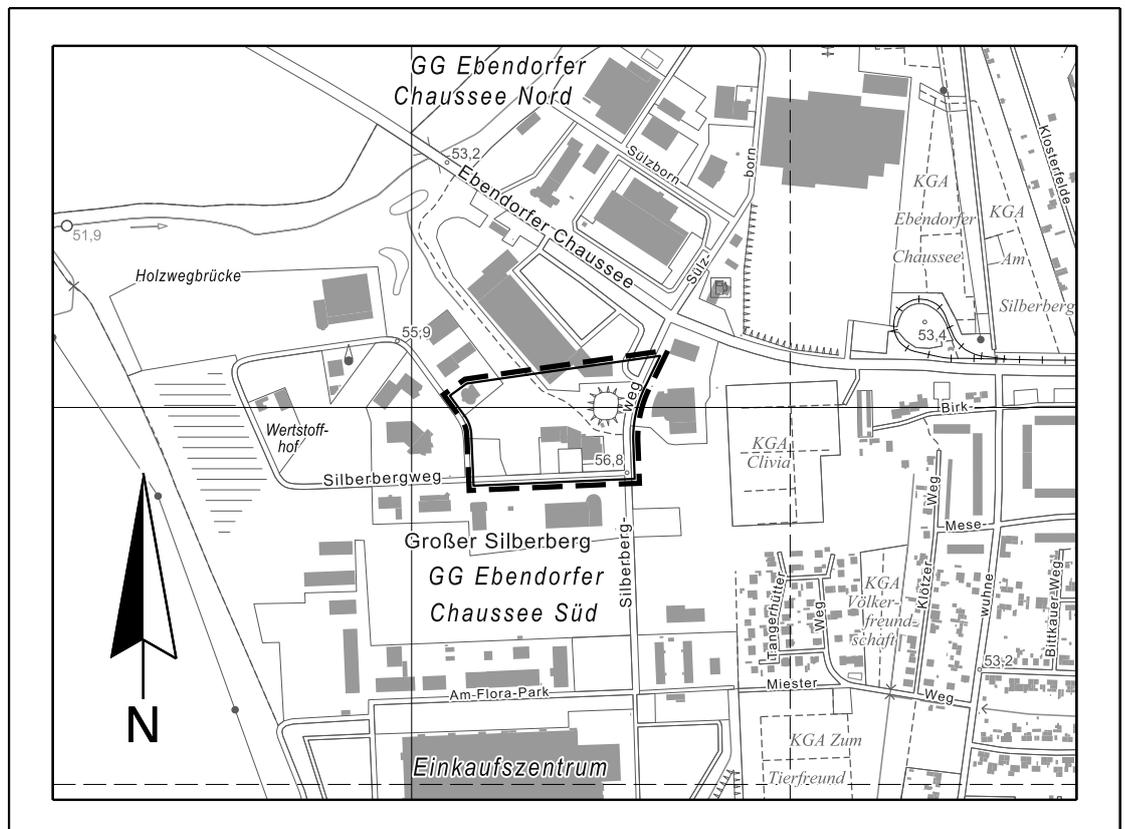




Begründung zur  
Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-1  
**GROßER SILBERBERG**  
in einem Teilbereich  
Stand: Mai 2018



Planverfasser:  
STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Halberstädter Str. 40a  
39112 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenausuges: 05/2018

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>2</b>
1.1	Ziel und Inhalt der Planänderung	2
1.2	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	2
1.3	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>3</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Derzeitige Nutzungen	6
3.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	7
<b>4</b>	<b>BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	8
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl	9
4.2.2	Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Verkehrerschließung	9
4.4.1	Fließender Verkehr	9
4.4.2	Ruhender Verkehr	9
4.5	Medientechnische Ver- und Entsorgung	10
4.6	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	10
<b>5</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE</b>	<b>12</b>
7.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
7.2	Eingriffsregelung	12
7.3	Artenschutz	13
7.4	Gehölzschutz	14
<b>8</b>	<b>SONSTIGE BELANGE</b>	<b>15</b>
8.1	Denkmalschutz	15
8.2	Boden	16
8.3	Altlasten	16
8.4	Kampfmittel	16
<b>9</b>	<b>FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>17</b>
<b>ANLAGE:</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b>	

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Ziel und Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ ist seit dem 18.11.1997 rechtsverbindlich. Nicht alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baurechte sind derzeit ausgeschöpft.

Auf Antrag des Eigentümers und Betreibers des Bau- und Gartenmarktes im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans soll das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ südlich erweitert werden, um die Warenanlieferung und logistische Abläufe auf dem Betriebsgelände zu optimieren.

Mit der geplanten Erweiterung wird eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche überplant. Als Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme der Grünfläche wird eine bislang nicht genutzte und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbefläche zwischen öffentlicher Grünfläche und Silberbergweg als private Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111-1 wird überplant und teilweise ersetzt, behält aber im übrigen Plangebiet unverändert seine Gültigkeit.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- südliche Erweiterung des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ zwecks Optimierung der Anlieferung (keine Erweiterung der Verkaufsfläche)
- Umnutzung einer bisher ungenutzten Teilfläche des Gewerbegebiets GE1 als private Grünfläche

## 1.2 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

### Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

### Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

## 1.3 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

### Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topographie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom L VermGeo LSA bereitgestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 08 / 2017) sowie der von der Landeshauptstadt Magdeburg, FB 62 – Amt für Vermessung und Baurecht, bereitgestellten digitalen Stadtkarte Magdeburgs erarbeitet. Die Planzeichnung enthält das Kataster, den Gebäudebestand, die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen und entspricht somit den Vorgaben des § 1 PlanZV.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält:

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, Maßstab 1:10.000.

### Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der topografischen Stadtkarte im Maßstab 1 : 10.000 im Stand vom August 2017.

### Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem L VermGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18/1-10159/09 erteilt.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Magdeburg hat am 17.08.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ eingeleitet.

### Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im baurechtlichen Innenbereich. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 a Abs. 1 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

### Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB kann der Öffentlichkeit, den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Dementsprechend wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vollständig ausgearbeitete Entwurf öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen.

Nach sachgerechter Abwägung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg konnte der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Durchführung</b>
Aufstellungsbeschluss	17.08.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss (Amtsblatt Nr. 22)	31.08.2017
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 26.10.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	26.02.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	Amtsblatt Nr. 6 vom 02.03.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	09.03. – 13.04.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Schreiben vom 08.03.2018
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

## 2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (Stand 02.06.2017)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (Stand 02.06.2017) ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, gewerbliche Baufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Dementsprechend und gemäß des Aufstellungsbeschluss (17.08.2017) wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg entwickelt.

### 2.2 Verbindliche Bauleitplanung

#### Bebauungsplan Nr. 111-1

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111-1 (1997) befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Bebauungsplan weist großflächige Gewerbegebiete und im Nordosten ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ aus. Des Weiteren wurden im Geltungsbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist abgeschlossen mit Satzung / Bekanntmachung am 09.02.2018. Mit der 1. Änderung wurde die Erforderlichkeit und Aktualität der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans im Plangebiet der 1. Änderung geprüft und an den aktuellen Bedarf angepasst. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans grenzt im Norden an die Ebendorfer Chaussee (B 71), im Osten an eine Kleingartenanlage sowie ein Einfamilienhausgebiet und im Süden dominiert neben kleineren Gewerbeflächen der Florapark als großflächiges Einkaufszentrum. Westlich des Plangebiets schließen sich weitere Gewerbenutzungen an. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans grenzt nordwestlich an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Von der 1. Änderung werden die hier vorgelegten Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## **3 Plangebiet**

### **3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ befindet sich im Nordwesten der Stadt Magdeburg. Die Flächen liegen in der Flur 281 der Gemarkung Magdeburg.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden:
  - von der Nordgrenze der Flurstücke 4/2, 4/3, 4/4 und 4/20
- Im Osten :
  - von der Ostgrenze der Straße Silberbergweg (Ostgrenze der Flurstücke 21/1, 76/4,4/2)
- Im Süden:
  - Von der Südgrenze der Straße Silberbergweg (Südgrenze des Flurstücks 53/13)
- Im Westen:
  - Von der Nordwest- und Südwestgrenze des Flurstücks 4/20, der Westgrenze der Flurstücke 76/16, 53/10, 53/30, 53/29 und deren südlicher Verlängerung

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,4 ha. Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.3 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig.

### **3.2 Derzeitige Nutzungen**

Der zu ändernde Teilbereich liegt im Stadtteil Großer Silberberg. Das Gewerbegebiet wurde Anfang der 90er Jahre überwiegend für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen und erschlossen. Die Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind bis heute nicht vollständig bebaut.

Schwerpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die südliche Erweiterung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“, welches sich überwiegend mit dem Gebäude des vorhandenen Bau- und Gartenmarkt nördlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet und nur teilweise mit den Freiflächen (Anlieferung, Parkplätze) in den Geltungsbereichs der 2. Änderung hineinragt. Den Anlieferungsbe- reich gilt es mit der vorliegenden Planung zu erweitern, um die Anlieferung und logistische Abläufe auf dem Betriebsgrundstück zu optimieren.

Neben dem Bau- und Gartenmarkt bestehen in den Gewerbegebietsflächen im Planänderungsbereich ein Autohaus mit Werkstatt, ein Fachhandel für Werkstattbedarf, Montage- und Befestigungsartikel sowie ein Fachhandel für Bettzeug, Möbel und Einrichtungsgegenstände.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 ist großflächig von weiteren Gewerbenutzungen und öffentliche Grünflächen umgeben. Östlich und südlich schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Entlang der südlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Silberbergweg.

Diagonal von Nordwest nach Südost verläuft ein Grünzug mit einem öffentlichen Gehweg.

### 3.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich, die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Flurstücke, auf denen Nutzungsänderungen geplant sind, sind fett hervorgehoben.

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Gemarkung Magdeburg, Flur 281)

Flurst.-Nr.	Eigentümer	Festsetzung gem. rechtskräftigem Bebauungsplan	Festsetzung gem. 2. Änderung des Bebauungsplans
4/2	Stadt Magdeburg	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
4/3	privat	SO „Bau- und Gartenmarkt“	SO „Bau- und Gartenmarkt“
4/4	Stadt Magdeburg	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
4/20	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
<b>4/21</b>	<b>privat</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Private Grünfläche – Anordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme</b>
21/1	Stadt Magdeburg	Verkehrsfläche / Öffentliche Grünfläche	Verkehrsfläche / Öffentliche Grünfläche
52/1	Stadt Magdeburg	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
<b>53/1</b>	<b>Stadt Magdeburg</b>	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>SO „Bau- und Gartenmarkt“ / Öffentliche Grünfläche</b>
53/10	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
53/13	Stadt Magdeburg	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
53/29	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
<b>53/30</b>	<b>privat</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Private Grünfläche – Anordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme</b>
74/1	Stadt Magdeburg	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
74/2	Stadt Magdeburg	Verkehrsfläche / Öffentliche Grünfläche	Verkehrsfläche / Öffentliche Grünfläche
75/1	Stadt Magdeburg	Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche
<b>76/2</b>	<b>Stadt Magdeburg</b>	<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>SO „Bau- und Gartenmarkt“ / Öffentliche Grünfläche</b>
76/3	privat	SO „Bau- und Gartenmarkt“	SO „Bau- und Gartenmarkt“
76/4	Stadt Magdeburg	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
76/16	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
<b>76/17</b>	<b>privat</b>	<b>Gewerbegebiet</b>	<b>Private Grünfläche – Anordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme</b>
10082	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
10083	privat	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet

Für die abschließende Realisierung der Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 sollen die Flurstücke 76/2 und 53/1 geteilt werden. Aktuell sind auf diesen Flurstücken, welche im Eigentum der Stadt Magdeburg sind, öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden Teilbereichen der Flurstücke 53/1 und 76/2 dem Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ zugeordnet. Dementsprechend sollen diese Flurstücke entlang der nordöstlichen Bordführung des in der Grünfläche verlaufenden öffentlichen Weges geteilt werden. Nach der Teilungsvermessung bleiben die Flurstücke südwestlich des Weges als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Flurstücke nordöstlich des öffentlichen Weges werden vom Bauherrn erworben und als Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ genutzt, um die Warenanlieferung zu optimieren.

## **4 Bauliche Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Großer Silberberg“ werden folgende Baugebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt.

#### **4.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt werden im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (Textfestsetzung 1.1.1).

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben enthalten. Diese Festsetzung wurde an den aktuellen Stand gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ angepasst und ist auch Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans. Im gesamten Plangebiet ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig (Textfestsetzung 1.1.2). Dies dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Durch Festsetzungen zum sogenannten „Handwerkerprivileg“ sind Ausnahmen zulässig hinsichtlich möglicher Verkaufsflächenanteile bei produzierenden Gewerbebetrieben, welche ihre Waren direkt vermarkten möchten (Textfestsetzung 1.1.3). Der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment bleibt weiterhin zulässig.

Die gemäß 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textfestsetzung 1.1.4).

#### **4.1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind sonstige Sondergebiete solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen (Textfestsetzung 1.2.1).

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets großflächiger Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Der Eigentümer und Nutzer des Bau- und Gartenmarktes hat einen Antrag zur Erweiterung des Sondergebiets gestellt, um die Anlieferung und logistische Abläufe auf dem Betriebsgrundstück zu optimieren. Es wird somit keine Erweiterung der Verkaufsfläche angestrebt, sondern es wird lediglich der Zufahrtsbereich für die Warenanlieferung erweitert. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche des sonstigen Sondergebiets um 0,14 ha vergrößert.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ wurden übernommen. Im Gebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf zulässig (Textfestsetzung 1.2.2).

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Bebauungsdichte und das Verhältnis zwischen den baulichen Anlagen untereinander sowie die angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden.

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans ebenfalls übernommen. Für das Gewerbegebiet und auch das sonstige Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ entspricht die Grundflächenzahl von 0,8 der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

### **4.2.2 Geschossflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen**

Die Geschossflächenzahl sowohl des Gewerbegebiets als auch des Sondergebiets wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 1,6 festgesetzt und orientiert sich an der zulässigen Bauhöhe, die von Nord nach Süd und West nach Ost gestaffelt ist. Die festgesetzte Geschossflächenzahl wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 15 m über 57 m NHN und im SO „Bau- und Gartenmarkt“ auf 10 m über 57 m NHN festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird ebenfalls in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

## **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung einer Bauweise für Sonder- und Gewerbegebiete ist nicht erforderlich, daher wird auf eine solche Festsetzung weiterhin verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, mit der umlaufenden Baugrenze großzügig festgesetzt. Eine städtebauliche Gestaltung erfolgt über die Pflanzgebotflächen außerhalb der Baufelder entlang der öffentlichen Straße sowie zu den Grünflächen.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **4.4.1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Silberbergweg“ erschlossen, die an die Ebendorfer Chaussee anbindet. Parallel zur Straße „Silberbergweg“ verläuft ein separater Fuß- und Radweg.

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt über die Ebendorfer Chaussee (B 71) im Norden. Von dort aus gelangt man über das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz in das Stadtzentrum bzw. stadtauswärts zur Autobahn A 2.

Im Süden besteht eine Anbindung über den Ede- und Unku-Weg zum Olivenstedter Graseweg.

### **4.4.2 Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Silberbergweg“ ausreichend öffentliche Parkplatzflächen realisiert. Des Weiteren verfügen die Gewerbe- und Handelsbetriebe über genügend eigene Parkplätze für ihre Kunden und Mitarbeiter. Eine gesonderte Ausweisung von Parkplatz- oder Stellflächen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

## **4.5 Medientechnische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde mit der Erstbebauung- und -erschließung mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. In der Straße Silberbergweg bzw. im begleitenden Grünstreifen mit Fußweg liegen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb der Bauflächen eingetragenen Leitungsrechte sind nicht mehr darzustellen, da diese Leitungen inzwischen umverlegt oder zurückgebaut sind.

### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Veränderung der Lage der Anlagen bedarf der Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH und muss 12 Wochen vor der Umverlegung mit der Telekom Deutschland GmbH abgestimmt werden.

### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal KS DN 200 Stz im Silberbergweg zur Verfügung. Die Regenwasserkanäle KR DN 400/800/900 dienen der Niederschlagswasserableitung von befestigten, abflusswirksamen Flächen. Bei einer Ableitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz kann durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG / Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH eine Drosselung gefordert werden. Dennoch sind konform zum § 55 WHG alle Maßnahmen zu ergreifen, um anfallendes Niederschlagswasser lokal zu verbringen. In diesem Zuge sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Textfestsetzung 2.1), das Niederschlagswasser auf Grundstücksfreiflächen entsprechend zu versickern.

## **4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgungsträgers wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 übernommen.

Der Schutzstreifen der Gasleitung (HD DN 500 St, Baujahr 1969) beträgt 10 m (beidseitig 5 m). Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Des Weiteren ist das Überpflanzen von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht gestattet. Bei Neupflanzungen sind die Forderungen des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu beachten.

## 5 Grünflächen

### Öffentliche Grünfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche im nördlichen Teil der Flurstücke 53/1 und 76/2 wird in der 2. Änderung des Bebauungsplans durch die südliche Erweiterung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ um ca. 0,14 ha in Anspruch genommen und überplant.

Die übrigen festgesetzten öffentlichen Grünflächen außerhalb der Änderungsfläche Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ werden in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

### Private Grünflächen

Im Sinne des eingriffsnahen Ausgleichs hat der Bauherr die Flurstücke 4/21, 53/30 und 76/17 erworben, um dort innerhalb des Umgriffs der 2. Änderung des Bebauungsplans die notwendigen Kompensationsmaßnahmen anordnen zu können. Dadurch wird eine bislang ungenutzte Gewerbefläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans als private Grünfläche neu festgesetzt.

Hier werden die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen angeordnet (sh. Kap. 7.2). Zur Klarstellung der Umsetzungspflicht wurde die Textfestsetzung 1.2.3 ergänzt.

## 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB umlaufend außerhalb der Baugrenzen in den Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt, um eine ansprechende Gestaltung und Eingrünung der Bauflächen zu erreichen. (Gestaltungsmaßnahme).

Die Bepflanzung wurde mit der Bebauung der Grundstücke auch überwiegend umgesetzt.

Die Festsetzung wird soweit wie möglich in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ wird die Signatur nach Süden an den öffentlichen Weg angrenzend verschoben, da ansonsten die Anlieferzone im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ nicht umsetzbar wäre.

Auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier handelt es sich jedoch um eine im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Kompensationsmaßnahme. Damit wird Ausgleich bzw. Ersatz für den Verlust von ca. 0,14 ha öffentlicher Grünfläche geschaffen (sh. Kap. 7.2).

## **7 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange**

### **7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung). Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 ha nicht überschreiten, findet der § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

- entfällt -

### **7.2 Eingriffsregelung**

#### Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG bzw. § 6 NatSchG LSA einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG bzw. § 7 NatSchG LSA). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Das trifft auf die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu.

#### Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im geplanten Erweiterungsbereich des Sondergebiets eine öffentliche Grünfläche vor, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Durch die Umsetzung der Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Grünfläche mit Einzelbäumen teilweise beseitigt und die Fläche anschließend dauerhaft versiegelt. Dementsprechend muss für den Wertverlust Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden, der innerhalb des Plangebiets der 2. Änderung angeordnet werden soll.

Daher wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und mögliche Kompensationsmaßnahmen geprüft und bilanziert. Es ist geplant, eine aktuell ungenutzte Gewerbefläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan auch als solche ausgewiesen ist, als private Grünfläche festzusetzen.

Der Bauherr hat die Flächen mit dieser Zielstellung bereits erworben. Innerhalb der privaten Grünfläche ist als Kompensation für die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe die Anpflanzung eines Feldgehölzes und die Herstellung einer artenreichen Ruderalflur vorgesehen.

Nach erfolgter Umsetzung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden, unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen worden sind. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde der Unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Prüfung vorgelegt. Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde liegt vor.

Die vollständige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung liegt der Begründung bei (sh. Anlage 1).

### **7.3 Artenschutz**

#### Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind die bestehenden Verbote zum Schutz der besonders und der streng geschützten Arten zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Untersuchungsumfang

Mit Umsetzung des Vorhabens kann eine Grünfläche mit teilweiseem Gehölzbestand nicht erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und angrenzender Nutzungen gehören die Flächen zum typischen Lebensraum störungsunempfindlicher Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume.

Es kann dennoch vor allem im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel nicht ausgeschlossen werden, dass auf dieser Fläche deren Lebensstätten vorkommen, weshalb ein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu prüfen wäre. Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG kann jedoch bei zulässigen Eingriffen der Verbotstatbestand abgewendet werden, wenn die ökologische Funktionalität der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Dies gelingt im konkreten Fall über zwei Ersatzmaßnahmen, welche die Herstellung eines Feldgehölzes bzw. artenreicher Ruderalfluren beinhalten sowie den vorhandenen und verbleibenden Gehölzbestand im Gebiet.

Bei Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie der Berücksichtigung der o.g. Baufeldkontrollen sowie der Umsetzung der Ersatzmaßnahme kann somit erreicht werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. In diesem Sinne wurde ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

Eine gesonderte faunistische Kartierung wird deshalb als verzichtbar erachtet.

## **7.4 Gehölzschutz**

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung“ (Amtsblatt Nr. 06 vom 12.02.2009, rechtskräftig am 13.02.2009).

In den Planteil B des Bebauungsplans ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

## 8 Sonstige Belange

### 8.1 Denkmalschutz

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.

#### Archäologische Denkmale

Im westlichen Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich angrenzend an die Straße „Silberbergweg“ das Bodendenkmal „Großer Silberberg“. Im Bereich des Hügelgrabs sind aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bodeneingriffe vollständig zu vermeiden.<sup>1</sup>

Das Hügelgrab „Großer Silberberg“ ist kein isoliertes Bodendenkmal, sondern Teil einer archäologischen Denkmallandschaft, sodass auch in seiner Umgebung mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist., die Auskunft über Errichtung des Denkmals und Totenbrauch geben.

Es ist im gesamten Bereich des archäologischen Denkmals davon auszugehen, dass bei erdengreifenden Maßnahmen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann Bodeneingriffen außerhalb des Hügelgrabs dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen. Die unmittelbare Umgebung des Denkmals sollte von Bebauung freigehalten werden, um die Wirkung des Denkmals zu erhalten.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/ Völkerwanderungszeit und des Mittelalters zutage. Aufgrund der topographischen Situation an einem Elbzufluss, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Dementsprechend muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit dem LDA abzustimmen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hinzuweisen:

- Gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegte archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt entschieden.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mit Stellungnahme vom 08.05.2018

## 8.2 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermeiden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Mit der südlichen Erweiterung des Sondergebiets „Bau- und Gartenmarkt“ können ca. 0,14 ha Boden zusätzlich überbaut werden. Dieser Verlust an öffentlicher Grünfläche, welche im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt war, wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 ausgeglichen. Momentan sieht der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle noch ein Gewerbegebiet vor. Es kommt in der Summe demnach nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden.

Mit der vorliegenden Planung wird folglich den Zielen und Grundsätzen der sogenannten „Bodenschutzklausel“ vollständig entsprochen.

Im Hinblick auf den Bodenschutz im Baubereich ist anfallender Erdaushub entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall<sup>2</sup> (LAGA) zu behandeln. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraßen ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

## 8.3 Altlasten

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 sind keine Altlasten bekannt.

Bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:

Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

## 8.4 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich dem Ordnungsamt des Landeshauptstadt Magdeburg oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

---

<sup>2</sup> LAGA TR 20“Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004

## 9 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ übt die Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans, hier die dem jeweiligen Eingriff zuzuordnenden Kompensationsmaßnahmen, obliegt dem jeweiligen Eingriffsverursacher.

Es entstehen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine neuen zusätzlichen Kosten in Form von Betriebs- und Unterhaltungskosten für öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-1 keine neuen öffentlichen Flächen entstehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt sogar eine Reduzierung der bestehenden öffentlichen Grünfläche um 0,14 ha zu Gunsten von Sondergebietsflächen, die neu entstehende Grünfläche mit einer Fläche von ca. 0,19 ha bleibt privat. Um letztgenannte Flächengröße wird die Gewerbegebietsfläche reduziert.

## 10 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Überbauung in m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Baugebiet</b>	<b>18.676</b>			<b>55,7%</b>
Sondergebiet SO (GRZ 0,8)	4.825	3.860	965	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	13.851	11.081	2.770	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.515</b>			<b>19,4%</b>
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-		
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	6.515	6.515		
<b>Grünflächen</b>	<b>8.318</b>			<b>24,8%</b>
davon privat	1.998		1.998	
davon öffentlich	6.320		6.320	
<b>Plangebiet Gesamt [m<sup>2</sup>]</b>	<b>33.509</b>	<b>21.456</b>	<b>12.053</b>	
<b>Plangebiet Gesamt [%]</b>		<b>64,0%</b>	<b>36,0%</b>	<b>100,0%</b>

# Mögliche Arrondierungsfläche im Wareneingangsbereich 2, Hornbachbaumarkt Magdeburg

## Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung



Bauherr:



**HORNBAACH Baumarkt AG**

Hornbachstraße 11  
76879 Bornheim / Pfalz

Aufgestellt:



**GRÜN + FORM**

Büro für Freiraumplanung

Am Löschteich 21  
39164 Wanzleben/ OT Groß Rodensleben  
FON 039293 – 57 57 5  
FAX 039293 – 57 57 6  
Oktober 2017

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LAGE UND BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHKEIT</b> .....	<b>3</b>
2.1 LAGE .....	3
2.2 BESCHREIBUNG DER ÖRTLICHKEIT .....	5
2.3 BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN DER ÖRTLICHKEIT .....	6
<b>3. BILANZIERUNG DER AUS DEM VORHABEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE</b> .....	<b>8</b>
<b>4. KOMPENSATIONSMAßNAHMEN</b> .....	<b>10</b>
4.1 AUSGLEICHSMASNAHMEN.....	10
4.2 ERSATZMASNAHMEN.....	10
<b>5. FAZIT</b> .....	<b>15</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1: LAGE DES VORHABENS .....	4
ABBILDUNG 2: LAGE DER VORHABENFLÄCHE IN DER ÖRTLICHKEIT.....	4
ABBILDUNG 3: ERFASSTE GEHÖLZE UND IHRE STANDORTE (UNMAßSTÄBLICH).....	6

## **TABELLENVERZEICHNIS**

TABELLE 1: BILANZIERUNG DES ERFASSTEN BESTANDES.....	8
TABELLE 2: BILANZIERUNG DER WERTMINDERUNG DES BESTANDES DURCH DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFF.....	9
TABELLE 3: RECHNERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS MIT DEN MÖGLICHEN AUSGLEICHSMASNAHMEN.....	9

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Hornbach Baumarkt AG plant am Hornbach Baumarkt in Magdeburg, im Wareneingangsbereich 2, eine Erweiterung der bestehenden befestigten Flächen zur Verbesserung der Anfahrbarkeit des Wareneingangsbereichs 2 des Baumarkts.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist es erforderlich die an den Wareneingangsbereichs anschließende Flächen dauerhaft in Anspruch zu nehmen.

Diese Fläche wird derzeit charakterisiert durch Gehölze unterschiedlicher Arten und Ausprägungen sowie intensiv genutzte Rasenflächen.

Zur Errichtung der zusätzlich benötigten Flächen bedarf es der Rodung des Gehölzbestandes sowie der Beseitigung der krautigen Vegetation und der dauerhaften Versiegelung der Fläche mit belastbaren Belägen.

Mit Realisierung des Vorhabens kommt es zur dauerhaften Veränderung von Grundflächen, was gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedarf der Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Eingriffsverursacher verpflichtet vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

Die vorliegende Kartierung und Bilanzierung zeigt und beschreibt die in der Örtlichkeit, gemäß des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, erfassten Biotoptypen und bilanziert die aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

Kompensationsmaßnahmen, die geeignet sind, die aus dem Vorhaben resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen, werden aufgezeigt beschrieben und rechnerisch dem aus dem Vorhaben zu erwartenden Wertedefizit gegenübergestellt.

## **2. Lage und Beschreibung der Örtlichkeit**

### **2.1 Lage**

Der Vorhabenbereich befindet sich südlich der Ebendorfer Chaussee und westlich des Silberbergwegs, in der Landeshauptstadt Magdeburg, in Sachsen-Anhalt.

Die Fläche, des Planungsbereichs liegt südlich des bestehenden Wareneingangsbereichs 2 des Baumarkts an. Der Planungsbereich wird im Norden und im Westen durch die Flächen des Wareneingangsbereichs 2, im Osten durch ein Bodendenkmal und im Süden durch den bestehenden Weg durch die öffentlichen Grünanlage begrenzt.

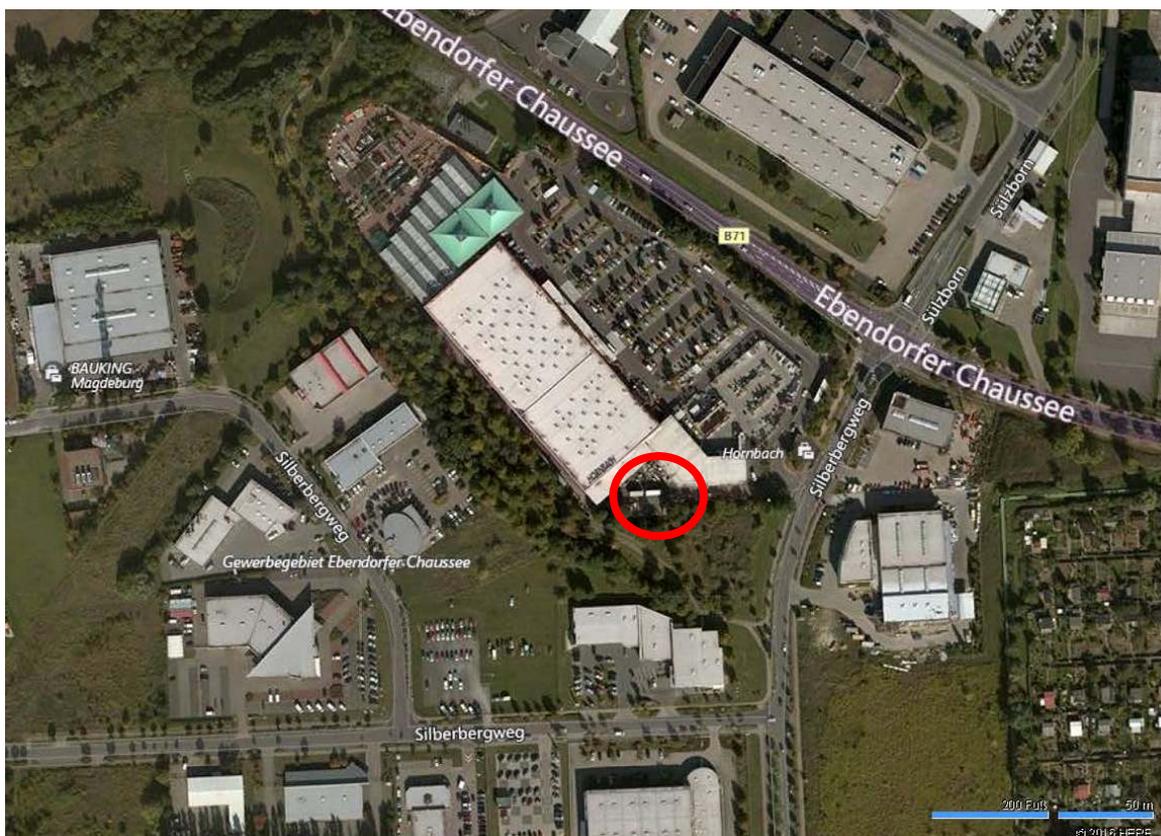


Abbildung 1: Lage des Vorhabens

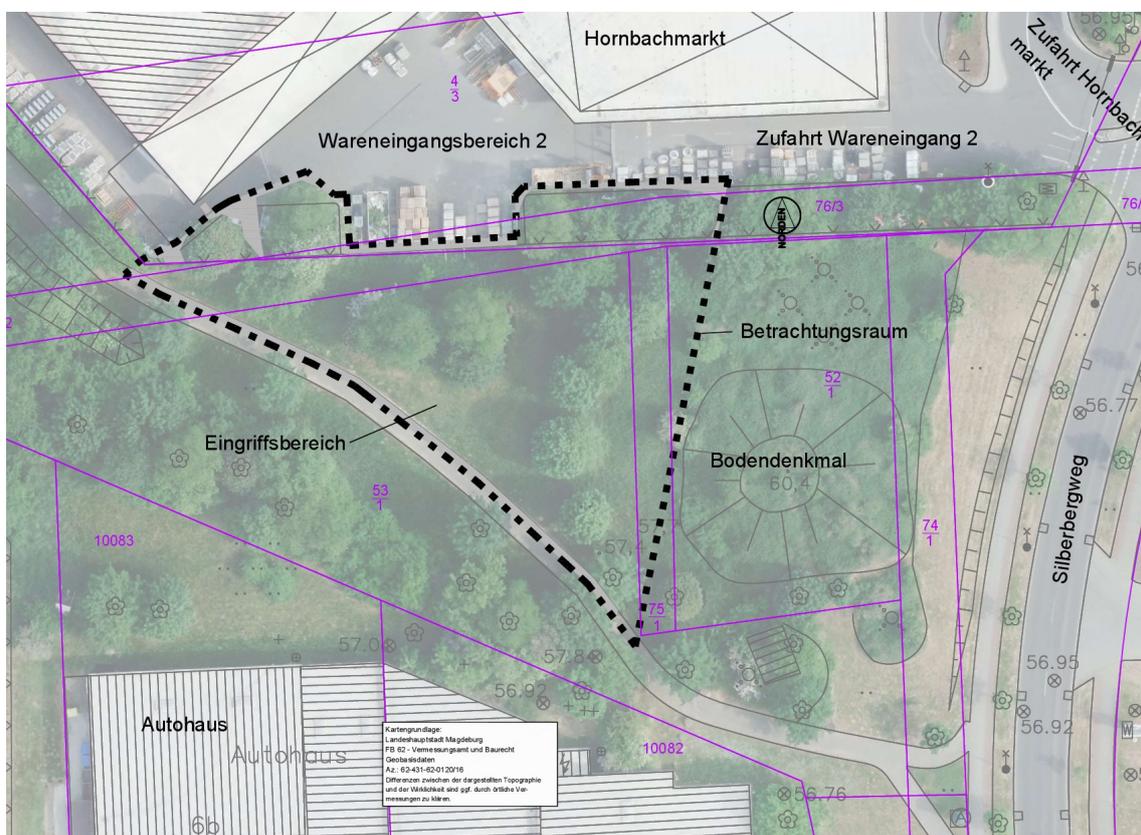


Abbildung 2: Lage der Vorhabenfläche in der Örtlichkeit

## 2.2 Beschreibung der Örtlichkeit

Der Vorhabenbereich stellt sich als öffentliche Grünfläche zwischen dem Hornbachbaumarkt und einem gepflasterten Weg der öffentlichen Grünfläche dar. Sie setzt sich zusammen aus einer regelmäßig gemähten, artenarmen Rasenfläche mit Gehölzbestand unterschiedlicher Ausprägung und Artenzusammenstellung dar.

Folgende Baumarten wurden wie folgt im Betrachtungsraum erfasst:

Nr.	ART	Deutscher Name	Qualität H*/Str. mehrst.*	DU* Stamm (cm)	DU* Krone (m)	Höhe (m)	Bemerkung Zustand
1.	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H	30	9	10	-
2.	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H	25	6	8	steht schräg
3.	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H	25	6	9	-
4.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	30	8	10	-
5.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	30	8	10	Stammnekrose/ Sonnenbrand
6.	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Str mehrst.	16x10-15	8	8	-
7.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	30	8	10	Stammnekrose/ Sonnenbrand
8.	Prunus spec.	Kirsche	H	35	8	10	-
9.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	35	8	10	-
10.	Acer campestre	Feld-Ahorn	Str mehrst.	2 x 20	8	8	-
11.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	35	8	10	Stammnekrose/ Sonnenbrand
12.	Acer campestre	Feld-Ahorn	Str mehrst.	10 x 10-15	8	10	-
13.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	40	9	10	-
14.	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Str mehrst.	6 x 10-15	8	10	-
15.	Robinia pseudoacacia	Robinie	H	55	10	12	-
16.	Prunus spec.	Kirsche	H	30	8	10	-
17.	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H	35	8	12	-
18.	Robinia pseudoacacia	Robinie	H	55	10	12	-
19.	Acer campestre	Feld-Ahorn	Str mehrst.	35+(3 x 15)	8	7	-
20.	Prunus spec.	Kirsche	H	50	10	12	-
21.	Crataegus monogyna	Weißdorn	Str mehrst.	4 x 15-20	6	6	-
22.	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H	25	5	8	-
23.	Corylus avellana	Haselnuss	Str	-	2	2	-
24A	Robinia pseudoacacia	Robinie	H	55	8	14	-
24B	Robinia pseudoacacia	Robinie	H	30+40	8	12	-
25.	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Str mehrst.	15+20+25	7	8	-
26.	Prunus spec.	Kirsche	H	50	8	10	-
27A	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H	35	7	10	-
27B	Acer campestre	Feld-Ahorn	H	35	6	10	-

H\*= Hochstamm, Str. mehr.\*= Strauch mehrstämmig, DU\*= Durchmesser



## **Sonstiges Grünland**

### GSB – Scherrasen

Die unter dem Gehölzbeständen befindliche Rasenflächen weist durch die regelmäßigen Mähgänge eine artenarme Zusammensetzung auf und wurde unter diesem Biotoptypen erfasst.

## **Gehölzbestände**

### HEDb – Baumgruppe/Bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten

Die Rasenfläche ist mit mehreren Gehölzgruppen, mittleren Alters, bestanden. Vorrangig sind dabei Gehölze der Arten Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gemeine Robinie (*Robinia pseudoaccacia*), Kirsche (*Prunus spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) sowie Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) zu finden.

### HRBb – Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten

Hierunter wurden eine Reihe von Bäumen mittleren Alters erfasst, die in einem Halbkreis um das Bodendenkmal angeordnet sind. Es handelt sich dabei unter anderem um Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

### HEYd – Sonstiger Einzelstrauch

Unter diesem Biotoptyp wurden Einzelsträucher jüngeren Alters erfasst, die sich ggf. durch Sukzession etabliert haben. Es handelt sich dabei um Gehölze der Arten Haselnuss (*Coryllus avelana*) und Gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*).

### HYBb – Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte

Unter diesem Biotoptyp wurde eine Strauchgruppe, mittleren Alters, am Rande des Betrachtungsraumes erfasst. Es handelt sich dabei unter anderem um Gehölze der Arten Haselnuss (*Coryllus avelana*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Der Betrachtungsraum sowie die einzelnen Biotoptypen sind in dem Lageplan Bestand und geplante Gehölzrodung dargestellt.

### 3. Bilanzierung der aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009).

Für die Bewertung und Ermittlung der Folgen des baulichen Eingriffes ist die Ausgangssituation der unmittelbar betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach der Beendigung des Eingriffes zu erfassen. Hierfür erfolgt die flächenkonkrete Bilanzierung aller baulich (anlage- und baubedingt) beanspruchten Biotoptypen jeweils vor dem Bauvorhaben sowie nach dessen Abschluss. Entsprechend den Biotoptypenkartiereinheiten des Landes Sachsen-Anhalt, wurden den jeweiligen Biotoptypen entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit jeweils ein Biotop- und ein Planwert zugeordnet. Für die Erfassung des Ausgangswertes der baulich beanspruchten Biotope erfolgt die Multiplikation der in Anspruch genommenen Flächengröße mit dem Biotopwert. Der ermittelte Gesamtwert des Ausgangszustandes wird dann dem Gesamtwert des geplanten Zustandes gegenübergestellt, der sich wiederum aus der Flächengröße des neu gestalteten Biotoptyps nach Umsetzung des Bauvorhabens und dem entsprechenden Planwert ergibt. Der Differenzwert zwischen dem Gesamtwert des Ausgangszustandes und dem Gesamtwert nach der Umsetzung des Vorhabens stellt das dimensionslose Maß der eingriffsbedingten Wertminderung des jeweiligen Biotoptyps dar. Das Maß für den erforderlichen Kompensationsbedarf setzt sich demzufolge aus der eingriffsbedingten Wertminderung und der Flächengröße des betroffenen Biotoptyps zusammen.

Tabelle 1: Bilanzierung des erfassten Bestandes

<b>Bestand</b>					
Nr.	Biotoptyp	Bezeichnung	Fläche vor dem Eingriff	Biotopwert Bestand	errechneter Wert vor dem Eingriff
<b>Verkehrsflächen</b>					
1.	VWB	Befestigter Weg	72,00	3	216,00
2.	VWC	Weg versiegelt	91,00	0	0,00
<b>Sonstiges Grünland</b>					
3.	GSB	Scherrasen	748,00	7	5.236,00
<b>Gehölze<sup>1)</sup></b>					
4.	HRBb	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	289,00	14	4.046,00
5.	HEYd	Sonstiger Einzelstrauch	13,00	6	78,00
6.	HYBb	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	11,00	10,00	110,00
7.	HEDb	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten	617,00	11	6.787,00
			1.841,00		
<b>SUMME WERTEPUNKTE BESTAND</b>					<b>16.473,00</b>

Tabelle 2: Bilanzierung der Wertminderung des Bestandes durch den zu erwartenden Eingriff

Planung					
Nr.	Biotoptyp	Bezeichnung	Fläche nach dem Eingriff	Biotopwert Planung	errechneter Wert nach dem Eingriff
<b>Verkehrsflächen</b>					
1.	VWB	Befestigter Weg	72,00	3	216,00
2.	VWC <sup>B</sup>	Weg versiegelt	91,00	0	0,00
3.	VWC <sup>P</sup>	Weg versiegelt	979,00	0	0,00
<b>Sonstiges Grünland</b>					
4.	GSB <sup>P</sup> A 1	Scherrasen	678,00	7	4.746,00
<b>Gehölze<sup>1)</sup></b>					
5.	HEYd	Sonstiger Einzelstrauch	10,00	6	60,00
6.	HYBb	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	11,00	10,00	110,00
			1.841,00		
<b>SUMME WERTEPUNKTE BESTAND</b>					<b>5.132,00</b>
<b>DIFFERENZ WERTEPUNKTE BESTAND UND PLANUNG = KOMPENSATIONSBEDARF</b>					<b>-11.341,00</b>

Tabelle 3: Rechnerische Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs mit den möglichen Ausgleichsmaßnahmen

Gegenüberstellung Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahme					
<b>Kompensationsbedarf insgesamt</b>					<b>-11.341,00</b>
<b>KOMPENSATIONSMAßNAHMEN</b>					
	Maßnahmenbezeichnung	Inhalt der Maßnahme	Größe in m <sup>2</sup>	Biotopwert Planung	Gesamtwert
1.	Maßnahme E 1 (P)	Anpflanzung eines Feldgehölzes	900,00	10	9.000,00
2.	Maßnahme E 2 (P)	Herstellung artenreicher Ruderalfluren	300,00	8	2.400,00
<b>SUMME KOMPENSATIONSMAßNAHMEN</b>					<b>11.400,00</b>
<b>DIFFERENZBETRAG (Planung / Bestand + Kompensationsmaßnahmen)</b>					<b>59,00</b>

Die Tabellen zeigen, dass es durch die Beseitigung der Rasenflächen und der Gehölzstrukturen, mit unterschiedlicher Ausprägungen, sowie durch die anschließende Flächenversiegelung zu einer ermittelten Differenz zwischen dem Bestand mit **16.473,00 Wertepunkten** und der Planung mit **5.132,00 Wertepunkte** von **-11.341,00 Wertepunkten** kommt.

Dieser ermittelte Kompensationsbedarf lässt sich durch die in Ansatz gebrachten Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 rechnerisch ausgleichen, wobei sich ein Guthaben in Höhe von **+59,00 Wertepunkten** ergibt.

## 4. Kompensationsmaßnahmen

### 4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Vorrangig erfolgt durch die Umsetzung des Vorhabens die Beseitigung von Vegetationsflächen und Gehölzbeständen, unterschiedlicher Ausprägungen, sowie eine anschließende dauerhaften Versiegelung der Eingriffsfläche.

Die dadurch entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, können nur geringfügig am Eingriffsort durch die Ausgleichsmaßnahme A 1 – Wiederherstellung der Rasenfläche, ausgeglichen werden.

Bestandteil der Maßnahme A 1 ist die Wiederherstellung der bauzeitlich in Anspruch genommenen Rasenflächen.

Bevor die Ansaat nach DIN 18 917 erfolgt, ist der Boden entsprechend DIN 18 915 für die Ansaat vorzubereiten. Als Saatgut wird die Regelsaatgutmischung RSM 7.1.1 – Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter verwendet. Die Ansaatstärke hat 25 g/m<sup>2</sup> zu betragen.

Die Ansaatfläche ist im Rahmen der Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) und der Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden), in Abhängigkeit der Witterung und dem Zuwachs zu mähen. Es sind pro Pflegejahr mindestens 5 Mähgänge durchzuführen. Das Mähgut ist von den zu mähenden Flächen zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen.

### 4.2 Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme verbleibenden Wertepunkte erfolgt die Umsetzung folgender Ersatzmaßnahmen in direkter Nähe zum Eingriffsort.

- E 1 – Anpflanzung eines Feldgehölzes  
Anpflanzung von blütenreichen und stark fruchtenden heimischen Sträuchern und Gehölzen wie zum Beispiel Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Weißdorn, Rosen mit Großbäumen im Zentrum, für die Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitaten für Vögel sowie Nahrungs- und Lebensraum für Kleintiere und Insekten (z.B. Bienen)
- E 2 – Herstellung artenreicher Ruderalfluren  
Schaffung von Nahrungs- und Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten in Kombination mit blüten- und fruchtreichen Gehölzen

## E 1 – Anpflanzung eines Feldgehölzes

Bestandteil der Maßnahme ist die Umwandlung einer Fläche mit Dominanzbeständen in ein Feldgehölz.

Auf der Maßnahmefläche ist eine Pflanzung aus Baumarten und Sträuchern aus standortgerechten Gehölzen herzustellen. Die Pflanzfläche ist anteilig mit 30 % Mengenanteilen Baumarten und 70 % Mengenanteilen Straucharten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Dabei ist die Artenzusammensetzung der einzelnen Teilflächen auf die jeweiligen Standortverhältnisse der Teilfläche abzustimmen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

<u>Baumarten</u>	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus communis
Wildapfel	Malus sylvestris

<u>Straucharten</u>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Es sind gebietsheimische Gehölze des Herkunftsgebietes „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Sträucher sind in der Qualität mehrfach verpflanzt, mehrtriebzig, ohne Ballen, 60-100 zu verwenden. Die genannten Baumarten sind als Heister in der Qualität Heister, ab 5 cm, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm zu pflanzen.

Die Gehölze sind in einem Dreiecksverband, mit einem Abstand der Gehölze untereinander in der Reihe von 1,00 m und einem Reihenabstand 1,50 m zu pflanzen.

Dabei sind maximal 3-5 Stück einer Art als Gruppe innerhalb des Pflanzrasters zu verwenden. Die Pflanzung ist unter Berücksichtigung der DIN 18918 herzustellen.

Mit der Pflanzung der Gehölze ist ein gestufter Bestand (höchste Wuchshöhe im Zentrum, mit abnehmender Wuchshöhe in Richtung Maßnahmegrenze) anzustreben.

Die Anpflanzung ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wildschäden zu schützen. Die Heister sind mit einem Baumpfahl zur Erzielung eines besseren Anwuchsergebnisses zu versehen. Die Pflanzung ist an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Das Nachbarschaftsgesetz (NbG) Sachsen-Anhalt ist zu berücksichtigen.

Zur Sicherung vor Erosionsschäden werden die Pflanzfläche und der Saumbereich nach Beendigung der Pflanzarbeiten mit einer Saatgutmischung angesät.

Bevor die Ansaat nach DIN 18 917 erfolgt, ist der Boden einzuplanieren.

Als Saatgut (30% Kräuter/70% Gräser) wird eine gebietsheimische, artenreiche Wiesenmischung verwendet. Das Herkunftsgebiet ist das Mitteldeutsches Flach- und Hügelland, die Ansaatstärke beträgt 5 g/m<sup>2</sup>.

Die Saatgutmischung besteht aus 30 % Kräuter und 70 % Gräser und enthält folgende Arten:

Kräuter 30%		%	Kräuter 30%		%
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	1,20	<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauerampfer	0,50
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	2,00	<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	0,50
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarakraut	0,50	<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	1,00
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	0,30	<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	1,00
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	0,10	<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	0,50
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume	0,10	<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklée	0,30
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,50	<i>Trifolium campestre</i>	Feldklée	0,20
<i>Centaurea jacea</i>	Gemeine Flockenblume	1,20	<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klée	0,30
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte	0,70	<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze	0,30
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	0,20	<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze	0,30
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	1,50	<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	0,30
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	1,30	<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	0,30
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	1,00			<b>30,00</b>
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	0,30			
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	0,30			
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,30	<b>Gräser 70%</b>		<b>%</b>
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	0,80	<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	3,00
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,30	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gemeines Ruchgras	3,00
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn	2,00	<i>Briza media</i>	Zittergras	3,00
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	2,00	<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trepse	5,00
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	0,20	<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trepse	5,00
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklée	1,00	<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	7,00
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklée	1,00	<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	11,00
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran	0,20	<i>Festuca nigrescens (rubra)</i>	Horst-Rotschwingel	20,00
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,10	<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	5,00
<i>Pastinaca sativa</i>	Gemeiner Pastinak	1,00	<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispe	8,00
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,00			<b>70,00</b>
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,30			
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	0,80	<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

Die Maßnahmefläche ist für die Dauer von 3 Vegetationsperioden (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen. Bestandteil der Pflege einer Vegetationsperiode, ist neben der Gehölzpflege das 3-malige ausmähen der Pflanzflächen sowie das bedarfsgerechte Wässern der Pflanzung in Abhängigkeit von der Witterung. Im Rahmen der Pflegeleistungen ist die Pflanzung regelmäßig auf Massenschaderreger hin zu überprüfen. Wird ein Befall durch Massenschaderreger festgestellt, hat in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die bedarfsgerechte Bekämpfung zu erfolgen. Das anfallende Mäh- und Pflegegut ist nach jedem Pflege- und Mähgang vollständig von der Pflanzfläche zu beraumen. Die Ausführung der Pflegeleistungen der Entwicklungspflege hat gemäß DIN 18919 zu erfolgen.

## E 2 – Herstellung artenreicher Ruderalfluren

Bestandteil der Maßnahme ist die Umwandlung einer Fläche mit Dominanzbeständen in eine artenreiche Ruderalflur.

Bevor die Ansaat nach DIN 18 917 erfolgt, ist der Boden entsprechend DIN 18 915 für die Ansaat vorzubereiten. Als Saatgut wird eine gebietsheimische, artenreiche Wiesenmischung (30% Kräuter/70% Gräser) verwendet. Es ist Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Mitteldeutsches Flach- und Hügelland einzusetzen.

Die Ansaatstärke hat 5 g/m<sup>2</sup> zu betragen. Die Saatgutmischung besteht aus 30 % Kräuter und 70 % Gräser und enthält folgende Arten:

Kräuter 30%		%	Kräuter 30%		%
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe	1,20	<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauerampfer	0,50
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	2,00	<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	0,50
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarakraut	0,50	<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	1,00
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	0,30	<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	1,00
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	0,10	<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	0,50
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume	0,10	<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklees	0,30
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,50	<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee	0,20
<i>Centaurea jacea</i>	Gemeine Flockenblume	1,20	<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee	0,30
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte	0,70	<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze	0,30
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	0,20	<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze	0,30
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	1,50	<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	0,30
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	1,30	<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	0,30
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	1,00			<b>30,00</b>
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	0,30			
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	0,30			
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,30	<b>Gräser 70%</b>		<b>%</b>
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	0,80	<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	3,00
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	0,30	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gemeines Ruchgras	3,00
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	2,00	<i>Briza media</i>	Zittergras	3,00
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite	2,00	<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Tresse	5,00
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut	0,20	<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	5,00
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschtotenklee	1,00	<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	7,00
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	1,00	<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	11,00
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran	0,20	<i>Festuca nigrescens (rubra)</i>	Horst-Rotschwingel	20,00
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,10	<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	5,00
<i>Pastinaca sativa</i>	Gemeiner Pastinak	1,00	<i>Poa pratensis</i>	Wiesenrispe	8,00
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,00			<b>70,00</b>
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,30			
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle	0,80	<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

Die Ansaatflächen sind im Rahmen der Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) zweimalig zu mähen (1. Schnitt Ende Mai, 2. Schnitt Ende September) und im Rahmen der Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden) einmalig (Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist von den zu mähenden Flächen zu beräumen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Maßnahme dient der Herstellung neuer Biotopflächen als Ausgleich für durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Vegetationsbestände. Weiterhin bietet die begrünte Fläche neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Maßnahmefläche für die Ersatzmaßnahmen ist derzeit mit Dominanzbeständen (Biotoptyp UDY), darunter auch dem Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und unter anderem Brombeere (*Rubus fruticosus*) und einzelnen Sträuchern wie Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) bestanden. Langfristig ist mit einer flächigen Ausbreitung des Rainfarns und der Brombeere sowie einer Verdrängung weniger dominanter Arten auf dieser Fläche zu rechnen.

Mit der Umsetzung der oben genannten Maßnahmen erfährt die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung. Die bisher gebildeten Dominanzbestände werden im Zuge der Maßnahmeumsetzung beseitigt und deren weitere Verbreitung verhindert. Zudem erfolgt die Anpflanzung heimischer Gehölzbestände und die Herstellung artenreicher Ruderalfluren. Die bestehenden Gehölze als auch die auf der Fläche befindlichen Totholzbestände sind in die Maßnahmen zu integrieren.

Die beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, die aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe auszugleichen bzw. sie in ihrer Funktion zu ersetzen.

Mit Umsetzung der Maßnahmen wird ein neues Trittsteinbiotop in der Örtlichkeit geschaffen, welches die Gehölzbestände des Umfeldes ergänzt. Des Weiteren werden die für Fauna und Flora bestehenden artenarmen Lebensräume aufgewertet und neu geschaffen sowie bestehende Bruthabitate erweitert.

Ebenfalls erfolgt eine Aufwertung des örtlichen Landschaftsbildes.

Die Maßnahmen sind in dem landschaftspflegerischen Maßnahmenplan dargestellt.

## **5. Fazit**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Vegetationsbestände des Eingriffsbereichs dargestellt und beschrieben. Die nicht vermeidbaren Eingriffe des geplanten Vorhabens wurden gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt bilanziert. Entsprechend der festgestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist durch die Biotopwertermittlung der Wertverlust ermittelt worden. Auf der Basis der Berechnung der Biotopwerte des Vegetationsbestandes vor und nach der Realisierung des Vorhabens wurden entsprechend des Differenzbetrages die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes festgelegt.

Die Tabelle 3 in Kapitel 3 zeigt, dass mit Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahme (die Differenz zwischen Planung und Bestand) die Eingriffe in den Naturhaushalt, bezüglich der Biotopwertigkeit, rechnerisch kompensiert werden können.

Bei den vorgesehenen Maßnahme ist zu berücksichtigen, dass diese Maßnahmen nicht nur die Beeinträchtigungen auf ein Schutzgut kompensieren, sondern sich positiv multifunktional auf den gesamten Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.

Nach erfolgter Umsetzung der festgelegten Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden, unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die genannten landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Nach Umsetzung der genannten landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Verursacher, gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz, seiner Pflicht zur vollständigen Kompensation von aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffen nachgekommen.



## Legende

### Bestand

Flurstücksgrenzen mit Angabe der Flurstücknummer und Flur (nachrichtlich übernommen)  
 Betrachtungsraum = Eingriffsbereich



### Biotoptypen

Verkehrsflächen

Weg, befestigt

Weg, versiegelt

Sonstiges Grünland

Scherrasen

Gehölze

Baumgruppe/Bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten  
 (b= 9-20 Jahre alt)

Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten  
 (b= 9-20 Jahre alt)

Sonstiger Einzelstrauch  
 (b= unter 3 Jahre)

Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte  
 (b= 6-8 Jahre alt)

### Planung

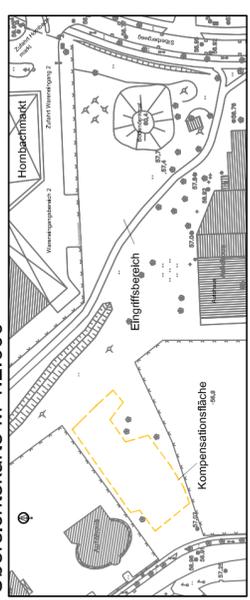
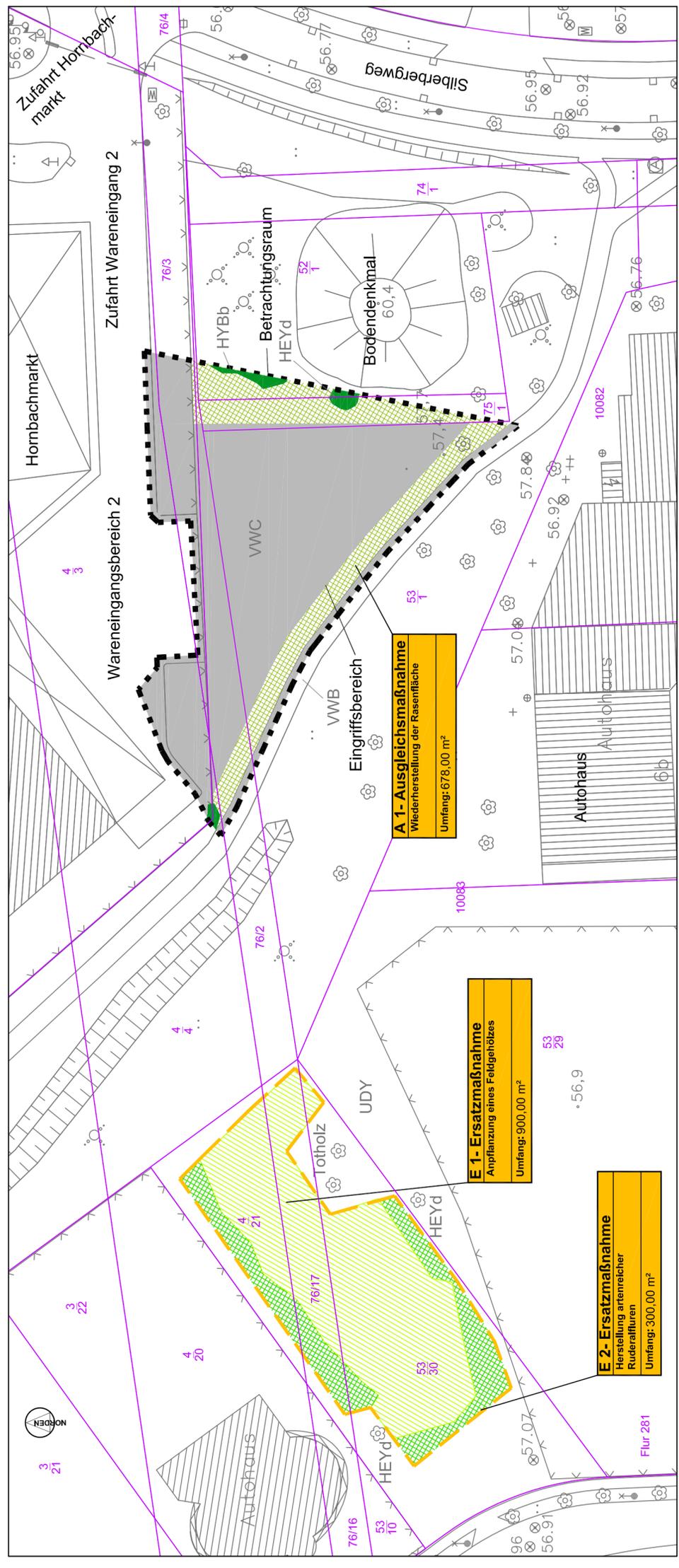


Gehölzrodung

Planverfasser:	GRÜN + FORM Büro für Freiraumplanung	Datum	Zeichen
bearbeitet:	Am Löschteich 21 39164 Wanzleben/ OT Groß Rodenleben Tel. 039293-57 57 5 Büro für Freiraumplanung Fax 039293-57 57 6	18.10.2017	Plamper
gezeichnet:		18.10.2017	Plamper
geprüft:	J. Baedeker		
Wanzleben den, 18.10.2017			

Bauherr:	HORN BACH Hornbach Baumarkt AG Hornbachstraße 11 76879 Bornheim/Pfalz	Unterlage	1
Bauvorhaben:	Mögliche Arrondierungsfläche im Wareneingangsbereich 2, Hornbachbaumarkt Magdeburg Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	Blatt Nr.	1
nachgeprüft:		Reg. Nr.	
Planart:	Lageplan Bestand und geplante Gehölzrodungen	Datum	Zeichen
Maßstab: 1:500			

Kartengrundlage:  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 FB 62 - Vermessungsamt und Baurecht  
 Geobasisdaten  
 Az.: 62-431-62-0120/16  
 Differenzen zwischen der dargestellten Topographie und der Wirklichkeit sind ggf. durch örtliche Vermessungen zu klären.



**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN**

Maßnahme Nr.: **S 1 - Schutzmaßnahme**  
 Schutz des Gehölzbestandes gemäß  
 DIN 18920  
 Umfang: 37,00 m

Umfang der Maßnahme  
 V = Vermessungsmaßnahme  
 S = Sicherungs-/Schutzmaßnahme  
 E = Ersatzmaßnahme

Entführung der Maßnahme

Kartengrundlage:  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 FB 62 - Vermessungsamt und Baurecht  
 Geobasisdaten  
 Az.: 62-431-62-0120/16  
 Differenzen zwischen der dargestellten Topographie  
 und der Wirklichkeit sind ggf. durch örtliche Ver-  
 messungen zu klären.

### Legende

- Bestand**
- Flurstücksgrenzen mit Angabe der Flurstücknummer und Flur (nachrichtlich übernommen)
  - Betrachtungsraum = Eingriffsbereich
- Biotoptypen**
- Verkehrsflächen
  - Weg, befestigt
  - Weg, versiegelt
  - Ruderaffuren
  - Sonstige Dominanzbestände
  - UDY
  - Gehölze
  - HEYd
  - HYBb
- Planung**
- Eingriffsbereich
  - Maßnahmefläche
- Landchaftspflegerische Maßnahmen**
- Ausgleichsmaßnahme A 1  
Wiederherstellung der Rasenfläche
  - Ersatzmaßnahme E 1  
Anpflanzung eines Feldgehölzes
  - Ersatzmaßnahme E 2  
Herstellung artenreicher Ruderaffuren

Planverfasser:

**GRÜN FORM**  
 Büro für Freiraumplanung  
 Am Löschteich 21  
 39164 Wanzleben/  
 OT Groß Rodensleben  
 Tel. 039293-57 57 5  
 Fax 039293-57 57 6

bearbeitet:	Datum	Zeichen
18.10.2017	18.10.2017	Plamper
gezeichnet:		
geprüft: J. Baedeker		Plamper

Wanzleben den, 18.10.2017

Bauherr:

**HORN BACH**  
 Hornbach Baumarkt AG  
 Hornbachstraße 11  
 76879 Bornheim/Pfalz

nachgeprüft:	Datum	Zeichen

Unterlage 2  
 Blatt Nr. 1  
 Reg. Nr.

Planart:  
**Lageplan Bestand und geplante Gehölzrodungen**

Maßstab: 1:500