüro Müller-BBM, wurde in der Prognose 2010 von folgender Situation für den Ausbau des Flugplatzes Magdeburg ausgegangen:

- Verlängerung der Start- und Landebahn auf 1800 m
- Einrichtung eines Instrumentenpräzisionsflugbetriebes mit kontrolliertem Luftraum
- Einrichtung eines Instrumentenlandesystems mit Landekurs- und Gleitwegsender für beide Betriebsrichtungen
- Einrichtung einer 900 m langen Anflugbefeuerung für beide Betriebseinrichtungen
- Einrichtung von Nachtflug im Sinne von §33 Satz 2 Luftverkehrsordnung

Die Fluglärmbeurteilungspegel liegen gem. dem vorbezeichneten Gutachten in der Prognose 2010 im Plangebiet unter den zulässigen Lärmimmissionswerten nach DIN 18005. Diese betragen im WA-Gebiet tags 55 dB (A) / nachts 45 dB.

Aus gegenwärtiger Sicht sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm erforderlich. Das vorbezeichnete Gutachten kann im Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, eingesehen werden.

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der Nutzung**

Der gesamte bebaubare Bereich des Bebauungsplangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, soweit sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes entsprechen und von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 i. V. mit § 15 Abs. 1 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund deren störender Wirkung unzulässig und werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der Nutzungsart der umliegenden Siedlungen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist in den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) wird auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Die GFZ (Geschossflächenzahl) orientiert sich an den möglichen Vollgeschossen. Diese Festsetzungen entsprechen dem Versiegelungsgrad der bereits entstandenen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der bezüglich der aktuellen Definition des Vollgeschosses meist 2-geschossigen umliegenden Bebauung die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen entlang der Verkehrsflächen Blumenberger Straße, Oberhofer Straße und Welsleber Straße. In den rückwärtigen Bereichen des Plangebietes sowie in den zur Zeit der Bebauungsplanänderung bereits bebauten Bereiche der Oberhofer Straße ist neben der 2-geschossigen Bebauung auch die Errichtung von ebenerdigen Gebäuden möglich.

Die Bebauung entlang der Welsleber und Oberhofer Straße ist geprägt durch die Verwendung von Satteldächern. Aus diesem Grund wurde eine maximale Traufhöhe von 4,5 m entlang dieser Straßenverkehrsflächen (WA 4 und WA 5) festgesetzt, wodurch die Anlagen im Obergeschoss mit einem Drempel mit geneigtem Dach zu versehen sind, welche der Umgebungsbebauung entsprechen.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Im westlichen und nordwestlichen Bereich der 1. Änderung wird das Baurecht in Teilbereichen zugunsten privater Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzfläche zurückgenommen. Bei einer Rücknahme des Baurechts in Teilbereichen besteht gemäß § 42 Abs. 8 BauGB kein Anspruch auf Entschädigung, da seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes deutlich mehr als sieben Jahre verstrichen sind, ohne dass das bestehende Baurecht ausgenutzt wurde. Die Rücknahme des Baurechts in Teilbereichen ist einerseits in der bisweilen schlechten Vermarktung der Bauflächen begründet, wodurch auch der Ausbau der Anliegerstraßen und somit eine gesicherte Erschließung nicht vorangetrieben wurde. Andererseits leitet sich eine geringere Baufläche im Plangebiet aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg (ISEK) ab.

Die Bodenversiegelung in den Randbereichen soll durch Reduzierung der Flächeninanspruchnahme begrenzt werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ durch Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen weichen in der 1. Änderung privaten Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft, welche der derzeitigen Nutzung entspricht. Es soll lediglich eine eingeschränkte Erweiterung der Bestandsbebauung durch den Eigenheimbau stattfinden. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung wird eine Überbauung der in der ISEK dargestellten Fläche für den Klimaschutz verhindert.

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen und Baulinien belegt. Baulinien sind in solchen Bereichen festgesetzt, wo eine Bauflucht aus städtebaulichen Gründen gesichert werden soll. Baulinien finden sich bereits in der Bestandsbebauung an der Welsleber Straße und Oberhofer Straße. Im nördlichen Bereich der Oberhofer Straße wurde auf die Festsetzung durch Baulinien verzichtet, da die schmalen Baufenster von 11 bis 13 Metern Tiefe bereits eine gewisse Bauflucht voraussetzen. Grundsätzlich werden die Belange des Klimaschutzes bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen jedoch berücksichtigt, soweit eine Regelung im Bebauungsplan planungsrechtlich möglich ist, wie:

- Optimierung des Oberflächen-Volumen-Verhältnisses der Gebäude,
- Positionierung bzw. Orientierung der Gebäude und Baustrukturen zur Ausnutzung von Solarenergie.

Aufgrund der bereits vorhandenen Abstände der Bestandsimmobilien zu der Welsleber Straße und Oberhofer Straße wurden auch in z.Zt. unbebauten Bereichen der genannten Straßen der Abstand von 5 Metern weitergeführt. Alle weiteren Abstände der Baufenster zu Grünflächen, Verkehrsflächen und nachbarlichen Baugrenzen wurden so gewählt, dass einerseits eine Verschattung der Gebäude minimiert wird und andererseits genügend Freifläche zwischen privater Grünfläche und angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist.

In den Teilbereichen WA 4 und WA 5 sind alle Bauweisen zulässig, wogegen die offene Bauweise in den rückwärtigen Allgemeinen Wohngebieten und entlang der Blumenberger Straße festgesetzt ist. Diese Bauweisen entsprechen den Bebauungen in den jeweils benachbarten Siedlungsteilen bzw. der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

In allen z.Zt. unbebauten Teilbereichen (WA 1 und WA 3) sowie in den lediglich teilweise bebauten Gebiet WA 5 werden Mindestgrößen für die Baugrundstücke festgesetzt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes begrenzt und eine Verschattung der Nachbargrundstücke minimiert. Die Mindestgrößen werden auch in den bereits bebauten Grundstücken im Teilbereich WA 5 eingehalten.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

##### Straßenflächen:

Die Oberhofer Straße sowie die Planstraße A verbinden in der 1. Änderung die Blumenberger Straße im Norden mit der Welsleber Straße im Süden. Im Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ wurde diese Verbindung über Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes gesichert, welche in der 1. Änderung zugunsten privater Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft entfallen.

Die Suhler Straße als Anliegerstraße, welche in einer Wendeanlage endet, schließt an die Oberhofer Straße an und ist als Mischverkehrsfläche nach Westen auszubauen. Der Wendehammer und die Fahrkurven sind so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können (Radius der Wendeanlage min. 6 m). Zusätzlich wird am Wendehammer noch eine Freihaltezone von min. 1 m eingeräumt, so dass insgesamt eine Wendeanlage mit einem Radius von min. 7 m vorhanden ist.

Die verkehrliche Erschließung der weiteren rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eine neu zu errichtende Anliegerstraße (Planstraße A), welche an die Oberhofer Straße und die

Welsleber Straße anschließt. Maximal vier Hinterliegergrundstücke werden jeweils über eine private Stichstraße erschlossen.

Die Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Plangebiet erfolgt durch Straßenrandparken bzw. über private Stellplätze.

#### geplante Straßenquerschnitte:

Blumenberger Straße Ausbau (Nord-Süd)	Gehweg	1,65 m	
	Fahrbahn	5,50 m	
	Entwässerungsmulde, Grün	4,35 m	
	Gehweg	2,00 m	$\Sigma$ <u>13,5 m</u>
Suhler Straße Bestand (Nord-Süd)	Gehweg	2,25 m	
	Fahrbahn	4,75 m	
	Parken/Bäume	2,00 m	
	Gehweg	2,25 m	$\Sigma$ <u>11,25 m</u>
Suhler Straße Ausbau (Nord-Süd)	Mischverkehrsfläche	5,50 m	
	Bankett	0,50 m	
	Entwässerungsmulde	1,80 m	
	Bankett	0,25 m	$\Sigma$ <u>8,05 m</u>
Oberhofer Straße Bestand Blumenberger bis Suhler Straße (West-Ost)	Gehweg	4,00 m	
	Fahrbahn	5,00 m	
	Gehweg	2,00 m	$\Sigma$ <u>11,00 m</u>
Oberhofer Straße Bestand/Ausbau Suhler Str. bis Planstraße A (West-Ost)	Gehweg	3,00 m	
	Fahrbahn	5,00 m	
	Gehweg	2,00 m	$\Sigma$ <u>10,00 m</u>
Oberhofer Straße Ausbau Planstraße A bis Welsleber Str. (West-Ost)	Gehweg	3,00 m	
	Fahrbahn	5,00 m	
	Gehweg	2,00 m	$\Sigma$ <u>10,00 m</u>
Planstraße A:	Gehweg	2,00 m	
	Fahrbahn	5,50 m	
	Bankett	0,50 m	
	Entwässerungsmulde	1,80 m	
	Bankett	0,25 m	$\Sigma$ <u>10,05 m</u>
Welsleber Straße, Bereich Weimarer Str. bis einschl. WA 5 (West-Ost)	Gehweg	2,40 m	
	Parken/Bäume	2,00 m	
	Fahrbahn	6,00 m	
	Gehweg	2,75 m	$\Sigma$ <u>13,15 m</u>
Welsleber Straße, Südabschnitt (West-Ost)	Gehweg	2,75 m	
	Fahrbahn	6,00 m	
	Gehweg	2,75 m	$\Sigma$ <u>11,50 m</u>

### Fuß- und Radwege:

Alle Fußwege liegen im öffentlichen Raum entlang der Straßenflächen. Zusätzlich verbindet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im südlichen Plangebiet die Wohngebietsflächen mit der privaten Grünfläche. Die weiterführende Verbindung wird durch ein Gehrecht (GFL 3) zugunsten der Allgemeinheit auf einem natürlich entstandenen Pfad in der landwirtschaftlichen Nutzfläche gesichert.

## **4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

GFL 1/ GFL 5: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger sichern die Schutzstreifen der Bestandsleitungen (Trinkwasser bzw. Strom) auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Welsleber Straße.

GFL 2: Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der westlichen Verlängerung der Suhler Straße ermöglicht den der Allgemeinheit den Zugang zur Grünfläche P3. Außerdem ist das GFL 2 notwendig, um die notwendigen versorgungstechnischen Ringschlüsse für Trinkwasser und Strom herstellen zu können.

GFL 3: Ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit befindet sich in der privaten Grünfläche als fußläufige Verbindung zwischen dem Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet und der öffentlichen Grünfläche P 3. Um die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreichen und bewirtschaften zu können, wurde hier zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

GFL 4: Innerhalb der privaten Grünfläche P6 im Kreuzungsbereich Welsleber Straße/Oberhofer Straße schützt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger die vorhandenen Leitungen und Kanäle.

GFL 6: In Form eines Pfades besteht bereits eine fußläufige Verbindung zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße. Um diese Nutzung zu sichern und zusätzlich das Befahren des Pfades durch die Betreiber der landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen, wird in den privaten Grünflächen P3 und P9 sowie auf dem südlich auf die Welsleber Straße weiterführenden Pfad (Bereich GFL 6) ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. In der privaten Grünfläche besteht zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsnetzbetreiber, um Bestandsleitungen zu sichern und einen Ringschluss durch zusätzliche Leitungen zu ermöglichen.

In der privaten Grünfläche P4 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine Aufenthaltsqualität in der mit einer Pflanzbindung versehenen privaten Grünfläche durch die Öffentlichkeit sicherzustellen.

## **4.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Auf eine Darstellung der geplanten Leitungsführung im Bebauungsplan wird größtenteils verzichtet. Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen und Entsorgungskanäle sind die Verkehrsflächen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen

vorgesehen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Der festgesetzte Wertstoffbehälterstandplatz mit einer Mindestgröße von 6 x 2,5 m ist neben der Verkehrsfläche der festgesetzten Oberhofer Straße anzulegen, sodass dieser von entsprechenden Entsorgungsfahrzeugen erreicht werden kann.

Die vorhandene Transformatorstation im Bereich der privaten Grünfläche Oberhofer Straße/ Welsleber Straße wurde bereits im Jahr 2001 außer Betrieb genommen. Für die öffentliche Versorgung wurde auf dem Grundstück der Welsleber Straße 150 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) eine neue Trafostation errichtet. Um einen technisch sinnvollen Abstand der Transformatorstationen untereinander zu erreichen und um verlustarme Versorgungsnetze aufbauen zu können, wird im Kreuzungsbereich der Blumenberger Straße zur Straße Im Sauerfeld eine Versorgungsfläche Elektrizität im Bereich des öffentlichen Grüns festgesetzt. Auf Grund der untergeordneten Größe und Sichtbarkeit wird dieser Standort als nicht störend eingestuft.

#### Abwasserentsorgung:

Die zukünftigen Kanalanlagen in den geplanten Privatstraßen müssen die Voraussetzungen für die Übernahme von Kanalanlagen (in Privatstraßen) laut gleichnamigen Merkblatt erfüllen.

Im Bereich der bisher ausgebauten Straßenverkehrsflächen besteht bereits ein qualifiziertes Trennsystem, welches in das Trennsystem der Welsleber Straße mündet, und das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ableitet. Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung ist der KS DN 200 Oberhofer Straße und KS DN 300 Welsleber Straße nutzbar.

Im Zuge des geplanten Ausbaus der Blumenberger Straße, im noch auszubauenden Bereich der Suhler Straße und bei der Planstraße A wird eine straßenbegleitende Mulde zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers ausgebildet. Das Oberflächenwasser des zu verlängernden Bereiches der Oberhofer Straße entwässert in ein öffentliches Regenwasserrückhaltebecken/Verdunstungsbecken im Bereich des privaten Grüns P6. Das anfallende Regenwasser des festgesetzten Fuß- und Radweges entwässert in Begleitgrün.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der befestigten Verkehrsflächen mittels Versickerungsanlagen (Mulden und Becken) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz, die bei der unteren Wasserbehörde vor Errichtung der Anlage zu beantragen ist. Bezüglich des Baues wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen. Darüber hinaus wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen (wie z. B. hier Altlasten) befinden dürfen, um eine Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und eine (weitere) Belastung des Grundwassers auszuschließen. Diesbezügliche Fragen sind im Rahmen der Antragstellung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu klären.

Das Regenwasserrückhaltebecken, welches gem. B-Plan 484-1 „Welsleber Straße“ das Oberflächenwasser der Anliegerstraßen rückhalten sollte, entfällt aufgrund hochgradiger Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Auf den Privatgrundstücken ist das Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Dem Grundsatz der Versickerung vor Ableitung ist stets Rechnung zu tragen.

#### Gasversorgung:

Das Gebiet ist in der Welsleber Straße, Suhler Straße und Oberhofer Straße mit versorgungswirksamen Niederdruck-Gasleitungen erschlossen. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Oberhofer Straße technisch möglich. Bei erhöhtem Leistungsbedarf kann über diese Leitung ein Ringschluss zum vorhandenen Leitungsbestand in der Welsleber Straße hergestellt werden. Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der Straßen anzuordnen. Der sich außer Betrieb befindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abstimmung mit dem SWM-Bereich AN-AG zurückgebaut werden.

#### Elektroversorgung:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers läuft von der Wendeanlage der Suhler Straße nach Westen und dann in der öffentlichen Grünfläche nach Norden bis zur Blumenberger Straße bzw. der vorstehend benannten Versorgungsfläche Elektrizität. Die Festsetzung des GFL ist erforderlich, um die versorgungstechnischen Ringschlüsse herstellen zu können.

Längs der Westseite der Welsleber Straße liegt im Teilbereich WA 5 sowie die geplante Zufahrt der „Planstraße A“ berührend ein 10-kV- Kabel in den privaten Vorgärten zwischen den Baulinien und der Welsleber Straße. Eine Umverlegung des 10-kV-Kabels ist nicht vorgesehen. Es wurde ein Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Strom zwischen den Baulinien der Teilbereiche WA 5 und der Welsleber Straße festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind größtenteils bebaut. Es besteht Bestandsschutz. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist für die betroffenen Flurstücke nicht eingetragen.

#### Trinkwasserversorgung:

Die Suhler Straße sowie Teilbereiche der Oberhofer Straße wurden bereits 2001 erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- Versorgungsleitung Wasser DN 200 GG, im Straßenbereich der Welsleber Straße
- VW DN 200 AZ, im Bereich der Südseite des Bebauungsgebietes (Flurstück 10486)
- VW DN 200 AZ, in der Straße Im Sauerfeld bzw. deren südliche Verlängerung (Flurstück 6502)

Eine Netzerweiterung für das Bebauungsgebiet ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der Oberhofer Straße und der Welsleber Straße technisch möglich. Ein Ringschluss zwischen den Versorgungsleitungen in der Oberhofer Straße und der Welsleber Straße und ggf. der Suhler Straße und der Straße Im Sauerfeld ist analog zur Stromversorgung anzustreben.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit von der Geländehöhe 3,0 - 3,4 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Für das Erschließungsgebiet ist eine Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405, von mindestens 48 m<sup>3</sup>/Std. für die Dauer von 2 Stunden, sicherzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen untereinander soll zwischen 80 m und 120 m liegen. Löschwasserentnahmestellen innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechend

den gültigen Vorschriften herzustellen. Bei einer Neuordnung von Löschwasserentnahmestellen ist zu berücksichtigen, dass eine Entnahme durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Eine deutliche und dauerhafte Erkennbarkeit der Löschwasserentnahmestellen/ Hydranten ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 anzubringen.

Insbesondere in Bereichen der Trinkwasserversorgungsanlagen sind die Forderungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten. Das Arbeitsblatt kann zu den regulären Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, Steinkuhle 6, eingesehen werden.

Unter Punkt 3.2 der Begründung wird auf die Kontaminierung des Bodens hingewiesen. Zur Entscheidung, in Bezug auf den Einsatz von SLA-Rohren, ist den SWM ein aktuelles Baugrundgutachten durch den zukünftigen Erschließungsträger zu übergeben.

#### Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind zum Zeitpunkt der Satzung zur Umsetzung der Festsetzungen nicht ausreichend. Darum bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## **4.7 Grünflächen**

Die ausgewiesene Spielplatzfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> entfällt in der 1. Änderung zugunsten von Wohnbaufläche. Der entfallende Spielplatz liegt im Quartier 503-Gewerbegebiet Welsleber Straße. Gemäß der Spielplatzflächenkonzeption 2010-2015 (2025) wird erst bei einer Kinderanzahl von ca. 150 bis 200 Kindern ein Spielplatz-Neubau empfohlen. Auch mit der zukünftigen Bebauung im Rahmen der B-Plan-Umsetzung kann der Empfehlung nicht entsprochen werden. Erfahrungsgemäß werden mit der Umsetzung lediglich sehr kleine Spielflächen mit einem geringen Spielwert für eine begrenzte Altersklasse errichtet. Im näheren Einzugsgebiet des Plangebietes befindet sich der Spielplatz Sandgrubenweg/Am Spionskopf in ca. 250 m Entfernung. Eine Aufwertung dieses Spielplatzes kann in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die den Süden des Plangebietes prägende landwirtschaftliche Nutzung soll in der 1. Änderung durch Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft gefestigt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese Fläche teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die privaten Grünflächen zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße - gesichert über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - dient als naturnahe fußläufige Verbindung (P3 und P9).

Die an den südlichen Bereich der geplanten Oberhofer Straße angrenzende private Grünfläche P6 sichert die Nutzung der Leitungsbestände in diesem Bereich. Durch die

Grünfläche wird unmittelbar der nordöstliche Kreuzungsbereich Oberhofer Straße/Welsleber Straße von der Bebauung freigehalten.

Ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 15 Metern entlang der Wohngebiete P4 grenzt die Bebauung von der festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzfläche ab. Dieser Grünstreifen, welcher durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Öffentlichkeit zugänglich ist, dient einerseits als Erholungsbereich. Außerdem ist der Bereich durch eine Pflanzbindung als Ausgleichsfläche zu betrachten.

Die Biotopsabgrenzung dient dem Schutz der gewachsenen Magerrasenfläche.

Die großräumige private Grünfläche im westlichen Plangebiet (P2) bestehen bereits als bewachsene Wiesenfläche. Die nördlich angrenzende private Grünfläche P1 entlang der verlängerten Blumenberger Straße dient durch eine Pflanzbindung als Ausgleichsfläche.

An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Flurstück 10162, Flur 476). Der städtebauliche Vertrag zum 1. Bauabschnitt - Bauvorhaben "Welsleber Straße" B-Plangebiet Nr. 484-1 wurde am 17.10.2000 zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem zu dieser Zeit tätigen Erschließungsträger abgeschlossen. Gemäß des v.g. Vertrages hat der Erschließungsträger auf der Fläche die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen und an die Stadt übergeben. Es handelte sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme. Durch die Verlagerung des Grünzuges an den westlichen Rand des Wohngebietes in der 1. Änderung wird auf die weitere Festsetzung als öffentliches Grün auf dem Flurstück 10162 der Flur 476 verzichtet, um eine städtebaulich sinnvolle, lückenlose Bebauung der Oberhofer Straße zu ermöglichen.

Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

## **5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Die mögliche Versiegelung des Plangebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes großflächig verringert.

Die Überplanung des Biotopes Magerrasen entfällt, wodurch die Ausgleichsmaßnahme zur Umsetzung des Magerrasens entfallen kann.

### **5.2 Infrastruktur**

Auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine verkehrstechnische Anbindung des nördlichen, teilweise bereits bebauten Plangebietes an die Welsleber Straße erreicht, welche gemäß dem Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ lediglich über die Herstellung der verzweigten inneren Erschließung geplant werden konnte.

### 5.3 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Die Flächen, welche sich für den ursprünglich geplanten Ausbau der Suhler Straße im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden sowie die städtischen Flurstücke 10267 und 10162 der Flur 476, sind zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung durch private Investoren bzw. Bauherren zu erwerben.

Es ist vorgesehen, die öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. In dem städtebaulichen Vertrag soll geregelt werden, dass eine kostenlose Übertragung der auszubauenden Suhler Straße, Oberhofer Straße, Planstraße A sowie der geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung samt der angrenzenden öffentlichen Grünfläche in das Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt.

Private Teilflächen, welche für den Ausbau der Welsleber Straße benötigt werden, sind für die Umsetzung der Planung durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu erwerben. Es handelt sich hierbei um geringfügige Teilflächen der Flurstücke 6514 der Flur 476, 155/2 der Flur 432 sowie 18 und 19 der Flur 431. Es sind Haushaltsmittel für den Erwerb einschließlich Nebenkosten einzuplanen. Der Anteil des städtischen Flurstückes 6513 in der Flur 476, welcher ebenfalls aufgrund der Erweiterung der Welsleber Straße anteilig benötigt wird, ist landwirtschaftlich verpachtet. Der Pachtvertrag muss zu gegebener Zeit gekündigt bzw. der Restfläche angepasst werden.

Die Folgekosten für die öffentlichen Grünflächen von insgesamt ca. 440 m<sup>2</sup> betragen 506 EUR/a (Folgekostenfaktor: 1,15 EUR/m<sup>2</sup>/a). Für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen von ca. 24.400 m<sup>2</sup> sind bei einem Folgekostenfaktor von 1,50 EUR/m<sup>2</sup>/a Kosten von ca. 36.600 EUR jährlich vom Baulastträger einzuplanen.

## 6. Flächenübersicht

In der folgenden Tabelle sind die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 484-1 „Welsleber Straße“ und die der 1. Änderung gegenübergestellt. Die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beruhen auf eine analoge Flächenberechnung. Abweichungen zur real festgesetzten Flächeninanspruchnahme sind möglich.

Nutzung/Fläche	484-1 „Welsleber Straße“	1. Änderung
	Größe in m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet	---	77.300
Mischgebiet	136.000	---
<i>Bauland gesamt</i>	<i>136.000</i>	<i>77.300</i>
private Verkehrsfläche	---	1.950
öffentliche Verkehrsfläche	50.000	24.400
<i>Verkehrsfläche gesamt</i>	<i>50.000</i>	<i>26.350</i>
<i>Fläche für Ver- und Entsorgung</i>	<i>1.700</i>	<i>170</i>

private Grünflächen	---	63.200
öffentliche Grünflächen	44.000	440
<i>Grünflächen gesamt</i>	<i>44.000</i>	<i>63.640</i>
<i>landwirtschaftliche Fläche</i>	---	77.820
<i>Von Bebauung freizuhalten Flächen</i>	13.500	---
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>245.200</b>	<b>245.280</b>

## Teil II - UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG .....	1
1.1.	Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
1.2.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet .....	2
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	3
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	3
2.1.1.	Schutzgut Mensch .....	3
2.1.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	4
2.1.3.	Schutzgut Luft und Klima .....	6
2.1.4.	Schutzgut Landschaft.....	7
2.1.5.	Schutzgut Boden.....	8
2.1.6.	Schutzgut Wasser .....	9
2.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	9
2.1.8.	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern.....	10
2.2.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	11
2.2.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	11
2.2.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	11
2.3.1.	Schutzgut Mensch .....	14
2.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
2.3.3.	Schutzgut Luft und Klima .....	15
2.3.4.	Schutzgut Landschaft.....	15
2.3.5.	Schutzgut Boden.....	15
2.3.6.	Schutzgut Wasser .....	17
2.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	17
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	17
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...	17
3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	18
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	18

Anlage I - Biotoptypenkartierung

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ erfolgt im Normalverfahren nach §§ 1 u. 2 BauGB vorgenommen. Der Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 25 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Magdeburg, in nördlicher Randlage des Stadtteils Westerhüsen. Die nördliche Grenze bildet in Teilen das Wohngebiet an der Blumenberger Straße, die Kleingartenanlage „Spionskopf“ sowie eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der Welsleber Straße. Westlich wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt, die sich bis an die Sohlener Berge ausdehnen. Das gesamte Areal ist der naturräumlichen Haupteinheit<sup>1</sup> i.w.S. „Stadtlandschaft“ und i.e.S. „Stadtlandschaft außerhalb der Nebentälchen (S1) zuzuordnen. Westlich grenzt die „Westerhüsener Börde (Bn1)“ an.

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebietes ist bestimmt durch landwirtschaftliche Flächen, Siedlungsflächen und Brachflächen. Die Siedlungsflächen im Bereich Oberhofer Straße und Suhler Straße resultieren aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und werden in der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet (WA2 und WA4) integriert. Die Brachflächen resultieren aus dem ehemaligen Standort der LPG „Freie Erde“ von 1953 bis ca. 1990<sup>2</sup>. Mit der Hauptprägung der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Abbruch und Verfall der Wirtschaftsgebäude ist die Brachfläche von einer Jahrzehnte andauernden Sukzession geprägt. Baumreihen, Einzelbäume und Gebüschgruppen gliedern den Freiraum. Das Plangebiet weist Gehölzbestände auf, die nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt sind. Eine Besonderheit innerhalb der Grünstruktur bildet das gem. § 30 BNatSchG i. V. mit dem § 22 NatSchG des LSA geschützte Biotop GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße.<sup>3</sup>

Auf Grund der geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der ausschließlichen Baunutzung „Wohnen“ im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich die Planungsziele auch auf Basis der aktueller Planungen (ISEK, Grünkonzept, Ausgleichskonzept, Spiel- und Freizeitflächenkonzeption) geändert. Der vom Stadtrat gefasste Beschluss vom 23.01.2014 mit der Beschluss-Nr. 2152-73(V)14 zur Änderung des Bebauungsplans zielt u.a. auf die Rücknahme von Baurecht in Teilbereichen und die Änderung der Art der Baulichen Nutzung mit der daraus resultierenden Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,4 ab. Eine detaillierte Darstellung der Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes ist in der Begründung, Teil I beschrieben.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB darzulegen. Der hier vorgelegte Umweltbericht bildet als Teil II einen gesonderten Teil der Planbegründung.

<sup>1</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 72-73; Karte Nr. 7.

<sup>2</sup> Vgl. Titz, H. (1996), Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 484-1 Welsleber Straße Entwurf 1. Änderung, Punkt 1.1.

<sup>3</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 87.

## 1.2. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. In Fachgesetzen und -planungen sind für die zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden wie folgt beachtet.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzt bereits Baurecht fest, welches in der 1. Änderung des Bebauungsplanes in großen Teilen zurückgenommen wird. Somit wird ein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Festsetzungen der 1. Änderung lediglich auf Flächen möglich sein, auf denen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits planungsrechtlich ein Eingriff möglich war.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes<sup>4</sup> sind zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Entwicklung gemäß dem Leitbild der Landschaftseinheit,
- Biotopverbund durch Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen,
- Freihalten von Ventilations- und Luftleitbahnen,
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Abgrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft,
- harmonische Einordnung des Baugebietes in die bestehende Siedlung und in die umgebende Landschaft.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt für das Plangebiet zutreffende Entwicklungsziele<sup>5</sup>:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades und flächensparende Bauweise bei Neubau,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Freihaltung für den Klimaschutz bedeutsamer Gebiete,
- Pflanzung von ausreichend breiten Gehölzstreifen entlang der Straßen,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Hecken,
- Erhalt und extensive Nutzung von Grünland,
- Erhalt und Pflege von Magerrasen,
- Neuanlage von Grünflächen bzw. Grünverbindungen,
- Erhalt vorhandener grüner Ortsränder.

<sup>4</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 31-104.

<sup>5</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1999), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Anhang IV.

Die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist für das B-Plan-Gebiet in besonderem Maße zutreffend. Ehemals gewerblich genutzte Brachflächen sollen revitalisiert werden, dies stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar.

Das Plangebiet umfasst den gekennzeichneten Altlastenstandort des ehemaligen Betriebsgeländes der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft „Freie Erde“ und ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten mit der Nummer 000137 gelistet.

Das Plangebiet befindet sich im Näherungsbereich des Verkehrslandeplatzes der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Belange des Immissionsschutzes i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen finden in einer schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> aus dem Jahr 1997 ihre Berücksichtigung.

Weitere Gutachten stehen derzeit nicht zur Verfügung.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen, Stellungnahmen, Gutachten sowie Geländebegehungen.

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Erhalt und Entwicklung eines für die Bewohner vertrauten, möglichst belastungsfreien und sicheren Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche.

Das Plangebiet ist vorrangig für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie für die siedlungsnaher Erholung der hier lebenden Menschen von Bedeutung. Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzte bisher zwischen der Blumenberger Straße und der Welsleber Straße ein Mischgebiet fest. Auf Grund der geringen Vermarktungslage in Bezug auf Gewerbe und der sich ausschließlich entwickelten Wohnnutzung wird mit der 1. Änderung nun die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund deren störender Wirkung ausgeschlossen. Eine erhebliche Betroffenheit der Bewohner hinsichtlich zu schützender allgemeiner und spezieller Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller gesundheitlicher Belastungssituationen durch die Nutzungsänderung ist nicht zu erwarten. Die Umsetzung des angestrebten Planungsziels hat eine positive Wirkung auf die Menschen und trägt zur Erhöhung der Attraktivität des vorhandenen Wohngebietes bei.

Wohnbebauung hat im Allgemeinen als Lebensraum für den Menschen und als Schwerpunkt seiner täglichen Regenerierung eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Effekten sind grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten. „Lärm gehört

<sup>6</sup>Vgl. Müllerä-BBM (1997), Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71“.

heute zu den vom Menschen verursachten Umweltbeeinträchtigungen, die zu den größten Belästigungen führen und gesundheitliche Schädigungen hervorrufen können.“<sup>7</sup> Dazu zählen u.a. Lärmbelästigungen durch Straßenverkehr, Arbeitslärm und Fluglärm. Die zulässigen Lärmimmissionswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 betragen im WA-Gebiet tags 55 dB (A)/nachts 45 dB. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz und tangiert die von der Landesluftfahrtbehörde festgelegte Platzrunde.<sup>8</sup> Auf Grund der geplanten Erweiterung des Verkehrslandeplatzes wurde für das Jahr 2010 eine schalltechnische Untersuchung<sup>9</sup> der Flugverkehrsgeräusche durchgeführt. In dieser werden verschiedene Varianten (Programme) untersucht, die sich hinsichtlich der Flugstrecken, Landegleit- und Steigwinkel, Flughöhen, Flugzeuggruppen und Verkehrsmengen unterscheiden. Die für das Plangebiet ungünstigste Situation ist der Prognosefall 2010, Programm 2010, welcher die planfestgestellte Flugplatzenerweiterung „Ausbau 2010“ mit auf 1.800 Meter verlängerter Start- und Landebahn, die Einführung des Instrumentenpräzisionsbetriebs mit kontrolliertem Luftraum und eine Verkehrserhöhung auf 19.260 Flugbewegungen pro Jahr berücksichtigt (zum Vergleich 2012 tatsächlich nur 11.954 Flugbewegungen). Im Ergebnis der Prognose ist im nördlichen Teil des Plangebietes mit einem Beurteilungspegel von ca. 51 dB(A) zu rechnen, der nach Süden hin auf ca. 47 dB(A) abnimmt. Nachts liegen die Beurteilungspegel bei 41 bis 37 dB(A). Im Plangebiet ist auf Grund der Lage zum Verkehrslandeplatz mit gewissen Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen, jedoch stellt der Fluglärm keine erhebliche Belästigung dar bzw. Gesundheitsgefahren für den Menschen sind daraus nicht abzuleiten.

Weiterhin ist mit einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm durch die Änderung des Bebauungsplangebietes nicht zu rechnen. Die Welsleber Straße im Osten nimmt den Verkehr der angrenzenden Siedlungsflächen (überwiegend Einfamilienhausbebauung) auf.

### **2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

Eine spezielle und vertiefende Artenerfassung z.B. zum Brutvogel-/Amphibien-/Reptilienbestand sowie eine Baumkartierung wurden nicht veranlasst.

### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Ein bestimmendes Element für den natürlichen Zustand des Plangebietes ist die Erfassung der potenziell natürlichen Vegetation. Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde.

Nach den naturräumlichen Bedingungen der Börde war das Plangebiet durch einen flächendeckenden Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum) geprägt.<sup>10</sup> Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelte Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). Aus der Strauchschicht sind u.a. Hasel (*Corylus avellana*), die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten.

<sup>7</sup>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013), Städtebauliche Lärmfibel, S. 14.

<sup>8</sup>Vgl. Stellungnahme der Flughafen Magdeburg GmbH im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 27.08.2014.

<sup>9</sup>Vgl. Müllerä-BBM (1997), Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71“.

<sup>10</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 19.

## **Biotoptypen**

Das fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte ehemalige Betriebsgelände präsentiert sich heute größtenteils als sukzessiv überformte Grünfläche. Einzelne Gebäuderückstände (Fundamente und Mauerwerksreste) sind noch vorhanden. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich auf dem überwiegenden Teil der Flächen eine Anflugvegetation eingestellt.

Im Jahr 2014 wurde eine Biotoptypen-Kartierung auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans vor Ort durchgeführt. Bei den ermittelten Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich überwiegend um anthropogen entstandene oder sehr stark anthropogen überformte Kartiereinheiten.

Nach dem für die Stadtbiotopkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 1992 kann das Plangebiet in folgende Biotoptypen (siehe Anlage I - Biotoptypenkartierung) gegliedert werden:

### Acker/Gartenbau (A)

19.769 m<sup>2</sup>    AAu – Acker, undifferenziert

### Bebauter Bereich (B)

4.500 m <sup>2</sup>	BD#w – Dorfgebiete (in Ortsrandlage), vornehmlich dem Wohnen dienend
2.544 m <sup>2</sup>	BGgo – Kleingartenanlage, mit überwiegenden Obst- und Gemüseanbau
18.635 m <sup>2</sup>	Bl#g – Garagenkomplexe
4.326 m <sup>2</sup>	BVo#g – sonstige Verkehrsflächen, gering versiegelt (< 25%)
282 m <sup>2</sup>	BVo#s – sonstige Verkehrsflächen, stark versiegelt (50-75%)
4.862 m <sup>2</sup>	BVw – Weg befestigt (Beton/Asphalt/Pflaster)
7.424 m <sup>2</sup>	BVz – Straße 2 – spurig
10.764 m <sup>2</sup>	BWe – Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

### Gehölz (H)

4.131 m <sup>2</sup>	HHbm – Hecke, geschlossen mit Bäumen, Mischbestand
1.781 m <sup>2</sup>	HHd – Hecke, geschlossen ohne Bäume
7.120 m <sup>2</sup>	HRbl – Baumreihe, einreihig geschlossen, Laubbaumbestand
14.864 m <sup>2</sup>	HUml – Gebüsch mit Bäumen, Laubbestand

### Krautige Vegetation (K)

7.650 m <sup>2</sup>	KGi – Intensivgrünland (artenarm)
12.337 m <sup>2</sup>	KGm – mesophiles Grünland
1.109 m <sup>2</sup>	KGm##d – mesophiles Grünland, Verbuschung dicht (50-75%)
13.935 m <sup>2</sup>	KSm – Staudenfluren mesophil (frisch)
92.454 m <sup>2</sup>	KSm##m – Staudenfluren mesophil (frisch), Verbuschung mäßig (10-50%)

Der Erhalt des gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 22 NatSchG des LSA geschützten Biotopes GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Diese Flächen dienen u.a. der Blauflügeligen Ödlandschrecke als Lebensraum.

## Baumschutz

Im Plangebiet sind viele Bereiche frei von Großgehölzen. Markant sind Pappelbestände an mehreren Stellen, insbesondere eine Gruppe westlich der Suhler Straße und im Bereich des geschützten Biotopes GB\_0051MD. Die Pappelbestände wirken aufgrund ihrer Eigenart und der überwiegend linearen Pflanzung. Ihr Erscheinungsbild ist gebietsprägend. Neben der einreihigen Alleepflanzung (*Pyrus caucasica* – Kaukasische Birne)<sup>11</sup> entlang der Welsleber Straße (nördliches/südliches Plangebiet) befinden sich fünf weitere Straßenbäume (*Acer platanoides* – Spitz-Ahorn) in der Suhler Straße, die bisher im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ verkehrsbegleitend gepflanzt wurden. Alleen und Baumreihen sind gemäß § 21 NatSchG LSA unter Schutz gestellt. Weiterhin gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Der besonders erhaltenswerte Baumbestand wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gesichert.

### 2.1.3. Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni im Mittel der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9 °C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte bereichsweise deutlich erhöht.

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für stadtklimatisch günstige Austauschprozesse, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse. Frisch- bzw. Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete sorgen für eine Reduzierung der Immissionskonzentration in der Stadt und wirken bremsend auf den Temperaturanstieg.

Nach der vom Umweltamt herausgegebenen Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Magdeburg liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich. Das Potenzial der im Planungsraum vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine stadtklimatisch günstige Kaltluftlieferung ist sehr hoch<sup>12</sup>.

Nach der gleichfalls vom Umweltamt herausgegebenen Karte „Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg“ kommt den betroffenen Grün- und Freiflächen eine hohe bioklimatische Bedeutung zu. Dies bedeutet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Bauhöhen sind gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten<sup>13</sup>.

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und der Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes das Baurecht in großen Teilen zurückgenommen wird und eine Nutzungsextensivierung auf Flächen mit einem ausgeprägten Strauch- und Baumbestand geplant ist, bleibt die klimarelevante Funktion in diesen Bereichen erhalten. Die festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf vormaligen

<sup>11</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2014), Alleenkataster Magdeburg, S. 8.

<sup>12</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2013), Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Magdeburg.

<sup>13</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2013), Karte Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg.

Baulandflächen und festgesetzte Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes wirken sich somit positiv auf die stadtklimatische Situation aus.

Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK)<sup>14</sup> dargestellte Fläche für den Klimaschutz bleibt durch die Änderung erhalten und geschützt. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind somit nicht zu erwarten.

#### 2.1.4. Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- und Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch-/Naturverhältnis. Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, Erhalt und Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschaftsgenetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts-/freiflächenbezogene Erholung. Landschaft bzw. Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen und weiter oben beschriebenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Stadtbildes orientiert sich dabei an folgenden Leitsätzen (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz):

Nach § 1 BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Ziel ist die Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume.

Das Plangebiet kann in Teilen der Landschaftsbildeinheit Frohser Hügelland (LH3) und der Stadtlandschaft zugeordnet werden. Die ursprüngliche Eigenart ist noch erkennbar, Reste naturnaher Strukturen und Kulturlandschaftselemente sind vorhanden. Das Landschaftsbild ist geprägt durch einen leicht bewegten Landschaftsraum zwischen den Sohlener Bergen, dem Frohser Berg und dem Westerhüsener Wellenberg.<sup>15</sup>

Die derzeit prägenden Siedlungslandschaftstypen im Näherungsbereich des Plangebietes sind:

- nördlich (Blumenberger Straße): gartengeprägter Siedlungsbereich, Acker und Grünraum/sonst. innerstädt. Freiraum,
- östlich (Welsleber Straße): verdichteter Siedlungsbereich und Grünraum/sonst. innerstädt. Freiraum,
- westlich: Acker.<sup>16</sup>

Der Landschaftsplan belegt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in diesem Bereich mit einer mittleren Wertigkeit.<sup>17</sup>

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die bestehenden Wohngebiete (südlich/östlich) der Welsleber Straße ein. Die landschaftsbildbeeinflussenden Elemente und Strukturen wie z.B. die

<sup>14</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2010), Karte Klima- und Hochwasserschutz S.24.

<sup>15</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2012), Landschaftsbildbewertung Magdeburg, S. 19.

<sup>16</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1999), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 17.

<sup>17</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1999), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 18.

Gehölzstrukturen und das geschützte Biotop GB\_0051MD, welche die natürlichen Standortbedingungen widerspiegeln, bleiben erhalten.

Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

### 2.1.5. Schutzgut Boden

„Das Gelände liegt auf der pleistozänen Talsand-Terrasse der Elbe. Die geologischen Verhältnisse des Plangebietes sind vorherrschend durch die Bildungen der Saale-Eiszeit bestimmt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist daher von kiesigen Sanden bedeckt, die von kalkhaltigen Feinsanden (Löß) sowohl eiszeitlich als auch nacheiszeitlichen Ursprungs überlagert werden.

Westlich wechseln im Untergrund die kiesigen Sande zu schwer durchlässigen Lehmuntergründen über, die für den Endmoränenzug der Sohlener Berge charakteristisch sind. Die flache Senke ist durch fluviale Ablagerungen und hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet.

In einigen Teilen durchragen der kiesige und lehmige Untergrund linsenförmig die Oberflächenüberdeckung. So sind weiter nördlich des Plangebietes als Besonderheit dieses Gebietes kleinflächige Sande und Tone tertiären Ursprungs an der Oberfläche. Alle Bildungen sind von einer 40 – 70 cm mächtigen Lößdecke überzogen.

Durch das kontinentale Klima mit relativ geringem Niederschlag haben sich aus dem Löß überwiegend kalkhaltige (basenreiche) Böden entwickelt. Das gesamte Plangebiet wird von den für die Region typischen Schwarzerden bedeckt. Mit einer Wasserspeicherfähigkeit von 200 mm Niederschlag im oberen Meter gehören Schwarzerden zu den fruchtbarsten Böden in Mitteleuropa, besitzen allerdings nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit.“<sup>18</sup>

Der Landschaftsplan<sup>19</sup> bewertet die Böden im Planungsraum wie folgt:

- Böden mit wichtigen Regelungsfunktionen (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen),
- Böden mit mittlerer bis sehr hoher Feldkapazität und hoher bis sehr hoher nutzbarer Feldkapazität, hohe Verdichtungsneigung,
- Vermutete Schadstoffbelastung durch Altlasten,
- Schadstoffakkumulation im Boden durch hohe Filterleistung potenziell sehr groß.

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Prägung des Plangebietes ist hier von einer Bodenvermischung unterschiedlicher Art und Ausprägung auszugehen. Dieser Mischboden wird als Kultsol bezeichnet. Im heutigen Bestand wird das Gebiet in wesentlichen Bereichen als Altlastenverdachtsfläche eingeordnet. Der größte Teil des B-Plan-Gebietes ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten mit der Nummer 000137 als archivierte Fläche registriert. Die mit Datum vom 12.11.1992 vorgelegte Bodenuntersuchung stellt lediglich geringfügige toxische Belastungen des Bodens fest, spart jedoch untersuchungsbedürftige Teilflächen aus. Außerdem befand sich im Plangebiet eine Tankstelle. Über Art und Umfang eines eventuell erfolgten Bodenauftrags nach dem Abbruch des ehemaligen Betriebsgeländes liegen derzeit keine Kenntnisse vor. Zudem sind punktuell Auffüllungen bekannt, wobei das Antreffen weiterer Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die geschilderten Untergrundverhältnisse sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist

<sup>18</sup>Titz, H. (1996), Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 484-1 Welsleber Straße Entwurf 1. Änderung, Punkt 2.2.4.

<sup>19</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1999), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 4, 5.

für einen Bewuchs bzw. eine Bepflanzung nicht geeignet.<sup>20</sup> Ein aktuelles Baugrundgutachten liegt nicht vor. Somit muss mit Bodenbelastungen gerechnet werden.

Mit der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ wird die Bodenversiegelung in den Randbereichen durch Reduzierung der Flächeninanspruchnahme verringert und die als Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen weichen in der 1. Änderung privaten Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen. Weiterhin findet lediglich eine eingeschränkte Erweiterung der Bestandsbebauung durch den Eigenheimbau statt. Bei Realisierung der Planung wird somit weniger Boden versiegelt und die Eingriffe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes großflächig verringert.

Mit der festgestellten/vermuteten Schadstoffbelastung und der geplanten baulichen Nutzungsextensivierung (Rücknahme von Baurecht) besteht insgesamt eine mittlere Wirkung auf das Schutzgut Boden.

#### **2.1.6. Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer und Grundwasser.

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Aus dem Planungsraum findet kein Abfluss von Oberflächengewässer in angrenzende Oberflächengewässer statt. Die vorhandene Talsenke zählt zum Einzugsbereich der nördlich gelegenen „Sülze“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen stark überformten Bereich. Nach Aussage des Landschaftsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 2,0 und 5,0 m. Für das Grundwasser in diesem Bereich ergibt sich daraus ein mäßiger Schutz. Eine Grundwassergefährdung besteht speziell im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (ehem. Betriebsgelände der LPG „Freie Erde“). Potenziell ist von einer Belastung und Beeinträchtigung des Grundwassers von dieser Fläche auszugehen. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate beträgt nach den geologischen bzw. bodengenetischen Standortverhältnissen ca. 15 mm/s und fällt somit gering aus, wobei im Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung bereits reduziert ist.<sup>21</sup>

Durch die angestrebten Planungsziele wird der Boden weniger versiegelt, als es bei der Umsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ der Fall wäre. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt also in einem großen Bereich konstant. Mit der festgestellten/vermuteten Schadstoffbelastung und der geplanten baulichen Nutzungsextensivierung (Rücknahme von Baurecht) besteht insgesamt eine geringere Wirkung auf das Schutzgut Wasser als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

#### **2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß Stellungnahme vom 26.08.2014 sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mit Ausnahme des Randbereichs einer undatierten Siedlung im westlichen Planungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt. Dieser Bereich ist jedoch von der baulichen Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Entwicklung werden innerhalb des Plangebietes keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale berührt, so dass eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern demnach nicht besteht.

<sup>20</sup>Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der LH Magdeburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 04.09.2014.

<sup>21</sup>Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1999), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 6, 7, 8.

### 2.1.8. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potenzialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es allein möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogener Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung Flugverkehrsgeräusche	xx
Boden	geringere Neuversiegelung, Altlastenverdachtsfläche	xx
Tiere und Pflanzen	Schutz des besonders erhaltenswerten Baumbestands, Erhalt des Biotops GB_0051MD	x
Wasser	Grundwasserneubildungsrate bleibt größtenteils erhalten, Altlastenverdachtsfläche	x
Luft und Klima	geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung, Erhalt des ausgeprägten Strauch- und Baumbestandes	x
Landschaft	Landschaftsbildbeeinflussenden Elemente bleiben erhalten	x
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	x

x gering

xx mittel

xxx hoch

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ keine erheblichen Umweltwirkungen abzuleiten sind, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher, als durch die vorhandene Planungsrechtsbedingung bereits zulässig ist. Die Wiedernutzbarmachung des ehem. Betriebsgeländes und die Verringerung von neuen Flächenversiegelungen sind positiv herauszustellen.

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt. Eine Revitalisierung von Flächen innerhalb der bebauten Stadtlage beugt einer zusätzlichen Versiegelung in Stadtrandlage vor. Weiterhin kann mit gezielten Begrünungsmaßnahmen die Auswirkung von Neuversiegelungen gemindert werden. Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgüter als gering bis mittel eingeschätzt. Die wesentlichen Eingriffe auf den Flächen, insbesondere in die Schutzgüter Mensch, und Boden erfolgten bereits vor den vorliegenden Planungsabsichten des Bebauungsplans.

## **2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die mit der Umsetzung der Planungen verbundene Neuordnung der Flächen ist insgesamt als Aufwertung der derzeitigen Situation einzuschätzen. Die städtebauliche Ordnung der innerstädtischen Flächen wird in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben, Rechtsgrundlagen und der Zielstellungen der Flächennutzungsplanung (gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert) weiterentwickelt. Die Bestandsbebauung in der Suhler Straße wird durch den geplanten Eigenheimbau ergänzt und eingebunden. Die Flächeninanspruchnahme und damit verbundene Bodenversiegelung wird durch Rücknahme des Baurechtes eingeschränkt. Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan 484-1 „Welsleber Straße“ durch Mischgebiete und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen weichen in der 1. Änderung privaten Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen. Der schützenswerte Gehölzbestand und das gem. § 30 BNatSchG i. V. mit dem § 22 NatSchG des LSA geschützte Biotop GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße bleiben erhalten. Diese Innenentwicklung schont Flächen im Außenbereich und entspricht dem Grundsatz der ressourcensparenden Flächennutzung. Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann perspektivisch von einer fortschreitenden Gehölzsukzessionsentwicklung ausgegangen werden. Unter Artenschutzaspekten sowie Klimaschutzaspekten wären daraus tendenziell positive Umweltauswirkungen abzuleiten. Jedoch kommt es folglich zu keiner Konfliktlösung und Herstellung der notwendigen städtebaulichen Neuordnung. Durch die fortdauernde Stagnation in der Grundstücksvermarktung bleibt das unfertige Erscheinungsbild des Gebietes bestehen. Die Flächen stehen der zeitnahen Vermarktung und der Eigenheimbebauung nicht zur Verfügung. Der Entwicklungsdruck zur Deckung des Eigenheimbedarfs verstärkt sich somit auf anderen Flächen, ggf. im baurechtlichen Außenbereich.

## **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ setzt bereits Baurecht fest, welches in der 1. Änderung des Bebauungsplanes in großen Teilen zurückgenommen wird. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es zum Entfall der bisher im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Straßenbäume entlang der Welsleber Straße. Aus einer Länge von ca. 850 m (Geltungsbereich) und der Festsetzung von 6 Bäumen je 100 m Straße resultiert eine Anzahl von 51 Baum-Neupflanzungen. Eine Ersatzpflanzung in entsprechender Höhe wird nunmehr auf den privaten Grünflächen P4 und P7 vorgesehen. Ein weiterer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Neubebauung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind nach § 13 BNatSchG Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP 4) zu schützen,
- die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ – Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 sind zu beachten,
- die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke),
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise,
- das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder schadlos zu nutzen,
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren,
- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
- Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften,
- Eine Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen. Damit wird die Beeinträchtigung der geschützten Arten reduziert und die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG werden beachtet. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

### **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen**

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Auf den im Planteil A gekennzeichneten privaten Grünflächen P2, P3, P6, P8 und P9 sind die Wiesenflächen und der Gehölzbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Die als private Grünfläche P5 gekennzeichnete und das gem. § 30 BNatSchG i. V. mit dem § 22 NatSchG des LSA geschützte Biotop GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße ist dauerhaft zu schützen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Der Eintrag von Nährstoffen durch Ablagerungen von Bodenaushub und Grünschnitt ist zu unterbinden. Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg abzustimmen.
- Die im Straßenbereich des bisher ausgebauten Teilstücks der Suhler Straße befindlichen Baumpflanzungen (5 Stk. – Acer platanoides) und die dazugehörigen bepflanzten Baumscheiben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Die im Straßenbereich des bisher ausgebauten Teilstücks der Welsleber Straße befindlichen Baumpflanzungen (Pyrus caucasica – Kaukasische Birne) sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm sowie je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Blütenstrauch anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Pflanzen können angerechnet werden.
- Die festgesetzte private Grünfläche P1 ist als Feldgehölzhecke mit entsprechender Pflanzung standortgerechter, heimischer Straucharten aus der nachstehenden Liste zu entwickeln:
  - Pflanzenliste:
    - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
    - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
    - Hasel (*Corylus avellana*)
    - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
    - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
    - Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
    - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
    - Schlehe (*Prunus spinosa*)
    - Hundsrose (*Rosa canina*) - auf heimische Herkünfte achten
    - Salweide (*Salix caprea*)
    - Grauweide (*Salix cinerea*)
    - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
    - Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
  - Pflanzqualität: Str. 2xv., 60–100, mind. 4 Triebe,
  - Pflanzraster: dreireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,5 m, Pflanzung versetzt.

Auf der ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche ist ein gestufter und dichter Gehölzbestand in heterogener Anordnung zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege abzusichern (mind. 5 Jahre nach der Pflanzung). Diese umfasst das Freischneiden der Pflanzung (mindestens zweimal jährlich). Die im Pflegezeitraum ausfallenden Gehölze sind zu ersetzen. Die Fläche ist gegen Wildverbiss durch einen Schutzzaun zu sichern.

- Auf der als P4 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist pro Grundstück je angefangene 150 m<sup>2</sup> private Grünfläche 1 mittel - großkroniger Baum aus der nachstehenden Liste in heterogener Anordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
  - Pflanzenliste:
    - Feldahorn (*Acer campestre*)
    - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
    - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
    - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
    - Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
    - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
    - Stieleiche (*Quercus robur*)
    - Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
    - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
    - Feldulme (*Ulmus carpiniifolia*)
  - Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt,
  - Pflanzraster: 1 Reihe, Abstand in der Reihe 7 - 10 m,

- eine fachgerechte Fertigstellungspflege (1 Jahr) und die sich daran anschließende Entwicklungspflege (4 Jahre) sind abzusichern,
- die Fläche selbst ist als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.
- Auf der als P7 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist 1 großkroniger Baum Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
  - Pflanzqualität: Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt,
  - eine fachgerechte Fertigstellungspflege (1 Jahr) und die sich daran anschließende Entwicklungspflege (4 Jahre) sind abzusichern.
- Allgemeine Pflanzbestimmungen:
  - für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Da die klimatischen Bedingungen von allen Standortbedingungen am wenigsten beeinflusst werden können, sollte das Pflanzmaterial mit vergleichbaren klimatischen Bedingungen produziert und am Endstandort verwendet werden. Deshalb sollte eine Baumschule u.a. nach folgenden klimatischen Kriterien gewählt werden:
    1. Winterhärtezonen  
Die produzierende Baumschule sollte sich nach Möglichkeit in der Winterhärtezone 7a oder kleiner befinden (nicht 7b).
    2. Autochthon (Merkmale; Niederschlagsmenge, Frosthärte)  
Durchschnittliche Niederschlagsmenge im Raum Magdeburg liegt bei ca. 500 mm. Die Baumschulware sollte aus einem Gebiet mit einer vergleichbaren Niederschlagsmenge  $\pm$  50 mm kommen. Frosthärte bezieht sich auf die Winterhärtezone.
    3. Zertifizierte Markenbaumschule (Grün ist Leben, ZgG)  
Die Baumschulware muss aus einer Mitgliedsbaumschule der Verbände „Grün Ist Leben“ oder „ZgG“ kommen.
    4. Herkunftsnachweis - Quartierbuch, EG-Pflanzenpass  
EG-Pflanzenpass/Herkunftsnachweis bei Ausgangsware (Saatgut, Sämlinge) aus einem Europäischen Ausland; Quartierbuchangaben (lückenlos) über Verschulhäufigkeit, Alter und innere/äußere Qualität.
  - bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit einheimischen Laubbäumen zu ersetzen,
  - die 1-jährige Fertigstellungs- und 4-jährige Entwicklungspflege umfasst die Wasserversorgung, Rückschnitt des Grasbewuchses, Schutz vor Wildschäden durch Holzgatter/Wildschutzzaun, Beräumung der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie den vorgesehenen Schutz, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter dargelegt.

### 2.3.1. Schutzgut Mensch

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der 55 dB (A) – Isolinie der Flugplatzanlage. Somit stellt der Fluglärm keine erhebliche Belästigung dar. Eine Hinweisgebung zur Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung sollte bei der Vermarktung der Bauflächen bzw. bei der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen, um spätere Ersatzansprüche zu vermeiden.<sup>22</sup>

<sup>22</sup>Vgl. Stellungnahme der Flughafen Magdeburg GmbH im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 27.08.2014.

Von dem Vorhaben selbst sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht erforderlich.

### **2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen (Sukzessionsfläche des ehemaligen Betriebsgeländes) zu Gunsten der Wohnbauflächen führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzenbestand im Gebiet. Mit der 1. Änderung bleibt ein Großteil dieser Flächen als private Grünflächen erhalten und die Flächeninanspruchnahme wird begrenzt.

Durch die geplante dichte und strukturierte Eingrünung des Gebietes insbesondere im Nordwesten und Westen werden die Vegetationsverluste im Gebiet ausgeglichen. Auf diese Weise entstehen wertvolle Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, die seltenen und bedrohten Arten eine Ansiedlung ermöglichen und positiven Einfluss auf die Biotopvernetzung haben. Mit dem Erhalt des Altbaumbestandes wird dem Verlust von Lebensraum, insbesondere für diverse Brutvogelarten, entgegengewirkt. Durch Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze wird in der Regel auch für blütensuchende Insekten (u.a. Bienen) über die gesamte Vegetationsperiode Nahrung angeboten. Eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken zusätzlich gefördert. Mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

### **2.3.3. Schutzgut Luft und Klima**

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Durch die geplante Entwicklung der 1. Änderung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet in großen Teilen verringert, so dass die geplante Versiegelung einen geringeren Einfluss auf das Stadtklima hat. Das Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet rund um die Sohlener Berge ist durch die Planung nur partiell betroffen. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wirken lokalklimatisch ausgleichend auf die unvermeidbaren Verluste von Gehölzbestand bei Umsetzung der Planung. Erhebliche Funktionsverluste für das Schutzgut Klima, Luft sind nicht zu erwarten.

### **2.3.4. Schutzgut Landschaft**

Wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet sind der leicht bewegte Landschaftsraum, das geschützte Biotop und der partielle Gehölzbestand. Der besonders erhaltenswerte Baumbestand wird durch grünordnerischen Festsetzungen gesichert und ergänzt. Das geschützte Biotop bleibt unangetastet. Das Landschaftsbild wird zukünftig durch die Anlage einer Feldgehölzhecke aufgewertet. Die Eingrünung des Gebietes in den westlichen und nordwestlichen Randbereichen des Plangebietes, hat eine zusätzliche positive Wirkung auf das Schutzgut Landschaft.

### **2.3.5. Schutzgut Boden**

Der natürliche Bodenaufbau wird durch die Umgestaltung mit Auswirkung auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Eine Vorbelastung der Böden im Plangebiet durch Altlasten wird aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Großbetrieb vermutet. Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgutes Boden werden gefordert:

- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chem. Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, welche zusätzlich zur vorhandenen Auffüllung auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu melden (Tel.: 0391/540-2737).

Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich einzustellen und die UBB ist ebenfalls zu informieren. Die Ausführungen in Punkt 2.3 der Begründung sind zu beachten.

- Sofern im Bereich vorgesehener Grünflächen, neu anzulegender Flächen für Landwirtschaft, Neuanpflanzungen bzw. von Hausgärten späterer Wohnbebauung Auffüllungsmaterial angetroffen wird oder vorhanden ist, ist durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt:

<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>
Rasen	20 bis 50 cm
Stauden und Gehölze	40 bis 100 cm
Hausgärten	50 bis 100 cm
Ackerkulturen einschl. Feldgemüse	50 bis 200 cm
Grünland	50 bis 150 cm

Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ggf. ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind Regelungen des § 12 BBodSchV und Ausführungen in der Begründung zur Satzung unter Punkt 3.2 „Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde“ zu beachten.

- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr.1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Gemäß § 11 Abs. 4 BBodSchV sollen bei landwirtschaftlicher Folgenutzung im Hinblick auf künftige unvermeidliche Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschreiten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.
- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sowie die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV. Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.
- Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmaßzeichnungen, Rechnungen o.ä.)

nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben. Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchV i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige Bodenschutzbehörde. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.<sup>23</sup>

Mit der Nachnutzung innerhalb der bebauten Stadtlage wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden in Randlage des Stadtgebietes vorgebeugt, der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet.

### **2.3.6. Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich besteht durch die schwer durchlässigen Deckschichten eine gute Grundwassergeschütztheit im Gebiet. Aufgrund der vermuteten Altlastensituation ist von Beeinträchtigungen und Grundwassergefährdungen auszugehen. Mit der geplanten Nachnutzung des Gebietes ist für die Grundwassersituation grundsätzlich von einer Verbesserung der bestehenden Situation (rechtskräftige Bebauungsplan) auszugehen.

Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die derzeitige Versiegelung im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung mäßig erhöht.

### **2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.<sup>24</sup>

## **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ zielt infolge der aktuellen Bedarfssituation nach Bauland auf die Nutzungsänderung eines Mischgebietes hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet ab. Die Ziele der vorliegenden Planung gehen konform mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nur bei Intensivierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung von Planungsalternativen demnach nicht erforderlich.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Daten von Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan sowie die Angaben von Fachbehörden zum Vorhaben wurden ausgewertet und in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Gutachterliche Aussagen wurden den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nachrichtlich

<sup>23</sup>Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der LH Magdeburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 04.09.2014 und 20.01.2016.

<sup>24</sup>Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 26.08.2014.

übernommen. Aktuelle und vertiefende Untersuchungen zum Bestand der Flora und Fauna sowie hinsichtlich der Immissionsschutzbelange (Lärm) und des Baugrundes standen nicht zur Verfügung.

### **3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen sind nach § 4c BauGB durch die Gemeinde zu überwachen. Somit ist die LH Magdeburg für die Aufsicht und Kontrolle der ordnungsgemäßen Ausführung der Maßnahmen und der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich. Die Fachämter sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, entsprechende Informationen bereitzustellen und bei der Überwachung mitzuwirken. Dadurch besteht die Möglichkeit bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen rechtzeitig zu reagieren und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

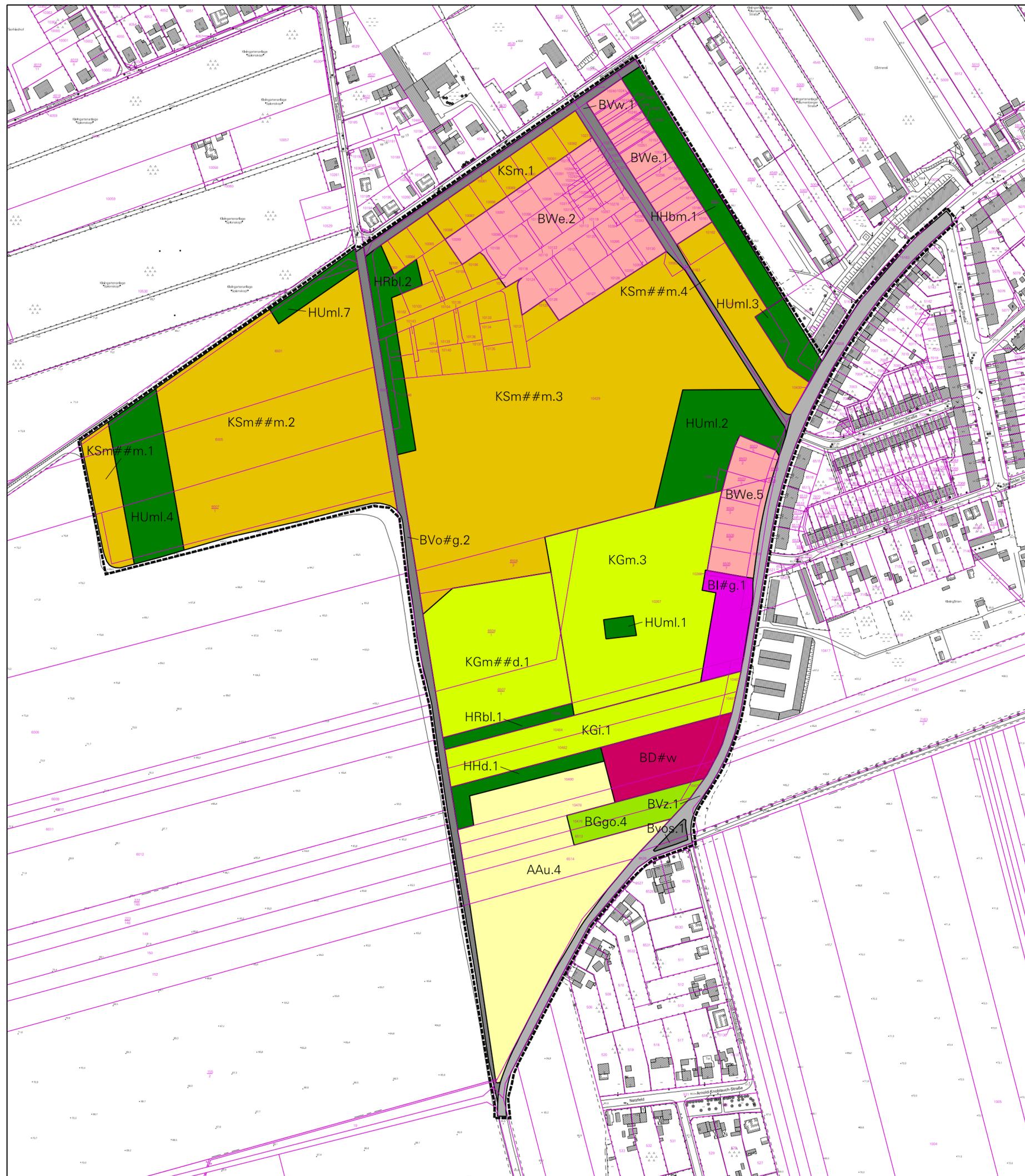
Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Anpflanzung der Gehölze auf der festgesetzten privaten Grünfläche P1 in ihrer geplanten Dichte und Struktur genügt, um eine geschlossene Feldgehölzhecke zu etablieren. Weiterhin ist der Anwuchserfolg der 51 geplanten mittel - großkronigen Bäume in den Bereichen P4 und P7 und die geforderten Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzungen auf den Baugrundstücken zu überwachen. Dazu ist nach Ende der Fertigstellung- und Entwicklungspflege (5 Jahre) ein Ortstermin mit dem Umweltamt durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen. Weiterhin prüft das Umweltamt fortlaufend die Einhaltung der Schutzbestimmungen zum Biotop GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße.

Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch die untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg zu prüfen.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Auf Grund der bisherigen Entwicklung ist im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“ ist der Anlass gegeben, eine Änderung der baulichen Nutzung und der bisher festgesetzten Nutzungsstruktur herbeizuführen. Der Änderungsbereich zur 1. Änderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein großer Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche, wird in der Neuplanung als private Grünfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt, so dass geschützte Elemente (Altbaumbestand, Biotop GB\_0051MD\_Magerrasen an der Welsleber Straße) erhalten bleiben. Es erfolgt eine Revitalisierung der unter Altlastenverdacht stehenden ehemaligen Betriebsfläche. Durch die geplante Einfamilienhausbebauung verringert sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Die geplanten Änderungen sind für eine bessere Vermarktung der Flächen sinnvoll. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden angepasst und wirken lokalklimatisch ausgleichend. Das Ortsbild wird aufgewertet. Durch die Neuordnung des Gebietes ist mit einer Verbesserung der Gesamtsituation zu rechnen. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

## **Anlage I - Biotypenkartierung**



## Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:  
 Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für CIR,  
 luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen -  
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

- 1. Acker (A)**
  - AAu Acker, undifferenziert
- 2. Bebauter Bereich (B)**
  - BD#w Dorfgebiete (in Ortsrandlage), vornehmlich dem Wohnen dienend
  - BGgo Kleingartenanlage mit überwiegender Obst- und Gemüseanbau
  - BI#g Garagenkomplexe
  - BVo#g sonstige Verkehrsflächen, gering versiegelt (<25%)
  - BVos sonstige Verkehrsflächen, stark versiegelt (50-75%)
  - BVw Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
  - BVz Straße 2-spurig
  - BWe Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- 3. Gehölz (H)**
  - HHd Hecke, geschlossen mit Bäumen, Mischbestand
  - HRbl Hecke, geschlossen ohne Bäumen
  - HRbl Baumreihe, einreihig geschlossen, Laubbaumbestand
  - HUml Gebüsch mit Bäumen, Laubbestand
- 4. Krautige Vegetation (K)**
  - KGi Intensivgrünland (artenarm)
  - KGm Grünland, mesophil (frisch)
  - KGm##d Grünland, mesophil, Verbuschung dicht (50-75%)
  - KSm Staudenfuren, mesophil (frisch)
  - KSm##m Staudenfuren, mesophil (frisch), Verbuschung mäßig (10-50%)
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
  - #####.2 BIOTOP, fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Landeshauptstadt  
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Umweltbericht  
 Anlage I - Biotypenkartierung  
 Bebauungsplan 484-1 "Welsleber Straße", 1. Änderung  
 Stand: Januar 2015

Maßstab 1:2.500