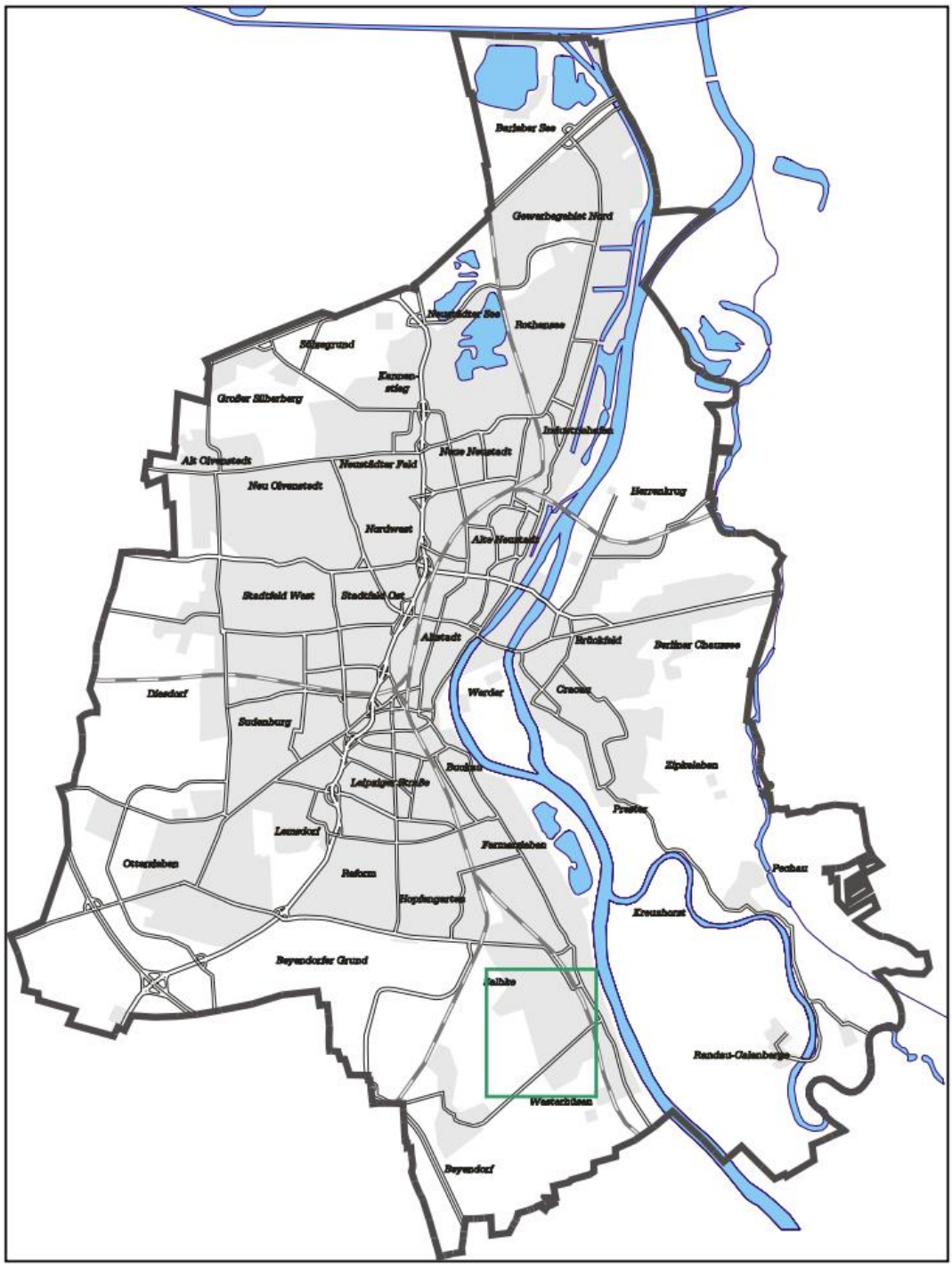
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



17. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Westerhüsen West“

Feststellungsbeschluss
Begründung und Umweltbericht

Stand: Januar 2017

1 INHALT

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBAURG 3

3 Die 17. Änderung 3

3.1 Lage, Grösse und Beschaffenheit des Plangebietes 3

3.2 Planungsziel 4

3.3 Wohnbauflächenpotenziale im Plangebiet 5

3.4 Raumordnung und Landesplanung 9

3.5 Rechtliche Grundlagen 10

3.6 Aufstellungsverfahren 10

3.7 Umweltrechtliche Belange 11

3.8 Die Änderungen im Einzelnen 11

3.8.1 Änderungsbereich Nr. 1 12

3.8.2 Änderungsbereich Nr. 2 13

3.8.3 Änderungsbereich Nr. 3 14

3.8.4 Änderungsbereich Nr. 4 15

3.9 Erschliessung des Plangebietes 15

3.10 Ver- und Entsorgung 16

3.11 berarbeitete Beipläne 16

4 Flächenbilanz 17

Anhang I Umweltbericht

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBAURG

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (F-Plan) ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 06. April 2001 wirksam geworden. Aufgrund der sich stetig ändernden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Faktoren stimmen die in den 90er Jahren aufgestellten Ziele der Bodennutzung in vielen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein, so dass inzwischen eine Vielzahl von Einzeländerungen im gesamten Stadtgebiet notwendig wären, um den F-Plan wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Daraus resultierend hat das Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde dringend eine Neuaufstellung empfohlen. Der entsprechende Beschluss hierzu erfolgte in der Stadtratssitzung im November 2011. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geschieht in enger Abstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK), welches die für die Landeshauptstadt Magdeburg erarbeiteten Leitbilder enthält sowie strategische Zielsetzungen für die Stadtentwicklung aufzeigt.

Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen vorab dringliche Änderungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Außerdem wird der derzeit wirksame Flächennutzungsplan bis hin zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit erfolgten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) regelmäßig redaktionell berichtigt.

Bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landehauptstadt Magdeburg „Westerhüsen West“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da u. a. im Plangebiet verschiedene Bebauungsplanverfahren erfolgen, mit dem Ziel zeitnah Planungsrecht für Wohnnutzung herzustellen. Bei den Bebauungsplanverfahren handelt es sich um den Bebauungspläne: Nr. 489-1.1 „Schwaneberger Weg“ und Nr. 489-1a „Am Wellenberge, Teilfläche A“ sowie Nr. 484-1, 1. Änderung „Welsleber Straße“ und Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“.

3 DIE 17. ÄNDERUNG

3.1 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Randlage Magdeburgs im Stadtteil Westerhüsen. Östlich an das Plangebiet anschließend, befindet sich der Westerhüser Park. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 101 ha.

Das Plangebiet ist zum Teil durch eine landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzung, sowie durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt.

Über das nordöstliche Plangebiet erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 484-1 „Welsleber Straße“. In den letzten 14 Jahren erfolgte im hier festgesetzten Mischgebiet Einfamilienhausbebauung. Die Baufläche wurde jedoch nicht vollständig in Anspruch genommen. Unmittelbar daran anschließend befindet sich eine zum Teil stark verbuschte Staudenflur sowie Grünland und Ackerflur.

Der sich daran anschließende Bereich ist bebaut mit einem Mix aus Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung aus den 1930er Jahren, Mehrfamilienhausbebauung aus den 1950ger Jahren sowie mehrgeschossigem DDR-Plattenbau. Südlich an die Wohnbebauung grenzen Kleingartenanlagen und teils aufgelassene Gartengrundstücke an.

Im südlichen Plangebiet rund um die Straßen Arnold-Knoblauch-Straße, Langenweddinger Straße und An den Sohlener Bergen grenzen Ackerflächen an. Bei der straßenbegleitenden Bebauung in der Arnold-Knoblauch-Straße handelt es sich um Einfamilienhausbebauung in Zollbauweise aus den 1920ger Jahren. Die Einfamilienhausbebauung in der Langenweddinger Straße sowie An den Sohlener Bergen wurde zum Teil saniert bzw. in den 1990er Jahren bzw. gegenwärtig neu errichtet.

Das Wohngebiet zwischen Sohlener Straße und Schleifweg im südöstlichen Plangebiet entstand in den 1990ger Jahren. Das Gebiet wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden schmalen Grünstreifen durchschnitten.

3.2 PLANUNGSZIEL

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich durch die Absicht verschiedener Vorhabenträger, im Stadtteil Westerhüsen Wohnbebauung zu entwickeln. Da sich die vorhandenen Bebauungsplanverfahren Nr. 489-1.1 „Schwaneberger Weg“ sowie Nr. 489-1a „Am Wellenberge, Teilfläche A“. nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ableiten lassen, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Weiterhin wird auch das Bebauungsplanverfahren Nr. 484-1, 1. Änderung „Welsleber Straße“, dessen Planungsziele sich ebenfalls nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ableiten lassen, mit in das Planverfahren einbezogen. Demnach ist es ein Ziel der 17. Änderung, in diesem Bereich die gemischte Baufläche zu Gunsten von Wohnbaufläche zurückzunehmen, da ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe in den vergangenen Jahren nicht nachgefragt wurde. Weitere Ziele sind die Darstellungen von Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft, entsprechend der realen Bodennutzung sowie für die zukünftig angestrebten Nutzungen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Anpassung des Zuschnittes der Wohnbauflächen und der Grünflächen im Bereich Koburger Straße/ Saalfelder Straße, um sowohl die städtebauliche Anbindung an das vorhandene Wohngebiet als auch die Flächen für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Entsprechende Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“.

Hinsichtlich einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist der Geltungsbereich der 17. Änderung weit über den Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne hinaus gefasst, um die auf Grundlage der im ISEK entwickelten Strategien zur Wohnbauflächenentwicklung planungsrechtlich zu fixieren und weiter zu entwickeln. In Westerhüsen geht es dabei vorrangig um die Qualifizierung/ Sicherung städtebaulich eingebundener Wohnbauflächen sowie um die teilweise Rücknahme von großen Wohnbaupotenzialen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich. Dazu erfolge im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erarbeitung eines städtebaulichen teilräumigen Gesamtkonzeptes inklusive Anpassungen an das vorhandene städtebau-

liche Grünsystem sowie Festlegungen zu Ausgleichsflächen für die Bebauungsplanung, um insbesondere Artenschutzbelange naturraumbezogen zu berücksichtigen. Damit werden mit der 17. Änderung „Westerhüsen West“ die informellen Planungsinhalte im ISEK bezüglich der ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale innerhalb des Stadtteils planungsrechtlich verbindlich abgewogen und fixiert (Abb. 1).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 Stand: Februar 2013

3.3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE IM PLANGEBIET

Am westlichen Stadtrand in Westerhüsen hält der wirksame Flächennutzungsplan auf derzeit genutzten Ackerflächen ein großes Potenzial von Wohnbaufläche für den individuellen Wohnungsbau vor. Mit der 17. Änderung sollen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie der informellen Planungsinhalte im ISEK entsprechend § 1 (6) Nr. 11 BauGB Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen orientiert sich an eines der im ISEK formulierten Leitbilder *Kompakte Stadt der kurzen Wege.* Demnach ist es Entwicklungsziel, Nutzungsdichte in der Innenstadt und entlang des schienengebundenen Nahverkehrs zu intensivieren, sowie den peripheren Raum mit seinen wertvollen Freiräumen unter Berücksichtigung der Demografie sowie den Ausbau von Nutzungsmischungen auszudünnen. Somit sollen im Plangebiet der 17. Flächennutzungsplanänderung „Westerhüsen West“ landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland nicht weiter in dem Umfang zur Verfügung stehen wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher ausgewiesen, was auch den Vorgaben des § 1a (2) BauGB entspricht, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Die 17. Änderung bietet aber auch neue Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau an, und zwar entlang der stra-

ßenbegleitend vorhandenen Bebauung, als sogenannte bauliche Ergänzung sowie als bauliche Verdichtung innerhalb kompakter Ortslagen.

Wie eingangs erwähnt, orientiert die 17. Änderung an den informellen Planinhalten des ISEKs, jedoch mit einer Ausnahme: Die Wohnbaufläche nördlich der Sohlener Straße soll abweichend vom ISEK nur teilweise zurückgenommen werden. Einerseits aus städtebaulichen Gründen, als Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung und um eine Entwicklung von Wohnbebauung in ca. zwei bis drei Baureihen parallel zur Sohlener Straße zu ermöglichen, was auch unter ökonomischen Aspekten zur Folge hat, dass zukünftig die Bauflächen entlang des entsprechenden Abschnittes der Sohlener Straße an beiden Straßenseiten verlaufen und somit die bereits vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt wird.

Zum anderen trägt die nur teilweise Rücknahme der Wohnbaufläche an dieser Stelle der gesteigerten Nachfrage an Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Stadtteil Westerhüsen Rechnung. Dies mag zunächst im Zusammenhang mit den Ausführungen des ISEKs bezüglich der Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg im Widerspruch stehen. Diese resultieren jedoch aus Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsberechnungen aus den Jahren 2009/2010. Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen des ISEK Teil B sowie zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes haben jedoch ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken kann. Die attraktiven Arbeits- und Wohnmöglichkeiten in der Stadt haben seit 2002 gegen den Landestrend zu einem stetigen Bevölkerungsanstieg geführt.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt ging in seiner 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose davon aus, dass die Bevölkerung bis 2015 auf 232.500 Personen steigt, bis 2020 wieder auf das Niveau von 2010 sinkt und anschließend weiter rückläufig sein wird. Dieses Szenario entspricht jedoch nicht der reellen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die sich deutlich positiver darstellt. Die Zahl der Zuzüge nach Magdeburg ist gegenüber dem Jahr 2000 um fast 1/3 gestiegen, heute leben bereits über 240.000 Menschen in Magdeburg.

Im Rahmen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% bzw. 2,6%. bis zum Jahr 2030.

Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, ihren derzeitigen Einwohnern ebenso wie Zuziehenden ausreichend Arbeits- und Ausbildungsplätze und gute Wohn- und Freizeitbedingungen zu bieten. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt jedoch in den letzten Jahren das Angebot deutlich. Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich und gleichzeitig vermehrt ein Rückzug von Familien in die Stadt zu beobachten ist, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen.

In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt ca. 400 Wohneinheiten neu gebaut, davon 75 % und damit 300 im Einfamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 15 Jahren ein Bedarf von mindestens 4.500 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Weiterhin sind Flächen für den Bau von ca. 1.500 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnungsbau bereitzustellen. Obwohl ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

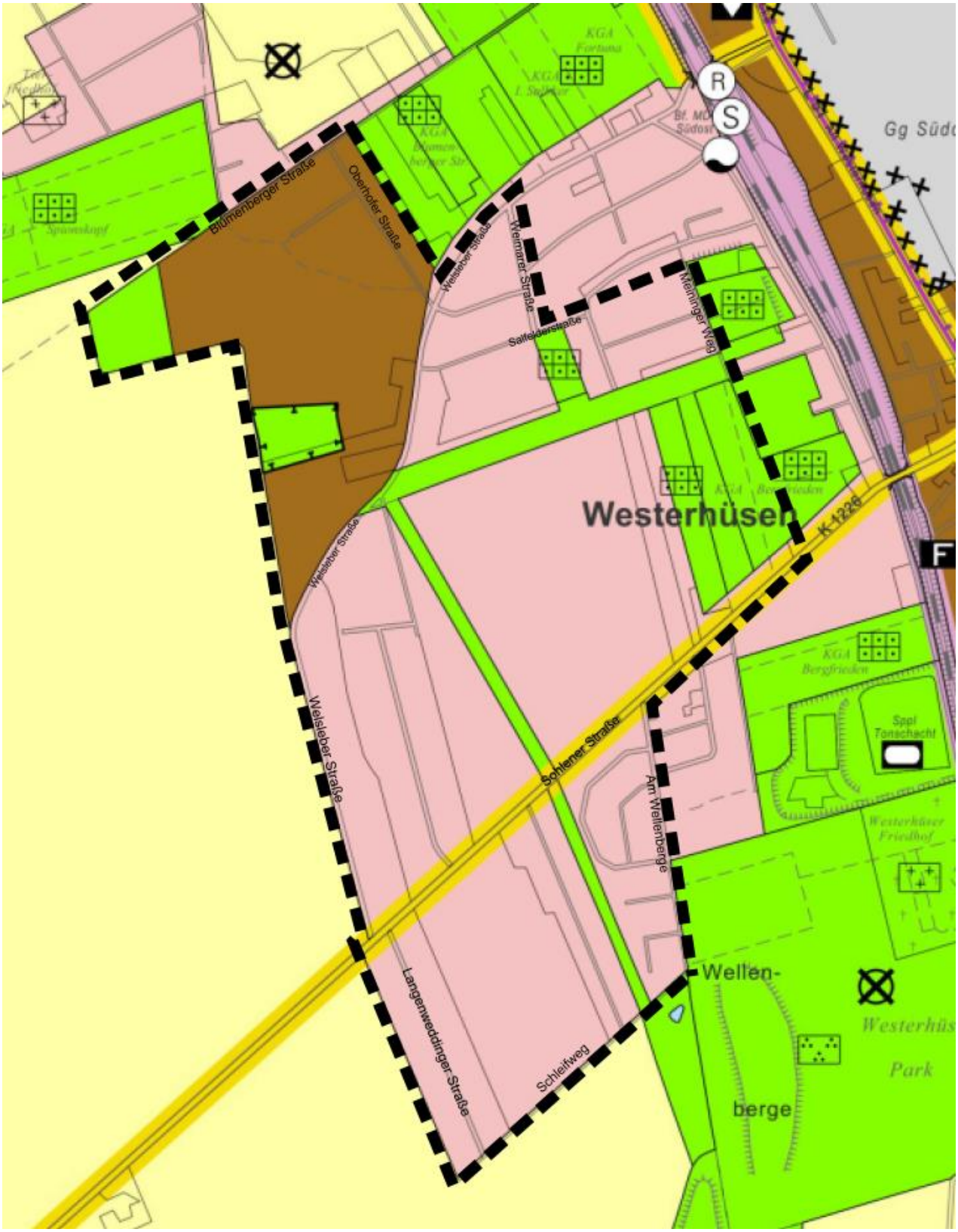


Abb. 2: Der Geltungsbereich der 17. Änderung dargestellt im wirksamen Flächennutzungsplan

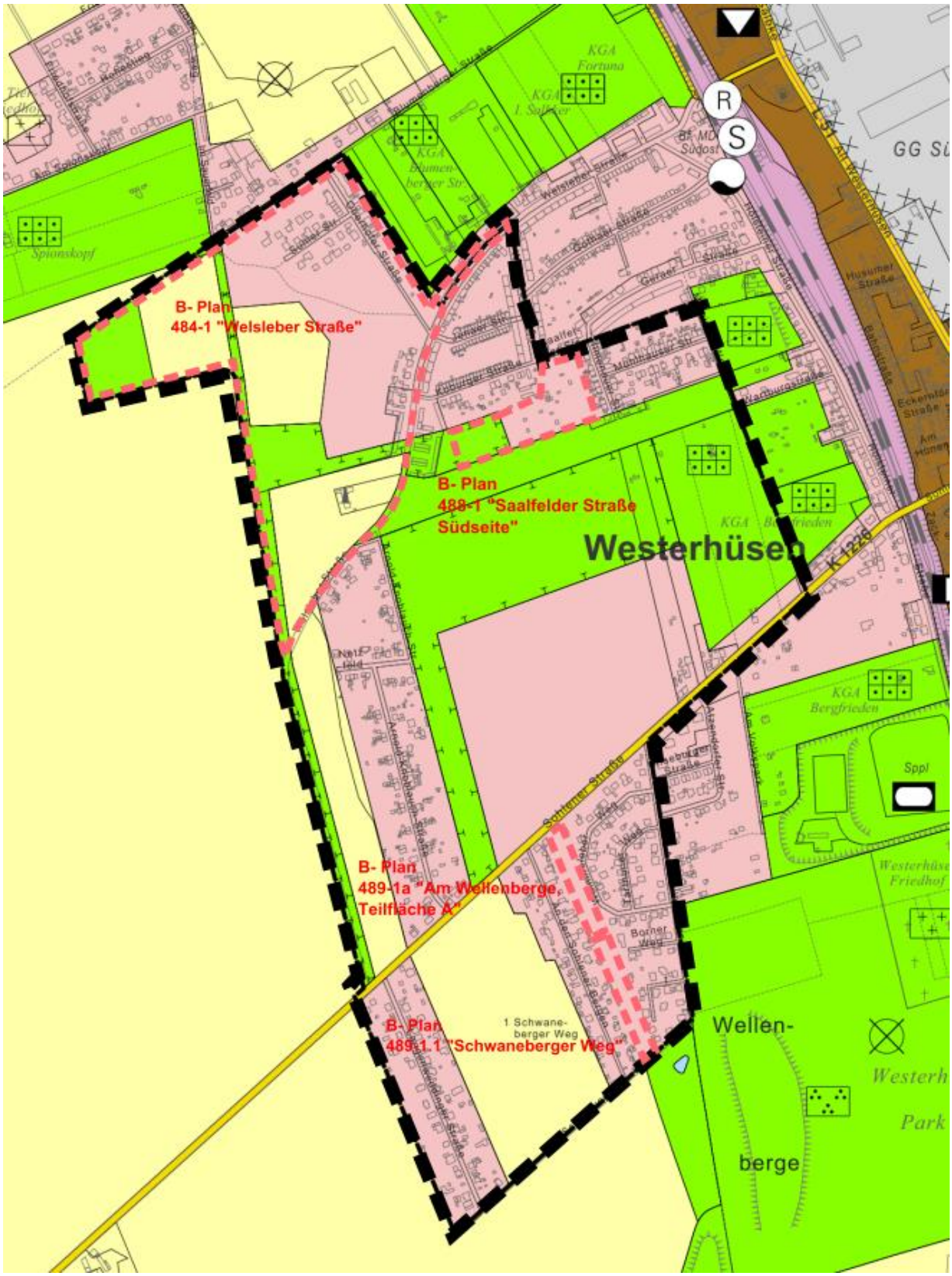


Abb. 3: Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg inclusive der im Gebiet vorhandenen Bebauungsplangebiete

3.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Planungsziele der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechen, wie durch die obere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) bzw. § 4 (2) BauGB bestätigt, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sowohl den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen, als auch den Grundsätzen der Bauleitplanung. Gemäß dem Grundsatz G 12 des LEP 2010 sind in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume zu entwickeln. In G 13 ist formuliert, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden sind.

Entsprechend Z 36 LEP ist die Landeshauptstadt Magdeburg im System der zentralen Orte als Oberzentrum raumordnerisch festgelegt worden. Öffentliche Mittel sind in den zentralen Orten insbesondere schwerpunktmäßig zur Schaffung von bedarfsgerechten Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen schwerpunktmäßig einzusetzen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im ÖPNV hinzuwirken; dabei ist eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen anzustreben. Die für die Landwirtschaft geeigneten Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agraischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

So folgt die 17. Änderung, mit dem Ziel der künftigen „Freigabe“ von bisher als Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen dargestellten Teilflächen als Grünflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft, einerseits der bisherigen Entwicklung auf einem Teil der Bauflächen und dient andererseits dem Schutz des Freiraumes[1].

[1] Referat Raumordnung, Landesplanung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB v. 17.12.2014

3.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) in der zuletzt geltenden Fassung.

3.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes am 04.09.2014.
- Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Durchführung einer Umweltprüfung zum Änderungsverfahren, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14-tägige Offenlegung des Beschlusses, begleitet durch Sprechstunden im Stadtplanungsamt Magdeburg, sowie Bürgerversammlung.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
- Entwurf und öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Fachämter gemäß § 4 (2) BauGB.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. Der Flächennutzungsplan (17. Änderung) ist damit wirksam.

3.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. 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).

Im Plangebiet befinden sich Tier- Baum- und Strauchbestand in ungeordneter Art, Grünbereiche und Bereiche ohne Bewuchs sowie weithin unbefestigte Wegeflächen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde ein Umweltbericht erstellt, welchem entsprechende Fachgutachten zugrunde liegen (Anhang I).

3.8 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

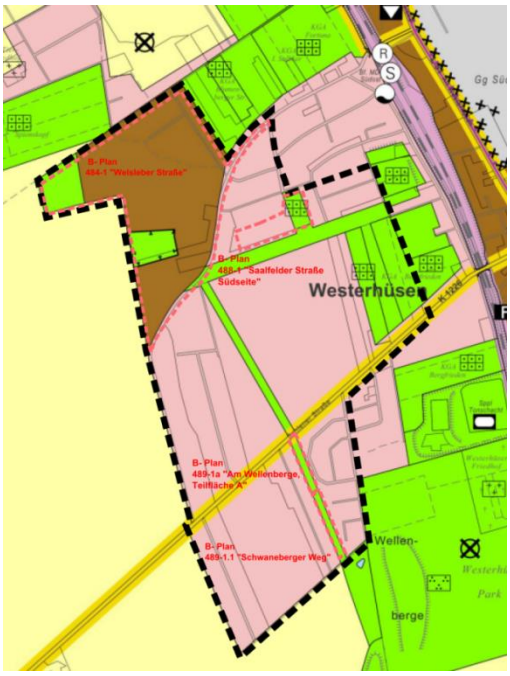


Abb. 4: Geltungsbereich der 17. Änderung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit den vier Änderungsbereichen.

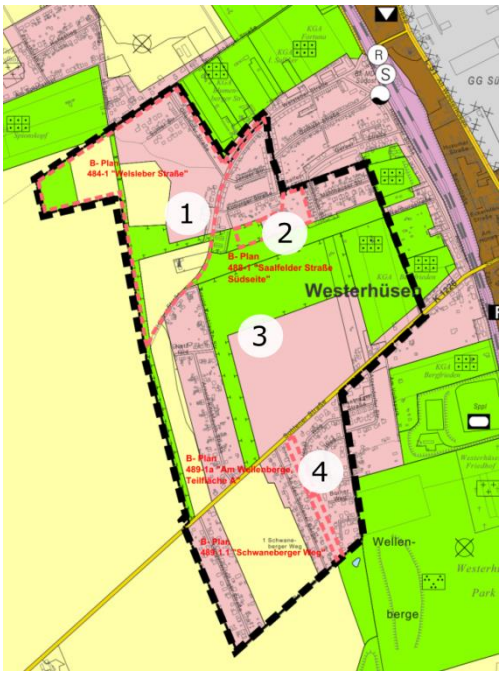


Abb. 5: 17. Änderung mit den vier Änderungsbereichen inclusive der im Gebiet vorhandenen Bebauungsplangebiete.

3.8.1 ÄNDERUNGSBEREICH NR. 1

Der Änderungsbereich Nr. 1 befindet sich im nördlichen Plangebiet. Der wirksame Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich gemischte Baufläche und Grünfläche aus. Die gemischte Baufläche soll mit 17. Änderung zugunsten folgender Entwicklungsziele zurückgenommen werden (Abb. 4, 5):

1. Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche.
2. Umwandlung von gemischter Baufläche in Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
3. Umwandlung von gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft.

1. Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

Im Änderungsbereich Nr. 1 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 481- 1 „Welsleber Straße“, welcher ein Mischgebiet sowie Grünflächen festsetzt. Seit der Satzung des Bebauungsplanes im Jahr 1999 erfolgte jedoch nur teilweise eine Bebauung und zwar ausschließlich mit Einfamilienhäusern anstatt der Entwicklung eines Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe. Der Eigentümer dieser Fläche beabsichtigt nun, den individuellen Wohnungsbau weiter fortzusetzten. Aus diesem Grund erfolgte im Januar 2014 der Beschluss des Stadtrates zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 481- 1 „Welsleber Straße“ u. a. für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, ist dieser im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB hinsichtlich der Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, um somit Planungsrecht für den Bebauungsplan 481- 1, 1. Änderung „Welsleber Straße“ zu ermöglichen.

2. Umwandlung von gemischter Baufläche in Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Änderungsbereich Nr. 1 der 17. Änderung enthält eine in Nord-Süd- sowie eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünachse. Diese soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zur weiteren Vernetzung des städtischen Grünsystems beitragen sowie als Zugang zum freien Landschaftsraum dienen. Damit werden für die im Gebiet lebenden Singvögel und Kleintiere Alternativen geschaffen, um die durch die durch die Bebauung von Freiflächen verlorenen Lebensräume naturraumnah zu kompensieren.

3. Umwandlung von gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft.

Wie bereits ausgeführt, wird mit 17. Änderung ein Teil der im Änderungsbereich Nr. 1 enthaltenden gemischten Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Der andere Teil der gemischten Baufläche soll in Fläche für die Landwirtschaft sowie in Grünfläche ausgewiesen werden. Durch Anordnung der Grünachsen ergeben sich drei separate Flächen. Die beiden nördlichen Flächen liegen brach und sollen zukünftig als Ackerland bewirtschaftet werden. Die südliche Fläche wird bereits als Ackerland genutzt. Es erfolgt daher mit der 17. Änderung wegen nicht in Anspruch genommener Mischgebietsausweisung die Aktualisierung des vorhandenen Bestandes.

3.8.2 ÄNDERUNGSBEREICH NR. 2

Der Änderungsbereich Nr. 2 befindet sich südlich der Koburger Straße/Saalfelder Straße (Abb. 4, 5). Der wirksame Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohnbaufläche und Grünfläche sowie Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus. Mit 17. Änderung werden folgende Entwicklungsziele verfolgt:

1. Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten in Wohnbaufläche.
2. Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

<u>1. Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage in Wohnbaufläche.</u>

Im Rahmen der mit 17. Änderung beabsichtigten Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten im Bereich Koburger Straße/Saalfelder Straße in Wohnbaufläche handelt es sich um eine kleingärtnerisch genutzte Fläche, die nicht im Verband der Kleingärtner Magdeburg e. V. organisiert ist. Über diese Fläche soll zukünftig die städtebauliche Anbindung das zukünftige Wohngebiet erfolgen. Dazu wurde von Seiten des Eigentümers bei der Landeshauptstadt Magdeburg die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der Wohnbaufläche für den individuellen Wohnungsbau Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“ beantragt. Ein entsprechender Stadtratsbeschluss wurde im Oktober 2015 gefasst.

<u>2. Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</u>

In Verbindung mit der dem unter Nr. 1 genannten beabsichtigten Bebauungsplan für den individuellen Wohnungsbau im Bereich Koburger Straße/Saalfelder Straße sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu schaffen. Diese sollen innerhalb des zukünftigen Bebauungsplangebietes umgesetzt werden. Somit erfolgt mit der 17. Änderung die Darstellung Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Erklärtes Ziel der 17. Änderung ist es, Anpassungen an das Grünsystem vorzunehmen und dieses miteinander zu verknüpfen. Die in diesem Zusammenhang darzustellende Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betrifft jedoch einen Teil des Garagenhofes an der Welsleber Straße. Der Garagenhof befindet sich derzeit in Nutzung und genießt daher Bestandsschutz. Konkrete Planungen auf der Ebene des Bebauungsplanes können somit erst längerfristig nach Erlöschen des Bestandschutzes umgesetzt werden.

3.8.3 ÄNDERUNGSBEREICH NR. 3

Im Änderungsbereich 3 befinden sich keine Bebauungspläne. U. a. beinhaltet der Änderungsbereich Nr. 3 die nördlich und südlich der Sohlener Straße gelegenen Ackerflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohnbaufläche sowie einen von Nord nach Süd verlaufenden Grünzug aus (Abb. 4, 5). Die 17. Änderung beabsichtigt folgende Entwicklungsziele:

1. Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft.
2. Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche.
3. Verlagerung des Grünzuges an den westlichen Planungsrand der 17. Änderung sowie Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1. Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft.

Mit der 17. Änderung erfolgt in Anlehnung an das ISEK die teilweise Rücknahme der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnflächen. Die zukünftige Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft trägt den Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung Rechnung und orientiert an dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg (siehe Pt. 3.3 Wohnbaupotenziale im Plangebiet, Pt. 3.4 Raumordnung und Landesplanung).

2. Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche.

Wie bereits in den Ausführungen innerhalb des Änderungsbereiches 2 erwähnt, sollen die im Plangebiet vorhandenen Grünbereiche miteinander verknüpft bzw. zu einem Grünverbund verbunden werden, was den ökologischen Wert fördert bzw. ein attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr auch über das Plangebiet hinaus ermöglicht. In diesem Zusammenhang wird die als Acker genutzte Fläche, nördlich der Sohlener Straße, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, in einem Teilbereich in Grünfläche umgewandelt, und zwar südlich der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Welsleber Straße und Meininger Weg. Diese Grünfläche wird als für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, um in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Ausgleichsflächen für die zu entwickelnden Bauflächen nördlich der Sohlener Straße räumlich zuzuordnen.

Ein weiterer Streifen Grünfläche soll an die östlich angrenzenden Baugrundstücke der Arnold-Knoblauch-Straße angeknüpft werden, einerseits als Abgrenzung zur städtebaulich bedeutsamen Bebauung aus den 20er Jahren und der zukünftig zu entwickelnden Wohnbebauung sowie andererseits zur Entwicklung einer durchgängigen Grünvernetzung auch über das Plangebiet hinaus.

3. Verlagerung des im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenden Grünzuges an den westlichen Planungsrand der 17. Änderung sowie Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünzug zwischen Welsleber Straße und Sohlener Straße dient der Anpassung des Grünsystems an die Wohnbauflächen. Mit der Rücknahme dieser Wohnbauflächen verliert der Grünzug seine ursprünglich angedachte Funktion. Dieser soll daher verlagert werden an den westlichen Plangebietsrand.

Das mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelte Grünflächenkonzept ist auf die Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes im Übergangsbereich zwischen Stadtrandsiedlung und Naturlandschaftsraum ausgerichtet. Neben der Ausweisung einer linearen Grünfläche in der westlichen Feldflur, welche einerseits den Verlust an Grünflächen unter Arten- und Biotopschutzaspekten durch Wohnungsbau ausgleicht, ist andererseits auf Flächennutzungsplanebene durch die lineare Darstellung eines Grünstreifens am westlichen Plangebiet eine geordnete städtebaulich räumliche gegliederte Vernetzung ablesbar, welche lineare Grünstrukturen, Wegebeziehungen aus geplanten und bestehenden Strukturen (hier die Allee entlang der Welsleber Straße) verknüpft. Die Darstellung dieser Grünfläche erfolgt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, um weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet der 17. Änderung vorzuhalten.

3.8.4 ÄNDERUNGSBEREICH NR. 4

Der Änderungsbereich Nr. 4 befindet sich im Bereich zwischen Sohlener Straße und Schleifweg Abb. 4,5). Der wirksame Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Grünfläche aus. Die 17. Änderung beabsichtigt folgendes Entwicklungsziel:

1. Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche.

<u>1. Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche.</u>

Im Rahmen der beiden Bebauungsplanverfahren Nr. 489-1.1 „Schwaneberger Weg“ sowie Nr. 489-1a „Am Wellenberge, Teilfläche A“ soll zwischen Sohlener Straße und Schleiffweg Wohnbauland entwickelt werden. Es handelt sich dabei um städtebaulich nachverdichtende Maßnahmen, innerhalb einer gewachsenen Ortslage gemäß des im ISEK erklärten Planungszieles. (siehe Pt. 3.3). Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet der mit 17. Änderung zur Verfügung.

3.9 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Das nördliche als auch das südliche Plangebiet der 17. Änderung wird von der Sohlener Straße erschlossen. Von hier besteht über die Ortsteile Beyendorf Sohlen Anschluss an die Regionalbahn sowie Anbindung an die BAB 14. Über die Sohlener Straße Richtung „Alt Westerhüsen“ besteht eine Verbindung ins Stadtzentrum, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

3.10 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden aus Übersichtsgründen nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

3.11 BERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Flächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des F-Planes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergab, wurden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 17. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnen“ sowie der Beiplan „Grünflächensystem“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

4 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	F-Plan, derzeit wirksam (ca. in ha)		17. Änderung des F-Planes (ca. in ha)		Differenz (ca. in ha)
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)	(ha)
Grünfläche	8	8	5	5	-3
Kleingärten	5	5	5	5	0
Naturschutzflächen (Ausgleichsflächen)	1	1	16	16	15
Wohnbaufläche	68	68	54	54	-14
Gemischte Baufläche	18	18	0	0	-18
Landwirtschaftliche Fläche	0	0	20	20	20
Verkehrsfläche	1	1	1	1	0
gesamt	**101**	**100**	**101**	**100**	

Anhang I Umweltbericht

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Westerhüsen West“

1. EINLEITUNG 2

1.1 Planungsgebiet, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung 2

1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet 4

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 6

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 7
2.1.1 Schutzgut Mensch 7
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 8
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima 11
2.1.4 Schutzgut Landschaft / Stadtbild 12
2.1.5 Schutzgut Boden 14
2.1.6 Schutzgut Wasser 15
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 17

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 17
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 17

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 19

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 20

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 21

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 21

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 20

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

Anhang

Biotoptypenkartierung

1. EINLEITUNG

1.1 Plangebiet, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet in einem Flächenumfang von 101 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet, in westlicher Randlage des Stadtteils Westerhüsen.

Naturräumlich ist das Plangebiet durch die landschaftsgenetischen Merkmale der Niederen Börde gekennzeichnet (überwiegend Hanglagen mit schwachem Relief, Schwarzerdeböden aus Lößlehm).

Die Nutzungsstruktur ist bestimmt durch eine heterogene Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte mit entsprechenden Siedlungsformen in den verschiedenen Bereichen des Stadtrandes (Siedlungen der 1930er- Jahre (Einfamilienhäuser), Bauhaussiedlung (Reihenhäuser), Geschosswohnungsbau der 1950er- Jahre, Straßensiedlung mit Häusern verschiedener Bauphasen, Baugebiete mit Einfamilienhäusern der aktuellen Bauphase). Die Siedlungsformen werden begleitet durch einzelne Wochenendhausparzellen und Garagenkomplexe.

Nach der Biotoptypenkartierung (s. Anhang) ist der Landschaftsraum neben der Kleingartenanlage „Bergfrieden“ an der Sohlener Straße gekennzeichnet durch eine intensive Ackerbauwirtschaft auf den rentierlichen Flurschlägen, Gartenbauflächen und relativ großflächige Grünlandbereiche und Staudenfluren mit der Entwicklungstendenz zu Gehölzsukzessionsflächen auf Brachflächen. Das Landschaftsbild wird weiter bestimmt durch einen umfangreichen Bestand an Baumreihen, Hecken und Gebüschen.

Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan veränderten Städtebaukonzeptes im Stadtteil Westerhüsen, welches weitgehend den inhaltlichen Vorgaben des vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 entspricht. Dies betrifft hauptsächlich die umfassende Rücknahme von Wohnbauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch auf Grund geänderter Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Vor dem Hintergrund des laufenden Planungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitlich initiiert durch drei parallel laufende und ein beabsichtigtes Bebauungsplanverfahren.

Die einzelnen Änderungsbereiche 1 bis 4 sind im Begründungstext (S. 10, Abb. 4,5 bzw. Nr. 3.8) zur 17. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

In den in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung einzeln dargestellten Geltungsbereichen der Bebauungspläne (Änderungsbereiche 1,2 und 4) ist primär die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt dabei nicht.

- Bebauungsplan Nr. 481 – 1 „Welsleber Straße“, 1. Änderung, siehe Änderungsbereich 1
  - ► Planungsziel: Rücknahme / Umwandlung Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche, Anpassung Grünflächensystem an Wohnbaufläche, Ausweisung landwirtschaftliche Nutzfläche, Ausweisung Naturschutz-Ausgleichsfläche, Sicherung Geschütztes Biotop.
- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“, siehe Änderungsbereich 2
  - ► Planungsziel: Umwandlung Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingarten in Wohnbaufläche, Ausweisung Naturschutz-Ausgleichsfläche
- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“, siehe Änderungsbereich 4
  - ► Planungsziel: Umwandlung Grünfläche in Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Nr. 489 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“, siehe Änderungsbereich 4

► Planungsziel: Umwandlung Grünfläche in Wohnbaufläche

Der Änderungsbereich außerhalb der Bebauungsplangebiete (Änderungsbereich 3) ist durch die folgende Bilanz der Flächenausweisungen gekennzeichnet:

	rechtswirksamer Flächennutzungsplan [ha]	**17. Änderung Flächennutzungsplan [ha]**
Grünfläche	**5,8**	**5,2**
Grünfläche/Ausgleichsfläche	**0**	**12,4**
Kleingarten	**3,9**	**3,9**
Landwirtschaftliche Fläche	**0**	**12,2**
Verkehrsfläche	**1,2**	**1,2**
Wohnbaufläche	**65,6**	**41,6**

Geltungsbereich abzüglich der Bebauungspläne: 484-1 „Welsleber Straße" 488-1 „Saalfelder Straße 489-1A „Am Wellenberge, Teilbereich A „Südseite" 489-1.1 „Am Schwaneberger Weg"	**76,5**	**76,5**

Durch die Neuausweisung und räumliche Zuordnung der Ausgleichsflächen wird gewährleistet, dass der erforderliche Ausgleich für die Wohnbauflächen im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens im gleichen Landschaftraum erfolgt.

Mit der Rücknahme der Wohnbauflächen erfolgt eine Anpassung des Grünflächensystems unter landschaftsökologischen und freiraumplanerischen Aspekten.

Als städtebauliches Planungsziel im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes ist damit relevant, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz im gleichen Landschaftsraum der Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden. Dazu erfolgt eine Änderung und Erweiterung des Grünflächensystems in diesem Planungsraum, um neben Aspekten der landschaftsbezogenen Erholung die naturschutzfachlichen Arten- und Biotopschutzansprüche erfüllen zu können.

Im Änderungsbereich 3 werden keine Eingriffsintensitäten erzeugt, die nicht bereits durch den alten Status des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes belegt sind.

Gemäß § 1a BauGB erfolgt für diesen Bereich demnach keine Untersuchung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen und der schutzgutspezifischen Ausgleichserfordernisse, da die zu erwartenden Eingriffe bereits auf der Grundlage des vorher rechtswirksamen Flächennutzungsplanes planungsrechtlich zulässig waren.

Da der Umweltprüfung gemäß der Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1a) der planungsrechtliche Status der „alten“ bzw. „neuen“ Flächennutzungsplandarstellung zugrunde liegt, ist insgesamt eine positive Umweltbilanz darstellbar. Demnach erfolgt im Änderungsbereich mit einem Flächenumfang von 101 ha eine Reduzierung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen um 32 ha, ein Zuwachs von Flächen für die Landwirtschaft um 20 ha und eine Erweiterung von Grün- und Naturschutzflächen um 18 ha (s. Flächenbilanz in der Begründung Flächennutzungsplanänderung).

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

Der Flächennutzungsplan hat die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die städtebauliche Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind folgende Umweltaspekte speziell zu beachten:

- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- Schutz von Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Gebieten (keine erhebliche Beeinträchtigung durch Ausweisungen des Flächennutzungsplanes) (§ 1a BauGB).

Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes darstellt, sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a BauGB).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs.4 BauGB).

Es handelt sich dabei um eine Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung. Die Umweltprüfung setzt als Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes damit nur den planungsrechtlichen Rahmen für nachfolgende, konkretisierende Rechtssetzungsinstrumente bzw. Genehmigungsverfahren. Dies betrifft insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Beachtung der Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen projektbezogener Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG bzw. die Prüfung immissionsschutzrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Bedingungen in den Vorhabengenehmigungen.

In der Umweltprüfung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt entsprechend eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, detaillierte Darstellungen sind den Umweltprüfungen der betreffenden Bebauungspläne zu entnehmen.

Die Gemeinde legt für den Flächennutzungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die städtebauliche Gesamtabwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung tangiert mit Ausnahme des nach § 22 Naturschutzgesetz LSA gesetzlich geschützten Biotops *Magerrasen an der Welsleber Straße* (GB Nr. 51) keine Schutzgebiete nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LNatSchG LSA).

Insbesondere ist eine erhebliche Beeinträchtigung der FFH- Gebiete „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ und „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ durch die räumliche Lage des Plangebietes ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 481 – 1 „Welsleber Straße“ (1. Änderung) erfolgt eine nachhaltige Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops *Magerrasen an der Welsleber Straße* (GB Nr. 51).

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 sind zu nennen:

- Sicherung und Vergrößerung der Grünflächen in Siedlungsgebieten mit höherem Grünanteil
- Beachtung der Erfordernisse des Arten– und Biotopschutzes.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Erhöhung der Qualitäten von Natur und Landschaft in Siedlungsgebieten mit relativ hohem Grünanteil, u.a.:
  - Schutz und Pflege unversiegelter, naturnaher Böden.

In der Umweltprüfung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der Rechtsnorm aus § 1a BauGB nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Für die einzelnen Geltungsbereiche der parallel aufgestellten Bebauungspläne ist daraus Folgendes abzuleiten:

- Bebauungsplan Nr. 481 – 1 „Welsleber Straße“ (1. Änderung) → Änderungsbereich 1
  - ► Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen, als durch die vorhandenen Planungsrechtsbedingungen bereits zulässig.
- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“ (Beschlussvorlage zur Aufstellung in Vorbereitung) → Änderungsbereich 2
  - ► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Kleingartenfläche in Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“ → Änderungsbereich 4
  - ► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche
- Bebauungsplan Nr. 489 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“ → Änderungsbereich 4
  - ► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche

Die weiteren Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich folglich ausschließlich auf die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung innerhalb des Geltungsbereichs des potenziellen Bebauungsplanes Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“ (Änderungsbereich 2) und innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“ und Nr. 489 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“ (Änderungsbereich 4).

Die einzelnen Untersuchungsbereiche sind damit definiert durch die Erhöhung der Eingriffsintensität im räumlichen Umriss der Änderung einzelner flächenspezifischer Flächennutzungsplandarstellungen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

❶ Änderungsbereich 4

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1 a „Am Wellenberge, Teilfläche A“

Der Änderungsbereich umfasst mehrere linear in nord-westlicher Richtung verlaufende Flurstücke mit einer Fläche von insgesamt 1,2 ha.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne Grünfläche aus.

Der Planungsanlass der Flächennutzungsplanänderung leitet sich ab aus dem Planungsziel der parallel aufgestellten Bebauungspläne: Änderung der Grünfläche in Wohnbaufläche.

Das Untersuchungsgebiet wird östlich begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 489-1 „Am Wellenberge“ bzw. durch das auf der Fläche neu entstandene Einfamilienhauswohngebiet.

Westlich des Untersuchungsgebietes erstreckt sich das Siedlungsgebiet längs der Straße „An den Sohlener Bergen“. Die Baunutzungsformen wechseln hier zwischen z.T. historischer Einfamilienhausbebauung der 30er Jahre, neuzeitlichen Einfamilienhäusern und Wochenendhäusern. Tendenziell zeichnet sich eine Nutzung des bestehenden Baurechts („im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB) für eine weitere Umwandlung der noch vorhandenen Wochenendhausgrundstücke in eine Einfamilienhausbebauung ab.

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes ist in den einzelnen Bebauungsplangebieten unterschiedlich.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Schwaneberger Weg“ im südlichen Änderungsbereich ist bestimmt durch das Zustandsbild einer Brachfläche mit zunehmend dominierendem Gehölzbestand.

Begründet durch unterschiedliche vormalige Nutzungsformen der Flurstücke ist der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes gekennzeichnet durch eine Ruderalfläche mit einer ausgeprägten Hochstaudensukzession (zwischenzeitliche Nutzung als Baustraße), während sich im westlichen, insbesondere im südwestlichen Bereich eine flächenhafte Gehölzsukzession entwickelt hat (früher Gartenland).

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Wellenberge, Teilfläche A“ im nördlichen Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch das Zustandsbild einer Ackerbrache mit einer sich entwickelnden Hochstaudenflur.

Der Entwicklungsaspekt ist bestimmt durch eine komplette Rodung der ursprünglichen Gehölzsukzessionsfläche mit anschließendem Bodenaufbruch im Frühjahr 2015.

Die vom Stadtrat gefassten Aufstellungsbeschlüsse zu den beiden Bebauungsplänen zielen auf die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. In den Randbereichen der Bauflächen sind nach dem Entwurf der Bebauungspläne private Grünflächen geplant, auf denen partiell Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Verlust des sich linear in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Grünzuges wird kompensiert durch das neukonzipierte Grünflächensystem im Änderungsbereich 3.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine bauliche Erweiterung des bestehenden Neubaugebietes „Am Wellenberge“ für eine Einfamilienhausbebauung auf einer Fläche von 1,2 ha.

Eine direkte Anbindung des geplanten Wohngebietes besteht an das Erschließungssystem des Neubaugebietes „Am Wellenberge“ (Straße, Ver-/ Entsorgung). Zudem kann der bestehende, zwischen den Bebauungsplangebieten liegende Kinderspielplatz mit benutzt werden. Unter Einbezug des westlich anliegenden Siedlungsgebietes längs der Straße „An den Soh-

lener Bergen“ kann im weiteren Sinne auch von einem städtebaulichen Lückenschluss gesprochen werden.

❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Der dem Stadtrat vorzulegende Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan zielt auf die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Der Bereich liegt im südlichen Abschluss an die Weimarer Straße mit angrenzender bestehender Wohnbebauung an der östlichen und nordwestlichen Seite. Eine direkte Anbindung des geplanten Wohngebietes besteht an das Erschließungssystem Koburger Straße / Weimarer Straße (Straße, Ver- / Entsorgung).

Der Bebauungsplanbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Ausnahme des Untersuchungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Kleingartenfläche in Wohnbaufläche auf einer Fläche von 0,64 ha (Untersuchungsbereich).

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes ist in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanänderung (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche) eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Der Umfang der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht der Flächengröße der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenfläche.

Die aktuelle Nutzungsstruktur des Untersuchungsbereiches ist gekennzeichnet durch eine Mischung von Kleingarten- und Garagennutzung. Etwa die Hälfte der Kleingartenfläche liegt brach.

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 und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

2.1.1 Schutzgut Mensch (einschließlich der menschlichen Gesundheit)

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.

❶ Änderungsbereich 4

◙ Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“

◙ Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“

Die 17. Flächennutzungsplanänderung zielt auf die Ausweisung von Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Neubausiedlung „Am Wellenberge“.

Konkret handelt es sich um die Umwandlung einer Brach- bzw. Ruderalfläche mit aufkommender Gehölzsukzession in eine Wohnbaufläche für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Auf Bebauungsplanebene ist neben der Bebauung und der Erschließung die Anlage von Gärten mit der Entwicklung eines entsprechenden Anteils an Sträuchern und Bäumen geplant.

Die Brachfläche weist keine deutlich erkennbaren Nutzungsspuren wie Trampelpfade oder naturnahe Spielareale auf, die auf eine nachhaltige Inanspruchnahme der Freifläche durch die Anlieger verweisen.

Eine erhebliche Betroffenheit der Bewohner hinsichtlich zu schützender allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller gesundheitlicher Belastungssituationen durch die Nutzungsänderung auf einer Fläche von 1,2 ha ist angesichts der Situationsgebundenheit des Plangebietes nicht darstellbar.

Dies schließt den vermeintlichen Anspruch anliegender Eigenheimbesitzer auf einen freien Blick in die Landschaft mit ein. Nach einhelliger Rechtsprechung ist dieser Anspruch materiell nicht begründet.

❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Die für die Umweltprüfung relevante Flächennutzungsplanänderung zielt auf die Ausweisung von Wohnbaufläche im Bereich einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenfläche in einem Umfang von 0,64 ha.

Die soziale Betroffenheit richtet sich primär nach der aktuellen Nutzungsstruktur, da ein akutes Planungserfordernis zur Bestandssicherung der Kleingartenanlage nicht besteht.

Die aktuelle Nutzungsstruktur ist gekennzeichnet durch die Koexistenz von ca. 12 Kleingartenparzellen und einer Garagenanlage, die sich längs eines Weges in direkter Fortsetzung der Weimarer Straße erstreckt.

Etwa die Hälfte der Kleingartenfläche ist aufgelassen mit Tendenz einer zunehmenden Verwahrlosung. Die Kleingartennutzer sind nicht im Kleingartenverband organisiert.

Eine erhebliche Betroffenheit der Bewohner hinsichtlich zu schützender allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller gesundheitlicher Belastungssituationen durch die Nutzungsänderung auf einer Fläche von 0,64 ha ist angesichts der heterogenen Nutzungsstruktur und der teilweisen Nutzungsaufgabe im Plangebiet nicht darstellbar.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange im anhängigen Bebauungsplanverfahren vorbestimmt wird durch entsprechende privatrechtliche Verhandlungen zwischen den Kleingarten- und Garagennutzern und dem Planveranlasser, gleichzeitig Grundstückseigentümer sämtlicher Flurstücke im Bebauungsplangebiet.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Unter dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im Rahmen der Umweltprüfung einzelne Exemplare von Arten sowie die Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften, Populationen und Arten zu verstehen.

Zielbestimmend ist hier § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind danach entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken und
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Die Beurteilung, ob durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten sind, orientiert sich dabei an folgenden Rechtsnormen und Richtlinien:

- Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen mit u.a. dem Beseitigungsverbot von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG)
- Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (incl. Arten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie und nach Anhang 4 der EU-Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Schutzrichtlinie, fallweise i.V. mit Einstufung des Gefährdungsgrads als Rote-Liste-Art (Landesamt für Umweltschutz), incl. Prüfung des Zugriffsverbotes wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 22 NatSchG LSA) i.V. mit Biotoptypen-Richtlinie LSA
- Kartieranleitung Biotop- und Nutzungstypen (Landesamt für Umweltschutz/ Landeshauptstadt Magdeburg)
- Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg

Bei vorhandenen Ausweisungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach den Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG LSA sind fallweise spezielle Erfassungs- und Kartiervorschriften zu beachten und arten- bzw. biotopspezifische Kohärenzaspekte nach dem jeweiligen Schutzregime.

Ein bestimmendes Element für den natürlichen Zustand des Plangebietes ist die Erfassung der potenziell-natürliche Vegetation.

Als heutige potenziell-natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde.

Nach den naturräumlichen Bedingungen der Börde war das Plangebiet ursprünglich durch einen flächendeckenden Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum) geprägt. Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (Quercus petrea), 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.

❶ Änderungsbereich 4

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1 a „Am Wellenberge, Teilfläche A“

Der frühere Zustand der Flurstücke im Untersuchungsbereich durch eine feldwirtschaftliche, gartenbauliche und gärtnerischen Nutzung bzw. die Ruderalisierung der süd-östlichen Randfläche durch die zeitweilige Anlage einer unbefestigten Baustraße hat dazu geführt, dass der

ursprüngliche Vegetationsbestand des Naturraums Börde nur noch fragmentarisch vorhanden ist.

Kennzeichnend für den aktuellen Pflanzenbestand ist eine Mischung von Zeigerpflanzen der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (Weißdorn, Feldahorn, Schwarzer Holunder), Relikten der früheren gärtnerischen Nutzung (Liguster, Wildpflaumen, Vinca) und Stauden- bzw. Gehölzarten unterschiedlicher Sukzessionsstadien unter nährstoffreichen Bodenbedingungen mit partiell devastierenden Ruderaleinflüssen (Gewöhnlicher Beifuß, Kanadische Goldrute, Rainfarn, Große Brennnessel, Johanniskraut, Brombeere, Eschenahorn, Birke, Hundsrose), hervorgerufen durch Fahrspuren, Ablagerungen und Bodenabtragungen etc.

Nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, die auf der vom Landesamt für Umweltschutz erstellten Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt aufbaut, ist das südliche Plangebiet flächendeckend dem Biotoptyp *Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (URA)* zuzuordnen.

Das nördliche Plangebiet ist durch die im Frühjahr 2015 durchgeführte Rodung bzw. den anschließenden Bodenumbruch in den Biotoptyp *Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB)* umgewandelt worden.

Aus der Biotop- und Nutzungstypenkartierung ist abzuleiten, dass sich aus der Bestandssituation unmittelbar keine speziellen artenschutzrechtlichen Artenschutzanforderungen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere ergeben.

Allerdings ist zu erwarten, dass die Sukzessionsfläche mit einem stark aufkommenden Gehölzbestand im südlichen Planbereich insbesondere einen biotopspezifischen Artenbestand an Vögeln, Schmetterlingen, Libellen und blütenbestäubenden Insekten aufweist.

Zudem ist zu erwarten, dass durch die räumliche Nähe zur offenen Feldflur die Sukzessionsfläche eine Zufluchtstätte darstellt für Säugetiere, die in der ausgeräumten Ackerbaulandschaft keine Deckung mehr finden.

Da der Intensivierungstrend in der Landwirtschaft weitgehend ungebrochen anhält, geraten zunehmend auch die im Prinzip recht anpassungsfähigen Arten der mittelintensiven Kulturlandschaft in den Gefährdungsbereich; Beispiele: Feldhase, Feldhamster, Reh, Iltis, Rebhuhn, Feldsperling, Zauneidechse.

Biotopverbundaspekte bestehen hinsichtlich der westlich anliegenden, extensiv genutzten Gartenflächen der Siedlung längs der Straße „An den Sohlener Bergen“ mit teilweise altem Obstbaumbestand.

Anforderungen an spezielle Artenerfassungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen.

Ebenso sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf der Ebene des Bebauungsplanes die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, die speziell den durch die bauliche Umsetzung verursachten Eingriffswirkungen auf den vorhandenen Biotop- und Artenbestand Rechnung tragen.

Das im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entwickelte Grünflächenkonzept ist auf die Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes im Übergangsbereich zwischen Stadtrandsiedlung und Naturlandschaftsraum ausgerichtet.

Auf Flächennutzungsplanebene wird damit der Verlust an Grünflächen im Änderungsbereich 4 im Umfang von 1,2 ha unter Arten- und Biotopschutzaspekten insbesondere durch die Ausweisung einer linearen Grünfläche in der westlich anliegenden Feldflur im Umfang von 1,2 ha ausgeglichen.

Hier ist Anlage von Feldgehölzen geplant.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes LSA, hier insbesondere Geschützte Biotope nach § 22

NatSchG LSA sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Planbereich nicht betroffen.

Durch die Entwicklung des entsprechend naturschutzfachlich qualifizierten Grünflächenkonzeptes kann gewährleistet werden, dass die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung in diesem Planbereich auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht erheblich sind.

❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Die aktuelle Nutzungsstruktur (teilweise aufgelassene Kleingartenanlage, Garagenanlage) bedingt, dass der ursprüngliche Vegetationsbestand des Naturraums Börde nur noch fragmentarisch vorhanden ist.

Der Gehölzbestand wird bestimmt durch Ziersträucher und einheimische Sträucher des Naturraums Börde sowie Nadelbäumen und vereinzelten Laubbäumen.

Aus der Biotop- und Nutzungstypenkartierung ist abzuleiten, dass sich aus der Bestandssituation unmittelbar keine speziellen artenschutzrechtlichen Artenschutzanforderungen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere ergeben.

Anforderungen an spezielle Artenerfassungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen.

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes ist in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanänderung (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche) eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Der Umfang der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht der Flächengröße der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenfläche.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind hier die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, die speziell den durch die bauliche Umsetzung verursachten Eingriffswirkungen auf den vorhandenen Artenbestand – hautsächlich Vogelbestand - Rechnung tragen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes LSA, hier insbesondere Geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Planbereich nicht betroffen.

Einzelne Laubbäume, wie eine Birke und eine Trauerweide im südlichen Kleingarten- / Garagenbereich sind nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Kennzeichnend für die Schutzgüter Klima und Luft ist die weite Spanne von der lokalen (lokale Luftverunreinigungen, Orts- bzw. Stadtklima) bis zur globalen Dimension der aktuellen Klimaerwärmung.

Für den globalen Klimaschutz sind folgende Aspekte relevant:

- Reduzierung klimaschädlicher Luftbelastungen insbesondere durch Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz in der Energienutzung, vermehrter Einsatz erneuerbarer Energien.

Unter stadtklimatischen Aspekten richtet sich der Fokus auf bestehende kleinräumige Belastungssituationen und die Entwicklung entsprechender Anpassungsstrategien bei fortschreitender Klimaveränderung.

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 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.

Die für das Stadtgebiet ermittelten Stadtklimatischen Baubeschränkungsbereiche sind dabei von essentieller Bedeutung für die Funktionalität des Stadtklimasystems.

❶ Änderungsbereich 4 / ❷ Änderungsbereich 2

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“
- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Durch die Lage außerhalb der ausgewiesenen Stadtklimatischen Baubeschränkungsbereiche, den relativ geringen Flächenumfang der Wohnbaulandausweisung mit einer zulässigen Bodenversiegelung von insgesamt ca. 1,0 ha und die topographischen Bedingungen des Plangebietes mit einer Geländeneigung in südwestlicher Richtung, d.h. im Gegengefälle zur Richtung auf das Stadtzentrum ist davon auszugehen, dass durch die bauliche Nutzung der Flurstücke keine erheblichen Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation weder im unmittelbaren Vorhabenbereich noch im gesamtstädtischen Maßstab verursacht werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Festsetzungen auf den Ausgleichsflächen und den privaten Grünflächen, die den Bauflächen zugeordnet sind, sicherzustellen, dass die im Gebiet vorhandenen günstigen stadtklimatischen Bedingungen auch perspektivisch erhalten werden und die grundsätzliche Bedeutung der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet für die Stadt gestützt wird.

Als konkretes Planungsziel ist zudem für den Bebauungsplan „Saalfelder Straße Südseite“ im Aufstellungsbeschluss unter Klimaschutzaspekten verbindlich formuliert, dass die Baugrenzen, die Höhen und die Ausrichtung der Gebäude angepasst werden als planerische Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien und für die Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung.

2.1.4 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Das Schutzgut Landschaft / Stadtbild ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- bzw. Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch / Natur-Verhältnis.

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.

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

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

Landschaft bzw. Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen und weiter oben beschriebenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

❶ Änderungsbereich 4

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“

Die mit der Flächennutzungsplanänderung bezweckte Wohnbebauung fügt sich zwischen zwei vorhandene Wohnsiedlungen ein. Ein unmittelbarer Anschluss an die freie Landschaft besteht lediglich an den beiden Schmalseiten der Flurstücke des Plangebietes auf einer Länge von jeweils 25 Metern.

Im nördlichen Planbereich erfolgt eine Lückenbebauung anliegend an die Sohlener Straße.

Im parallel entwickelten Bebauungsplan des südlichen Planbereichs werden in diesem Übergangsbereich zum Landschaftsraum private Grünflächen mit Maßnahmen zur Gehölzbepflanzung des Baugrundstückes festgesetzt.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild erfolgt.

Mit der Beseitigung der Brache mit aufkommender Gehölzsukzession wird grundsätzlich ein Naturerfahrungsraum insbesondere für Kinder und Jugendliche und eine potenzielle Verbindungsachse für Fußgänger zerstört. Allerdings sind auf der Brachfläche keine deutlichen Spuren zu erkennen, die darauf hinweisen, dass die Fläche nachhaltig als naturgeprägter Spielraum oder als Wegeverbindung genutzt wird.

Ein Grund für die eher geringe Inanspruchnahme der Fläche liegt vermutlich in den vorhandenen Alternativangeboten, hier insbesondere Westerhüser Park bzw. die parallel zu den Flurstücken des Plangebietes verlaufende Straße „An den Sohlener Bergen“.

❷ Änderungsbereich 2

- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Die im Bereich der Kleingarten- / Garagenanlage geplante Wohnbebauung schließt an die östlich gelegene Wohnbebauung an.

Nach Süden wird durch die geplante Bebauung eine neue Stadtrandkante im Ausmaß von 60 Metern erzeugt.

Durch die Situationsgebundenheit der Fläche, die vorhandene bauliche Überformung durch Lauben und Garagen und den relativ geringen Flächenumfang ist zu begründen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung im Untersuchungsbereich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist durch folgende Funktionen gekennzeichnet (§ 2 Bundesbodenschutzgesetz).

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden orientiert sich dabei an folgenden Leitnormen:

- Vorsorgegrundsatz nach § 1 Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) LSA:
  - Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
  - Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
  - Besonderer Schutz der Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG in besonderem Maße erfüllen
- Treffen von Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen
- Schutz der Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen.
- Steuerung der Inanspruchnahme von Boden auf Flächen, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind (§ 1 BBodSchG)
- Erhalt der Böden in dem Zustand, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 BNatSchG)
- Renaturierung nicht mehr genutzter, versiegelter Flächen (§ 1 BNatSchG)
- Höhere Gewichtung von Flächen mit überdurchschnitt hoher Erfüllung der Bodenfunktionen (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA):
  - ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen (z.B. naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
  - mit Vorkommen seltener Bodentypen
  - mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

❶ Änderungsbereich 4

◙ Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“

◙ Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“

Das Schutzgut Boden ist im Untersuchungsbereich nach den Angaben des Landschaftsplanes wie folgt gekennzeichnet: Es liegen Schwarzerdeböden aus Lößlehm in einem Degradationsstadium vor, die partiell durch Devastierungen (Zerstörung der natürlichen Bodenhorizonte, Bodenauf- und Bodenabtrag) in einen Ruderalboden bzw. durch die frühere Gartenbaunutzung in einen anthropogen geprägten Kultosol übergehen.

Die Bodenformation weist trotz der vorhandenen Störungen eine wichtige Regelungsfunktion auf (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen).

Mit der geplanten baulichen Umsetzung der Wohnbaulandausweisung findet ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt, der durch die irreversible Zerstörung relativ naturnaher Bodenhorizonte nicht wirkungsspezifisch ausgeglichen werden kann.

Insgesamt ist durch den relativ geringen Flächenumfang von ca. 0.6 ha der in den parallel geführten Bebauungsplänen ausgewiesenen Bau- und Straßenflächen davon auszugehen, dass sich die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden auf den Verlust der natürlich ausgebildeten Bodenschichten im unmittelbaren Eingriffsbereich beschränken, ohne erhebliche Auswirkungen auf den Boden- bzw. Wasserhaushalt der Umgebung.

Ein Teilausgleich der betroffenen Bodenfunktionen ist grundsätzlich durch die Entsiegelung vormals baulich genutzter Flächen möglich. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen entsprechende Rückbau- bzw. Renaturierungspotenziale in Form vorhandener Garagenkomplexe an der Welsleber Straße, südlich der Einmündung Koburger Straße.

In einem Flächenumfang von 0,4 ha erfolgt hier eine Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche. Die Garagenkomplexe besitzen allerdings Bestandsschutz.

❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Das Schutzgut Boden ist im Untersuchungsbereich der betroffenen Kleingarten- / Garagenanlage nach den Angaben des Landschaftsplanes wie folgt gekennzeichnet: Es liegen Schwarzerdeböden aus Lößlehm in einem Degradationsstadium vor, die partiell durch Devastierungen (Zerstörung der natürlichen Bodenhorizonte, Bodenauf- und Bodenabtrag) gestört sind, bzw. durch die vorhandene Gartenbaunutzung in einen anthropogen geprägten Kultosol übergehen.

Die Bodenformation weist trotz der vorhandenen Störungen eine wichtige Regelungsfunktion auf (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen).

Mit der geplanten baulichen Umsetzung der Wohnbaulandausweisung findet ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt, der durch die irreversible Zerstörung relativ naturnaher Bodenhorizonte insbesondere der nicht überbauten Kleingartenflächen nicht wirkungsspezifisch ausgeglichen werden kann.

Insgesamt ist durch den relativ geringen Flächenumfang von ca. 0.4 ha der in diesem Bereich potentiell auszuweisenden Bau- und Straßenflächen davon auszugehen, dass sich die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden auf den Verlust der natürlich ausgebildeten Bodenschichten im unmittelbaren Eingriffsbereich beschränken, ohne erhebliche Auswirkungen auf den Boden- bzw. Wasserhaushalt der Umgebung.

2.1.6 Schutzgut Wasser

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

- Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 25a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

❶ Änderungsbereich 4 / ❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“

◙ Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Aus dem Untersuchungsraum findet kein Abfluss von Oberflächengewässer in angrenzende Oberflächengewässer statt.

- Grundwasser

Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird (§ 33a WHG, Art. 4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)).

❶ Änderungsbereich 4 / ❷ Änderungsbereich 2

◙ Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“

◙ Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“

◙ Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Nach Aussage des Landschaftsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsraum zwischen 2 und 5 m.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt nach den geologischen bzw. bodengenetischen Standortverhältnissen lediglich ca. 15 mm im Jahr. Eine Nutzung des Grundwasserdargebotes erfolgt außer der Möglichkeit privater Brunnenbohrungen im Plangebiet nicht.

Aufgrund schwer durchlässiger Deckschichten besteht unter bodengenetischen Aspekten eine gute Grundwassergeschütztheit im Untersuchungsgebiet.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist sicherzustellen, dass durch die Wohnbaulandentwicklung auf ca. 1,0 ha versiegelter Fläche keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verursacht werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutzgutbegriff „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung und zum anderen alle Sachgüter, die alle materiellen Güter umfassen können i. S. von § 90 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Als Kulturgüter werden insbesondere Denkmäler einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie historische Kulturlandschaften betrachtet.

Das Schutzgut Sachgüter korreliert insbesondere in den Rubriken Natürliche Ressourcen und Umweltmedien mit anderen Schutzgütern (Mensch (incl. menschliche Gesundheit), Wasser, Boden, Klima / Luft).

Da auch beim Schutzgut Sachgüter ein primärer Bezug zum Umweltschutz bzw. zur Umweltvorsorge herzustellen ist, ist eine rein materielle Gewichtung hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern (z.B. Immobilienwertverlust) nicht schutzzielabbildend.

Die Umweltrelevanz hinsichtlich der Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter orientiert sich dabei an folgenden Leitnormen:

- Denkmäler (Baudenkmale, Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Flächendenkmale, bewegliche Kulturdenkmale und Kleindenkmale) sind zu schützen (§ 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) LSA).
- Historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

❶ Änderungsbereich 4 / ❷ Änderungsbereich 2

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg“
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A“
- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite“

Die betroffenen Untersuchungsbereiche liegen nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft.

Innerhalb der betreffenden Untersuchungsbereiche sind keine archäologischen Funde bekannt.

Durch die Wohnbaulandentwicklung in den betreffenden Untersuchungsräumen werden keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern durch die Flächennutzungsplanänderung liegt demnach nicht vor.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Die Segmentierung der komplexen Ökosysteme, die für die Begriffe Umwelt und Naturhaushalt / Landschaftsbild nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und dem Bundesnaturschutzgesetz stehen, ist planungssystematisch bedingt. Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potentialeigenschaften, 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.

Die Untersuchung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern richtet sich auf einen erweiterten Betrachtungshorizont. Hier rücken Umweltwirkungen in den Fokus, die ökosystemar bedingt weit stärker negativ als umwelterheblich eingestuft werden müssen, als dies bei der streng schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen aufgezeigt werden konnte.

Die entsprechenden ökosystemaren Querbeziehungen bzw. Wechselwirkungen wurden bei den jeweiligen Schutzgütern bereits dargestellt.

Dabei wurde dargestellt, dass trotz erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Zerstörung der relativ naturnahen Bodenhorizonte durch Bebauung / Versiegelung auf der ca. 1,0 ha großen Eingriffsfläche keine erheblichen ökosystemar bedingten Auswirkungen auf den Boden- bzw. Wasserhaushalt der Umgebung zu erwarten sind.

Zudem wurde dargestellt, dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf ein unerhebliches Maß gemindert werden können.

Damit erfolgt durch die Flächennutzungsplanänderung keine Beeinträchtigung der Schutzgüter, die unter Wechselwirkungsaspekten erheblicher zu beurteilen ist, als bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die Planentwürfe der parallel geführten Bebauungspläne zugrunde zu legen.

Demnach ist die bauliche Entwicklung der Wohnbauflächen zum internen Ausgleich der Bebauungspläne verbunden mit der Umsetzung von flächendeckenden Gehölzpflanzungen auf den angrenzenden privaten Grünflächen

Durch die Festsetzung der dabei zu verwendenden Pflanzqualitäten und der einzuhaltenden Pflanzquote, sowie durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlags ist zu gewährleisten, dass der Landschaftshauhalt und das Landschaftsbild durch die Flächennutzungsplanänderung nicht negativ betroffen sind.

Da der Umweltprüfung gemäß der Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1a) der planungsrechtliche Status der „alten" bzw. „neuen" Flächennutzungsplandarstellung zugrunde liegt, ist insgesamt eine positive Umweltbilanz darstellbar. Demnach erfolgt im Änderungsbereich mit einem Flächenumfang von 101 ha eine Reduzierung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen um 45 ha, ein Zuwachs Landwirtschaftlicher Flächen um 41 ha und eine Erweiterung von Grün- und Naturschutzflächen um 4 ha (s. Flächenbilanz Begründung Flächennutzungsplanänderung).

Dem erweiterten und insbesondere unter Artenschutzaspekten geänderten Grünflächensystem kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

❶ Änderungsbereich 4

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg"
- Bebauungsplan Nr. 489 - 1A „Am Wellenberge, Teilfläche A"

Bei Nichtdurchführung der Planung ist perspektivisch von einer fortschreitenden Gehölzsukzessionsentwicklung auf der Brachfläche auszugehen.

Durch die auf der Fläche vorhandenen Pflanzenrelikte der früheren gärtnerischen Nutzung und durch die gegebenen devastierenden Ruderaleinflüsse wie Bodenumbrüche und organischen Materialablagerungen ist davon auszugehen, dass sich unter der Voraussetzung fehlender Nutzungseinflüsse von außen erst nach Durchlaufen verschiedener pflanzensoziologisch relativ heterogener Sukzessionsstadien eine stabile Gehölzformation der heutigen potenziell natürlichen Vegetation einstellen wird.

❷ Änderungsbereich 2

- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite"

Der betreffende Bereich der Kleingarten- / Garagenanlage ist gekennzeichnet durch eine partielle Aufgabe der Kleingartennutzung mit sich abzeichnenden Verwahrlosungstendenzen.

Dabei ist davon auszugehen, dass die in der Vergangenheit teilweise ungeklärten Eigentums- bzw. Besitzverhältnisse eine kontinuierliche Weiternutzung der Flächen verhindert hat.

Offen bleibt folglich die Frage, ob bei einer Nichtdurchführung der Planung durch den Eigentümer der Bebauungsplanflurstücke sich neue Eigentums- bzw. Besitzverhältnisse ergeben, die eine Stabilisierung der vorhandenen Kleingarten- bzw. Garagennutzung bewirken würden.

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 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Bedingt durch die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes erfolgt in den für die Umweltprüfung relevanten Änderungsbereichen zur Umsetzung des Planungsziels eine flächendeckende Darstellung als Wohnbaufläche.

Auf der Ebene der Bebauungspläne „Schwaneberger Weg“ und „Am Wellenberge, Teilfläche A“ splittet sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in Bauflächen (*Allgemeines Wohngebiet*) und *Private Grünflächen* (Änderungsbereich 4).

Durch das entsprechende Flächenverhältnis Baufläche / *Private Grünfläche* und die flächendeckende Festsetzung von Gehölzpflanzungen einheimischer Arten auf den *Privaten Grünflächen* ist gewährleistet, dass der Ausgleich für die Einwirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der parallel aufgestellten Bebauungspläne abgesichert wird.

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes Saalfelder Straße Südseite ist in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanänderung (im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hier Wohnbaufläche) eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant.

Der Umfang der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes entspricht der Flächengröße der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Kleingartenfläche.

Damit ist der Ausgleich für die Eingriffswirkungen auf die betreffenden Kleingarten- / Garagenanlage gewährleistet (Änderungsbereich 2).

Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne wird nicht erzielt hinsichtlich der erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Zerstörung relativ naturnaher Bodenschichten auf den geplanten Bauflächen ist nur durch die Entsiegelung und Renaturierung entsprechender Flächenpartien anderer Bereiche auszugleichen.

Ein Teilausgleich der betroffenen Bodenfunktionen ist grundsätzlich durch die Entsiegelung vormals baulich genutzter Flächen möglich. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen entsprechende Rückbau- bzw. Renaturierungspotenziale in Form vorhandener Garagenkomplexe an der Welsleber Straße, südlich der Einmündung Koburger Straße.

In einem Flächenumfang von 0,4 ha erfolgt hier eine Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche. Die Garagenkomplexe besitzen allerdings Bestandsschutz.

Da der Eingriffsregelung gemäß der Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1a) der planungsrechtliche Status der „alten“ bzw. „neuen“ Flächennutzungsplandarstellung zugrunde liegt, ist insgesamt eine positive Umweltbilanz darstellbar. Demnach erfolgt im Änderungsbereich mit einem Flächenumfang von 101 ha eine Reduzierung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen um 45 ha, ein Zuwachs Landwirtschaftlicher Flächen um 41 ha und eine Erweiterung von Grün- und Naturschutzflächen um 4 ha (s. Flächenbilanz Begründung Flächennutzungsplanänderung).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine abschließende Behandlung der artenschutzrechtlichen Aspekte. Hier ist die Befreiungslage hinsichtlich der Stör- und Beseitigungsverbote mit den zuständigen Naturschutzbehörden auf der Bebauungsplanebene abzuklären.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan veränderten Städtebaukonzeptes, welches weitgehend den inhaltlichen Vorgaben des vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossenen Integrierten Städtebaukonzeptes (ISEK) entspricht. Dies betrifft hauptsächlich die umfassende Rücknahme von Wohnbaulandausweisungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen auch auf Grund geänderter Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Vor dem Hintergrund des laufenden Planungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitlich initiiert durch vier parallel laufende Bebauungsplanverfahren.

In den in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung einzeln dargestellten Geltungsbereichen der Bebauungspläne ist primär die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen erfolgt dabei nicht.

Die Entwicklung von Planungsalternativen ist unter Plausibilitätsaspekten nicht erforderlich.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan wurden mit der darin enthaltenen Datenlage ausgewertet.

Auf Flächennutzungs-, bzw. auf Bebauungsplanebene wurden zudem eine Biotoptypenkartierung sowie eine Kartierung des Pflanzenartenbestandes im Gebiet durchgeführt.

Der Untersuchungsumfang für Tierartenerfassungen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vertiefende Untersuchungen hinsichtlich Immissionsschutzbelangen (Schadstoffe, Lärm) sind im vorliegenden Fall nicht planungsrelevant.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bestehen in der Überwachung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Das Stadtplanungsamt erstellt dazu einen Statusbericht zum 31.12.2017.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das städtebauliche Planungsziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung eines im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan veränderten Städtebaukonzeptes, welches weitgehend den inhaltlichen Vorgaben des vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossenen Integrierten Städtebaukonzeptes (ISEK) entspricht. Dies betrifft hauptsächlich die umfassende Rücknahme von Wohnbaulandausweisungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen auch auf Grund geänderter Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Vor dem Hintergrund des laufenden Planungsverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitlich hauptsächlich initiiert durch drei parallel laufende und ein beabsichtigtes Bebauungsplanverfahren.

In den in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung einzeln dargestellten Geltungsbereichen der Bebauungspläne ist primär die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt dabei nicht.

Die Flächennutzungsplanänderung außerhalb der Bebauungsplangebiete sind hauptsächlich bestimmt durch die Zuordnung von entsprechenden Ausgleichsflächen zu den verbleibenden Wohnbauflächen und die Neukonzeption eines Grünflächensystems, welches den artenschutzfachlichen und freiraumplanerischen Ansprüchen genügt (Änderungsbereich 3).

In diesem Bereich werden im Vergleich zum ursprünglichen rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine neuen Eingriffsintensitäten verursacht.

Mit der Rücknahme der Wohnbaulandausweisungen erfolgt eine Anpassung des Grünflächensystems, da eine Verbindungsfunktion der linear zwischen den Wohnbaulandclustern geplanten Grünflächen freiraumplanerisch nicht mehr begründet ist. Als städtebauliches Planungsziel im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes ist weiter relevant, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz im gleichen Landschaftsraum der Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden sollen. Dazu erfolgt eine Änderung und Er-

weiterung des Grünflächensystems in diesem Planungsraum, um neben Aspekten der landschaftsbezogenen Erholung die naturschutzfachlichen Arten- und Biotopschutzansprüche erfüllen zu können.

Die Flächennutzungsplanänderung tangiert mit Ausnahme des nach § 22 Naturschutzgesetz LSA gesetzlich geschützten Biotops Magerrasen an der Welsleber Straße (GB Nr. 51) keine Schutzgebiete nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LNatSchG LSA).

Da der Umweltprüfung gemäß der Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1a) der planungsrechtliche Status der „alten" bzw. „neuen" Flächennutzungsplandarstellung zugrunde liegt, ist insgesamt eine positive Umweltbilanz darstellbar. Demnach erfolgt im Änderungsbereich mit einem Flächenumfang von 101 ha eine Reduzierung von Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen um 45 ha, ein Zuwachs Landwirtschaftlicher Flächen um 41 ha und eine Erweiterung von Grün- und Naturschutzflächen um 4 ha (s. Flächenbilanz Begründung Flächennutzungsplanänderung).

In der Umweltprüfung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der Rechtsnorm aus § 1a BauGB nur die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Für die einzelnen Geltungsbereiche der parallel aufgestellten Bebauungspläne ist daraus Folgendes abzuleiten:

- Bebauungsplan Nr. 481 – 1 „Welsleber Straße" (1. Änderung) → Änderungsbereich 1

► Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen, als durch die vorhandenen Planungsrechtsbedingungen bereits zulässig.

- Bebauungsplan Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite" (Beschlussvorlage zur Aufstellung in Vorbereitung) → Änderungsbereich 2

► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Kleingartenfläche in Wohnbaufläche (0,6 ha)

- Bebauungsplan Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg" → Änderungsbereich 4

► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche (0,3 ha)

- Bebauungsplan Nr. 489 1 a „Am Wellenberge, Teilfläche A" → Änderungsbereich 4

► Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche (0,9 ha).

Die Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich folglich ausschließlich auf die Änderung der Flächennutzungsplandarstellung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 488 – 1 „Saalfelder Straße Südseite" (Änderungsbereich 2) und innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 489 – 1.1 „Schwaneberger Weg" und Nr. 489 1 a „Am Wellenberge, Teilfläche A" (Änderungsbereich 4).

Die einzelnen Untersuchungsbereiche sind damit definiert durch die Erhöhung der Eingriffsintensität im räumlichen Umriss der Änderung einzelner flächenspezifischer Flächennutzungsplandarstellungen.

Durch entsprechende Planfestsetzungen in den parallel entwickelten Bebauungsplänen ist gewährleistet, dass ein entsprechender Ausgleich innerhalb der jeweiligen Bebauungsplangebiete gewährleistet werden kann.

Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne wird nicht erzielt hinsichtlich der erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Zerstörung relativ naturnaher Bodenschichten auf den geplanten Bauflächen ist nur durch die Entsiegelung und Renaturierung entsprechender Flächenpartien anderer Bereiche auszugleichen.

Ein Teilausgleich der betroffenen Bodenfunktionen ist grundsätzlich durch die Entsiegelung vormals baulich genutzter Flächen möglich. Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen entsprechende Rückbau- bzw. Renaturierungspotenziale in Form vorhandener Garagenkomplexe an der Welsleber Straße, südlich der Einmündung Koburger Straße.

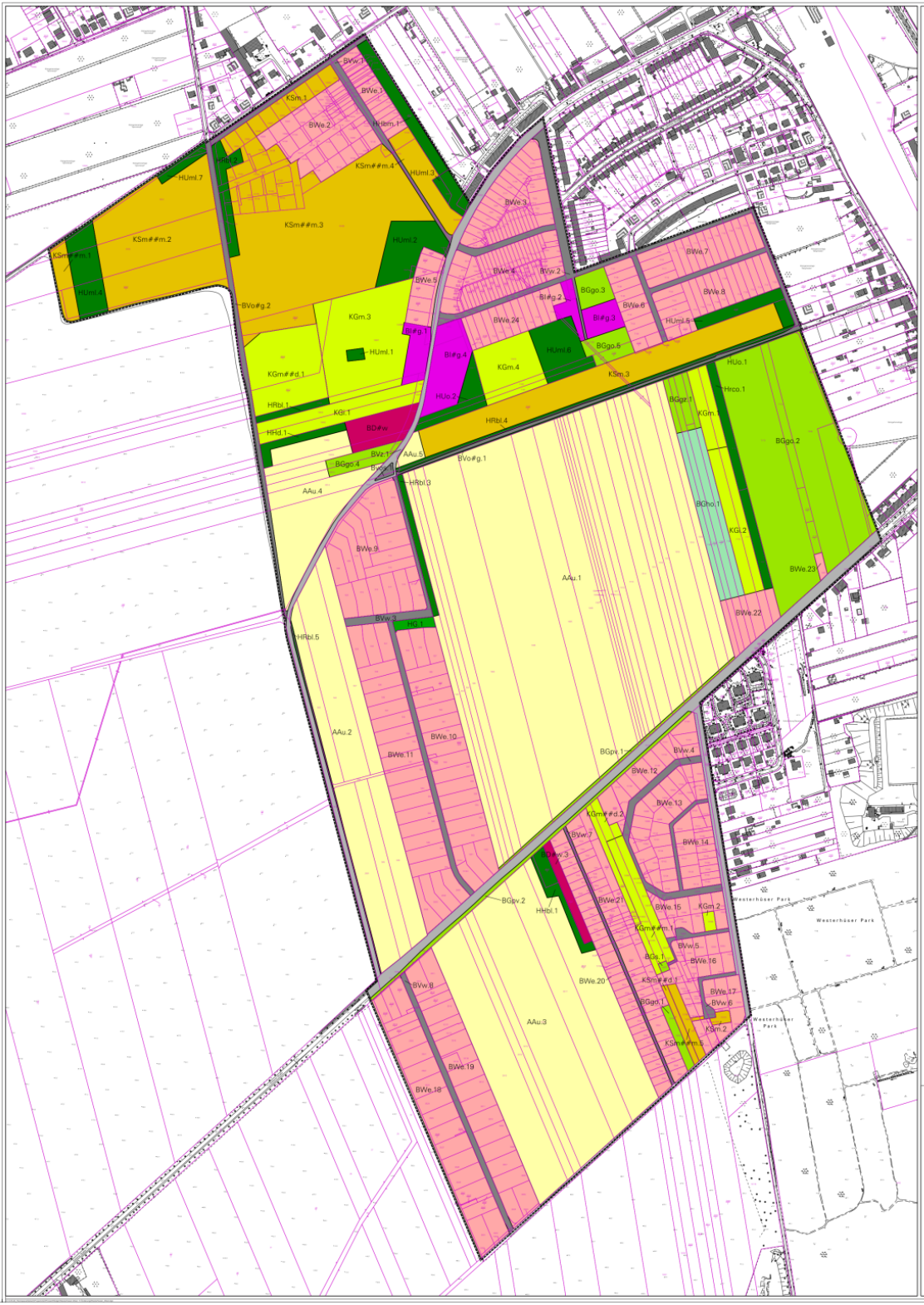
In einem Flächenumfang von 0,4 ha erfolgt hier eine Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche. Die Garagenkomplexe besitzen allerdings Bestandsschutz.

Mit Ausnahme des spezifischen Bodenschutzaspektes sind insgesamt durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im und außerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (incl. Wechselwirkungen) zu erwarten, die nicht, wie dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen auf Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsebene vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

Den planungsrechtlichen Anforderungen zur Umweltvorsorge wird damit Rechnung getragen.

Anhang

Biotoptypenkartierung



Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:

Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen für CIR, luftbildgestützte Biotoptypen- 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)

- BDdw — Dorfgebiete (in Ortsrandlage), vornehmlich dem Wohnen dienend
- BGgo — Kleingartenanlage mit überwiegenden Obst- und Gemüseanbau
- BGgz — Kleingartenanlage mit überwiegender Zierfunktion
- BGho — Hausgärten mit Gemüse- und Obstanbau
- BGpv — Verkehrsbegleitgrün
- BGs — Freizeit-, Sportanlage, Campingplatz, Erholung
- BI#g — Garagenkomplexe
- BVo#g — sonstige Verkehrsflächen, gering versiegelt (<25%)
- BVo#s — sonstige Verkehrsflächen, stark versiegelt (50-75%)
- BVw — Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
- BVz — Straße 2-spurig
- BWe — Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser

3. Gehölz (H)

- HHdm — Hecke, geschlossen mit Bäumen, Mischbestand
- HHdo — Hecke, geschlossen ohne Bäumen
- HHbl — Baumreihe, einreihig geschlossen, Laubbaumbestand
- HBom — Baumreihe, mehrreihig lückig, Obstbaumbestand
- HGbm — Gebüsch mit Bäumen, Laubbestand
- HGbo — Gebüsch ohne Bäume

4. Krautige Vegetation (K)

- KGi — Intensivgrünland (artenarm)
- KGm — Grünland, mesophil (frisch)
- KGm###d — Grünland, mesophil, Verbuschung dicht (50-75%)
- KGm###m — Grünland, mesophil, Verbuschung mäßig (10-50%)
- KSm — Staudenfluren, mesophil (frisch)
- KSm###m — Staudenfluren, 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

17. Änderung des F-Planes der LH MD "Westerhüsen West"
Anhang Umweltbericht Biotoptypenkartierung
Stand: Januar 2015

Maßstab 1:2.500