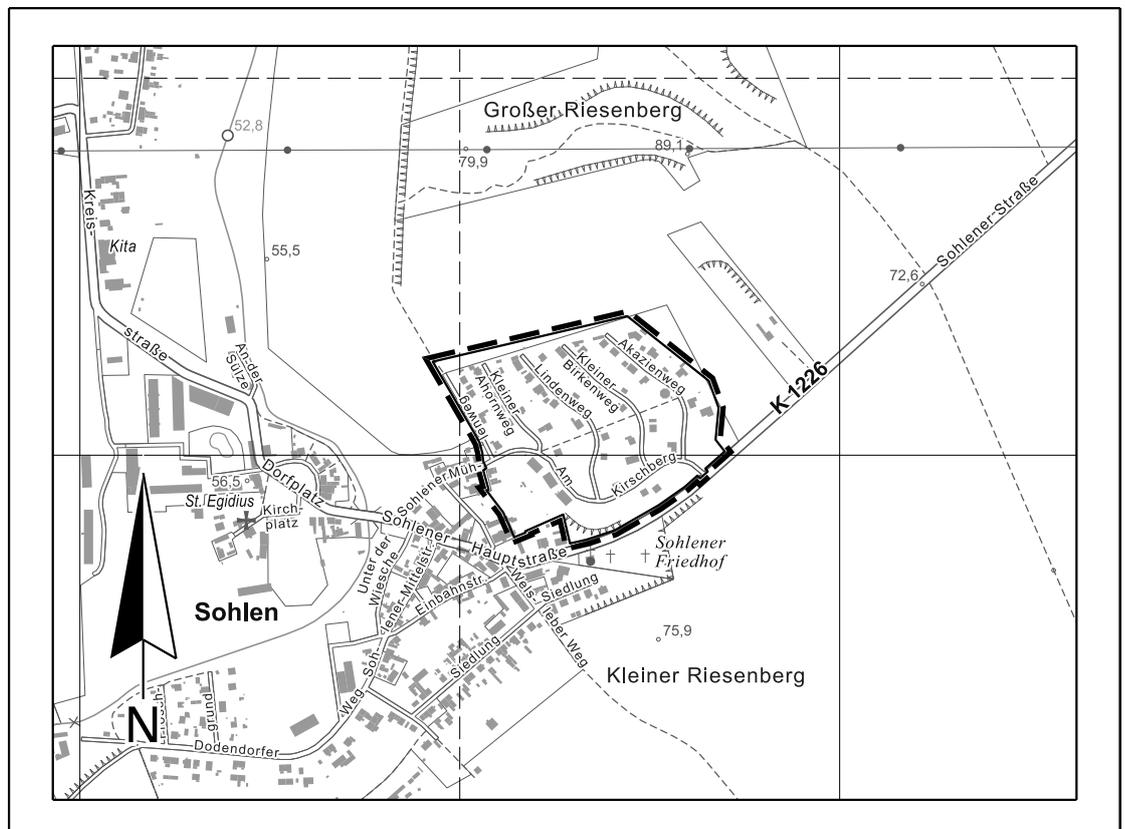




Begründung zur Satzung zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 782-2

AM KIRSCHBERG SOHLEN

Stand: März 2019



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2019

Inhaltsverzeichnis

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.2 Rechtliche Grundlagen.....	4
1.3 Grundlagen der Begründung.....	4
2. PLANGEBIET	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Planungsrechtliche Situation.....	5
2.4 Flächennutzungsplan.....	6
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
3.1 Geologie.....	6
3.2 Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde	6
3.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild	7
3.4 Infrastruktur	7
3.5 Verkehr und Erschließung	7
3.6 Schallimmissionen	8
4. STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	8
4.1 Städtebauliches Konzept.....	8
4.2 Grünordnerisches Konzept.....	8
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
5.1 Art der Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise	10
5.4 Verkehrsflächen	10
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB	12
5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen.....	12
6. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild	13
6.2 Infrastruktur	13
6.3 Bodenordnung.....	14
6.4 Kosten und Finanzierung	14
5. FLÄCHENÜBERSICHT.....	14

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG	15
1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	15

1.2	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	16
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	17
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	17
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	20
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	22
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	22
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
	ANHANG: EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH DEM MAGDEBURGER MODELL DER EINGRIFFSREGELUNG.....	23

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Planung

Der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 782-2 „Am Kirschberg - Sohlen“ setzt in Erweiterung des Dorfes Sohlen nach Nordosten ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für den südlichen Bereich besteht eine 1. Änderung aus dem Jahr 1996. Aufgrund des unzureichenden Ausbauzustandes der Erschließungsanlagen und den überholten technischen und gestalterischen Anforderungen sowie weiteren Überarbeitungsbedarfes des Bebauungsplanes sind folgende Planungsziele für die 2. Änderung angestrebt:

- Überprüfung der Erschließungsanlagen (Dimensionierung der Wendeanlagen, Straßenbreiten, Dimensionierung und Lage der Regenrückhaltebecken)
- Anpassung von Baufenstern an einen neuen Parzellierungsvorschlag,
- Entfall von öffentlichen „Mistwegen“,
- Entfall von Baumstandorten in den zu schmalen Straßen und Ersatz an anderer Stelle,
- Überprüfung der gestalterischen Festsetzungen,
- Überprüfung der Notwendigkeit des Spielplatzes.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ sowie die 1. Änderung im Zuge der Eingemeindung von der Gemeinde Beyendorf-Sohlen übernommen. Die Gemeinde Beyendorf-Sohlen hatte in den 90-er Jahren einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen, ohne dass dieser eine Gewährleistungsbürgschaft hinterlegt hatte. Nach dem Bau der Erschließungsanlagen (erste Ausbaustufe) wurden erste Baugenehmigungen erteilt. Die geplanten 127 Parzellen (davon 63 Reihenhausparzellen) sind nur zum Teil bebaut. Aufgrund der schlechten Vermarktung sah sich der Eigentümer nicht in der Lage, den Endausbau der Straßen zu realisieren, so dass das Gebiet derzeit mit einer Vielzahl von Problemen behaftet ist:

- der Endausbau der Straßen ist nicht erfolgt, daher keine Übernahme in öffentliche Baulast,
- Kein vorschriftsmäßiger Ausbau der Straßen (u.a. zu kleine Wendeanlagen und fehlende Anschlüsse an das Entwässerungssystem), so dass die Erreichbarkeit der Grundstücke u.a. mit Entsorgungsfahrzeugen nur unzureichend möglich ist und das Oberflächenwasser z.T. auf die privaten Baugrundstücke fließt.

Da der Endausbau der Straßen voraussichtlich durch die Landeshauptstadt Magdeburg übernommen wird, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 782-2 „Am Kirschberg - Sohlen“ sowie der 1. Änderung erforderlich, um eine Rechtsgrundlage für den vorschriftsgemäßen Ausbau der Erschließungsanlagen (vor allem Anordnung ausreichender Wendeanlagen) zu erhalten.

Grundlage der Änderung ist der Beschluss des Stadtrates vom 06.09.2012 (Amtsblatt Nr. 39 vom 28.09.2012). Eine Veränderungssperre für die Flurstücke 1/48, 1/72 und 1/85 der Flur 4, Gemarkung Beyendorf, innerhalb des B-Plans Nr. 782-2 „Am Kirschberg - Sohlen“ wurde ebenfalls vom Stadtrat beschlossen. Diese war notwendig, um zwei Varianten zur

Vergrößerung der Wendeanlagen im Bereich der jeweiligen Flurstücke untersuchen zu können.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Gem. § 245c BauGB wird dieser Bebauungsplan entsprechend dem vor dem 13.05.2017 geltenden Baugesetzbuch zu Ende geführt.

1.3 Grundlagen der Begründung

Grundlagen für die vorliegende Begründung sind die Erläuterungen und Vorgaben aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Geändert wird die Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Änderungen im Ausbau der Erschließung und Nutzungsänderungen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch eine im Abstand von 17 m gedachte Gerade in nördlicher Richtung der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1/13 und 2/2 der Flur 4,
- im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/13 der Flur 4,
- im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 197/36 der Flur 4 (Sohlener Hauptstraße), durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10255 und 10254 der Flur 4,
- im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10255, 1/33, 10366 und 2/2 der Flur 4.

Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 782-2 „Am Kirschberg – Sohlen“ wurde in der 2. Änderung aufgrund der verlagerten Wendeanlagen nach Norden verschoben.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum. Auch der Bereich der für den Ausbau der Erschließungsanlagen benötigten Parzellen befindet sich im Eigentum einer Privatperson. Lediglich die westlich des Sohlener Mühlenweges angrenzende Grünfläche befindet sich im städtischen Eigentum.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 782-2 „Am Kirschberg - Sohlen“ zuzüglich einer Fläche im Norden. Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrundeliegende planerische Gesamtkonzeption wird dabei jedoch beibehalten, lediglich im südlichen Teil werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baufenster geändert.

Der Ablauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird durch das Baugesetzbuch geregelt. Es handelt sich um einen mehrstufigen Planungsprozess, bei welchem die Öffentlichkeit und die Politik ebenso beteiligt werden, wie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Bebauungspläne werden durch die Gemeinde als Planungsträger aufgestellt.

Am 16.02.2012 wurde durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.09.2013 bis 07.10.2013 durchgeführt. Die Bürgerversammlung fand daraufhin am 30.01.2014 statt. Der Stadtrat bestätigte am 25.06.2015 die Zwischenabwägung zu den bis zu diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan (DS0406/14). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 17.07.2015 bis 17.08.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2015 über die öffentliche Auslegung und über die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Der Beschluss zur 2. Zwischenabwägung erfolgte im Zusammenhang mit dem Beschluss zur Auslegung des 2. Entwurfes am 19.10.2017. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 10.11.2017 bis 11.12.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2017 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Änderungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung (DS0111/19) und zur Satzung abgeschlossen werden soll.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 782-2 „Am Kirschberg – Sohlen“ und bleiben auch für die 2. Änderung bestehen, wobei lediglich die Örtlichkeit des Ausgleiches geändert wird.

2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

3.1 Geologie

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Sohlen, umgeben vom Landschaftszug der Sohlener Berge. Nach den geologischen Gegebenheiten handelt es sich bei dem vorhandenen Untergrund um Stauchendmoränenlagen mit örtlich sehr unterschiedlichen Gründungsbedingungen. In der bezeichneten Senke sind Schwemmlöß und Abschleppmassen abgelagert.

3.2 Baugrund, Altlastensituation, Kampfmittel und Bodenfunde

Baugrund:

Nach Baugrundeinschätzungen sind die im Gebiet anzutreffenden Bodenschichten in der Lage, die Lasteintragungen der geplanten Gebäude und Anlagen aufzunehmen. Im gesamten Plangebiet sind keine veränderten geologischen Verhältnisse zu erwarten (Auffüllungen). Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorhaltegebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen) sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet konnte eine mittlere Grundwasserstandshöhe etwa zwischen 61 m NN für den östlichen Rand (Akazienweg) bis etwa 59 m NN am westlichen Rand (Sohlener Mühlenweg) abgegriffen werden. Die Schwankungsbreite wird grob mit 2 m eingeschätzt. Höchste Grundwasserstände sind etwa ab 1 m unter Geländeoberkante möglich. Bei den Wasserstandsangaben handelt es sich um grobe Richtwerte anhand des Grundwasserkatasters (aufgestellt nach § 111 Abs. 2 WG LSA).

Durch die bestehende Hanglage kann nicht ausgeschlossen werden, dass tiefer liegende Grundstücke durch die Versickerung des Niederschlagswassers, oder bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Regenwasser von höher gelegenen Grundstücken in Mitleidenschaft gezogen werden. Unterlieger haben das wild abfließende, oberirdische Wasser zu dulden, dennoch dürfen keine Maßnahmen zur Situationsverschärfung herbeigeführt werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz).

Altlastensituation:

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel:

Im gesamten Bebauungsplangebiet muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Somit ist ein Überprüfen der Fläche vor Ort vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen notwendig. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren.

Bodenfunde:

Das Planungsgebiet wird in keinem Bereich von einem archäologischen Kultur- oder Flächendenkmal berührt. Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.“ In dieser Zeit wird entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

3.3 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Durch die Bürogemeinschaft Fürste & Partner wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 782-2 „Am Kirschberg - Sohlen“ der Grünordnungsplan erarbeitet, der eine Bestandserhebung und -bewertung des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet beinhaltet. Der Grünordnungsplan kann im Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.4 Infrastruktur

Alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung sind in unmittelbarer Nähe des Gebietes, in der Ortschaft Sohlen vorhanden und somit fußläufig zu erreichen. Im Planungsgebiet sind z.Zt. keine zusätzlichen Planungen beabsichtigt oder eingeleitet. Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (KiFöG - LSA) Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig auf der Grundlage der langfristigen Standortplanung für Kindertageseinrichtungen in vorhandenen Kindertageseinrichtungen gedeckt werden.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt im Westen über den Sohlener Mühlenweg und im Süden über die Straße „Am Kirschberg“ und die „Sohlener Hauptstraße“ an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg.

3.6 Schallimmissionen

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

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

Die Fluglärmbeurteilungspegel liegen gem. dem vorbezeichneten Gutachten in der Prognose 2010 im Plangebiet unter den zulässigen Lärmimmissionswerten nach DIN 18005 für die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet/ Reines Wohngebiet“. Die zulässigen Lärmimmissionswerte betragen nach DIN 18005 im WR tags 50 dB (A)/ nachts 40 dB (A) und im WA-Gebiet tags 55 dB (A)/ nachts 45 dB. Aus gegenwärtiger Sicht sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm erforderlich.

Die Sohlener Hauptstraße wird als Durchgangsstraße von Beyendorf genutzt. Diese Straße dient zugleich als südlichste Zubringerstraße der Landeshauptstadt Magdeburg zur Autobahn A14. Lärmbelästigungen durch den Straßenlärm sind daher nicht auszuschließen. Aus Gründen des Lärmschutzes sind entlang der Sohlener Hauptstraße Wohngebäude zu errichten, dessen Aufenthaltsraum bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume bei Wohnungen mit mindestens zwei Aufenthaltsräumen zu der von der Sohlener Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

4. STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplans und die diesem zugrundeliegende planerische Gesamtkonzeption werden unverändert beibehalten.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Bestehender Bebauungsplan:

Der vorliegende Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde vom Büro Fürste und Partner, Magdeburg erstellt. Die darin enthaltenen Aussagen zum Bestand und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gelten unverändert weiter. Daraus entwickelte Festsetzungsvorschläge wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Gegenüber der geltenden Satzung ergeben sich folgende Änderungen:

- Der Spielplatz (Festsetzung als Grünfläche) soll entfallen. Die Fläche wird als Bauland festgesetzt. Der Entfall der Spielplatzfläche erfolgt auf Grundlage der Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (2030). Darin werden in der Anlage 1 die bestehenden Spielplätze SP105 Dodendorfer Weg mit 773 m² und SP104 Untere Siedlung genannt. Ein langfristiger weiterer Bedarf besteht laut Spielplatzkonzeption nicht.
- Die in den Straßen festgesetzten Bäume können aufgrund der geringen Straßenquerschnitte nicht realisiert werden und entfallen. Als Kompensation wird entlang der Sohlener Hauptstraße eine private Grünfläche und im Sohlener Mühlenweg eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der mindestens die entfallenden 35 Bäume zu pflanzen sind.
- Der südliche Teil des als Dorfgebiet festgesetzten Bereichs wird als private Grünfläche festgesetzt und entspricht somit der bestehenden Nutzung.
- Die Regenrückhaltebecken am Lindenweg und an der Straße Kleiner Birkenweg entfallen zugunsten von Bauland.
- Ein Regenrückhaltebecken wird dagegen in der 2. Änderung auf einer zuvor als Bauland festgesetzte Fläche festgesetzt.

Die Änderung an den Flächenbilanzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der rechtskräftigen 1. Änderung wurden in einem Umweltbericht gegenübergestellt.

Erweiterung Bebauungsplan im Norden:

Lediglich die erforderlichen Wendeanlagen an der Nordgrenze des Bebauungsplangebietes, welche derzeit als private Grünfläche genutzt wird, erfordern zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung wird gegenüber der rechtsverbindlichen Situation mehr Fläche als private Grünfläche genutzt und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen, sodass trotz der zusätzlichen Versiegelung durch die vergrößerten Wendeanlagen eine positive Ausgleichsbilanzierung erreicht wird.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der Nutzung

Allgemeine/ Reine Wohngebiete:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.

Dorfgebiet:

Für einen eingeschränkten Bereich im südwestlichen Randgebiet wird bisher ein Dorfgebiet mit der Signatur „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das festgesetzte Dorfgebiet wird zugunsten einer Grünfläche in der 2. Änderung verkleinert, da dieser Bereich nicht erschlossen ist und derzeit bereits gärtnerisch genutzt wird. Die Signatur wurde aufgrund der privaten Bestandsnutzung in der 2. Änderung zurückgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine/ Reine Wohngebiete:

Die Festsetzungen zu dem nördlichen Bereich bleiben für die reinen Wohngebiete hinsichtlich der zulässigen GRZ und Gebäudehöhen unverändert bestehen und entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es wird lediglich die Geschossigkeit entsprechend der aktuellen Rechtsgrundlagen von 1-geschossig auf 2-geschossig erhöht, weil es im § 87 der BauO LSA eine Änderung bezüglich der erforderlichen lichten Höhe gab. Bereits unter einer ursprünglichen lichten Höhe von 2,30 m wäre ein Geschoss bereits ein Vollgeschoss, was zum derzeitigen Stand keinen Dachausbau ermöglichen würde.

Dorfgebiet:

Geändert werden auch die Abgrenzungen des Dorfgebietes MD zugunsten der privaten Grünfläche, da sich hier der Planungsbedarf mittlerweile konkretisiert hat bzw. die Festsetzungen an den bereits realisierten Bestand angepasst werden.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem verbleibenden Dorfgebiet entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Das Plangebiet ist mit Baugrenzen belegt. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3 m zu den erschließenden Straßen und im Dorfgebiet 5 m zu den Flurstücksgrenzen.

Aufgrund des Entfalls einiger fußläufigen Verbindungen („Mistwege“) und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Teilbereich WA 2 werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Baufelder zusammengefasst. Dies ermöglicht zudem eine höhere Flexibilität bei der Parzellierung und Bebauung der Flächen.

Das WA6 wird in Richtung Süden verkleinert, weil zur Gebietsabgrenzung und für Ausgleichspflanzungen eine private Grünfläche entlang der Sohlener Hauptstraße festgesetzt wird. Jedoch wird die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Teilbereich des WA6 vergrößert, da die Lagebeziehungen hier die wirtschaftlich optimal ausgenutzte Bebauung in zweiter Reihe zulassen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der GRZ und GFZ sowie zur offenen Bauweise und den Gebäudehöhen bleiben unverändert bestehen.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Westen über den Mühlenweg und im Süden über die Straße Am Kirschberg an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Zur Erschließung der noch unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind keine über den Bestand hinausgehenden Straßen erforderlich.

Folgende Verkehrsflächen werden mit der 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geändert:

Die 2. Änderung ist die Rechtsgrundlage für den vorschriftsgemäßen Ausbau der Erschließungsanlagen (ausreichende Wendeanlagen). Für den Ausbau der Wendeanlagen wird festgesetzt, die vorhandenen Wendehämmer am Ende der Straßen in den Außenbereich hinein zu vergrößern, um die Normmaße gem. RAST 06, Bild 59 für die Wendeanlagen zu erhalten. Eine Radienvergrößerung der Wendeanlagen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist durch die bereits veräußerten und bebauten Grundstücke, welche direkt an den Wendeanlagen angrenzen und aufgrund des nicht überbaubaren Leitungsbestandes, nicht möglich. Die Wendeanlagen und die Fahrtkurven sind so bemessen, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können (Radius der Wendeanlage min. 6 m). Zusätzlich wird an den Wendeanlagen eine Freihaltezone von 1 m eingeräumt, sodass insgesamt eine Wendeanlage von $r = 7$ m vorhanden ist. Die Wendeanlagen werden durch die vorhandene Höhensituation in das Gelände eingeschnitten. Die angrenzende Böschung trägt somit nicht die Wendeanlagen und wird aus diesem Grund nicht als Verkehrsfläche, sondern als private Grünfläche festgesetzt.

Der Straßenausbau selbst kann in einer Breite von 9 m bzw. 6,5 m realisiert werden. Die Lage der Straßenverkehrsflächen wurde im südlichen Planbereich aufgrund der Anpassung an die parzellierten Grundstücke geringfügig verschoben. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen wird in das vorhandene Trennsystem eingebracht. Die Breite der öffentlichen Anliegerstraßen (Mischverkehrsflächen) wird nicht geändert.

Das Wohngebiet „Am Kirschberg“ ist als Tempo-30-Zone (Zeichen 274 StVO) ausgewiesen, d.h. durch die Geschwindigkeitsbeschränkung und die Verkehrsregelung rechts-vor-links ist eine Verkehrsberuhigung im gesamten Wohngebiet (einschließlich der Straße Am Kirschberg) vorhanden. Probleme oder Unfälle im Quartier sind nicht zu verzeichnen. Dementsprechend werden im 2. Entwurf alle Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen dargestellt.

Bei der Ausführung aller öffentlich nutzbaren Verkehrsflächen soll auf Barrierefreiheit geachtet werden.

Fuß- und Radwege:

Die direkte Zuordnung von Fußwegeverbindungen und verkehrsberuhigten Bereichen bleibt erhalten. Es entfällt jedoch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) zwischen dem WA5 und dem WR5, welche zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger geändert wird. Die Festsetzung Fußgängerbereich im WA2 und WA3 (Mistwege) entfällt aufgrund des fehlenden Bedarfs und es erfolgt die Zusammenlegung der Baufelder.

Der öffentliche Bereich des Fußweges zwischen der Straße Am Kirschberg und der Sohlener Hauptstraße im südwestlichen Bereich wird aufgrund der Oberflächenentwässerung, welche in das öffentliche Begleitgrün erfolgen soll, verbreitert.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zugunsten des Ver- und Entsorgers wird im Osten des Plangebietes ein 3,50 m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da sich hier eine Trinkwasserleitung befindet.

In der öffentlichen Grünfläche „a“ entlang des Sohlener Mühlenweges bestehen zwei Geh- und Fahrrechte für die Anwohner, welche sich im Bereich einer bestehenden Zufahrt für die angrenzenden Grundstücke des Sohlener Mühlenweges befindet.

Entlang der Straße „Am Kirschberg“, der Erschließungsstraßen im südlichen B-Planbereich sowie entlang des Fuß- und Radweges wurden die Schutzstreifen der Bestandsleitungen, welche sich auf privaten Grund befinden, nachrichtlich übernommen. Die Errichtung baulicher Anlagen und Bepflanzung ist gem. § 16 der textlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Entlang der Sohlener Hauptstraße, nordöstlich der Einmündung der Straße am Kirschberg befindet sich eine 400-Volt-Freileitung. Eine Verkabelung ist im öffentlichen Bereich durch eine Leerrohrverlegung in der Sohlener Straße vorbereitet. Solange die Freileitung noch besteht, ist die Schutzstreifenbreite von min. 2,0 m zwischen Freileitung und der zu erwartenden Baumkrone einzuhalten.

5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Medientechnisch ist das Plangebiet im Wesentlichen durch vorhandene Anlagen zur Gas-, Trinkwasser- und Elektroversorgung sowie Abwasserentsorgung erschlossen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Der Systemdruck im Bereich der Druckerhöhungsanlage „Kirschberg“ beträgt 5,7 bar, was einer Versorgungsdruckhöhe von 117 m NHN 1992 entspricht.

Für die im WA2 vorhandene Abwasserleitung ist keine gesonderte Festsetzung notwendig, da die zukünftigen Gebäude im WA2 über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen medientechnisch erschlossen werden. Die Kanalanlage in diesem Bereich wird somit nicht mehr benötigt.

Im Bebauungsplan sind folgende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt:

Fläche für Regenwasserrückhalteanlage:

Der Gehweg zwischen den Straßen Akazienweg und Kleiner Ahornweg wird über die vorhandenen Kanalanlagen entwässert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Versickerungsanlagen in den Kreuzungsbereichen mit den Straßen „Kleiner Birkenweg“ und „Lindenweg“ besitzen keine Entwässerungsfunktion mehr und sind durch neue Kanalrohre innerhalb der Verkehrsfläche zu ersetzen. Die Versickerungsanlagen entfallen somit zugunsten von Bauland. Ergeben sich durch den Rückbau der Versickerungsbecken Änderungen zum bestehenden Wasserrecht, sind diese bei der unteren Wasserbehörde schriftlich zu beantragen.

Ein bestehendes Regenrückhaltebecken zwischen den Straßen Am Kirschberg und Kleiner Ahornweg wird in die B-Planänderung aufgenommen. Dies ist erforderlich, um die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Anliegerstraßen sicherzustellen.

Fläche für eine vorhandene Elektroumspannstation:

Diese Flächenausweisung ist aufgrund des Bestandes in der Mitte des Plangebietes (Ostseite Lindenweg, ehemals Spielplatzfläche) festgesetzt.

Fläche für sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen, sonstige:

Südlich des Kreuzungsbereiches Sohlener Mühlenweg/ Am Kirschberg befindet sich eine Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung. Die östlich an die Anlage angrenzende unversiegelte Splitterfläche wird samt der Anlagenfläche als Fläche für sonstige Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Im Zuge des Gebietsausbaus und des damit einhergehenden Bevölkerungszuwachses ist ein zusätzlicher öffentlicher Stellplatz für Glascontainer zwingend erforderlich und kann auf der o.g. Splitterfläche ergänzt werden. Die erforderliche Fläche für den Glascontainerstellplatz muss mit Pflaster befestigt sein und muss eine Fläche von 6 m in der Länge und 2,5 m in der Breite haben. Es dürfen keine ober- oder unterirdische Versorgungsleitungen sowie Baumbepflanzung in unmittelbarer Nähe vorhanden sein, die die Entleerung behindern. Die Fläche darf nicht weiter als 3 Meter (gemessen bis zur Kranabhängung der Container) vom Fahrbahnrand entfernt sein.

Die Fläche kann gemäß textlicher Festsetzung lediglich bis zu 50 % versiegelt werden, um die Integration der Ver- und Entsorgungsanlagen in den bestehenden Naturraum zu gewährleisten.

6. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan hat weiterhin für den Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Bestandskraft. Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Änderungen der Flächenbilanzen wurden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Als Ausgleich der Flächeninanspruchnahme soll auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Sohlener Mühlenweges zur Abgrenzung der angrenzenden Ackerfläche eine einreihige Gehölzpflanzung entstehen. Die Grünfläche befindet sich außerhalb der Schutzstreifens der Leitungsbestände.

6.2 Infrastruktur

Da der Endausbau der Straßen durch die Landeshauptstadt Magdeburg übernommen wird, soll der Bebauungsplan geändert werden, um eine Rechtsgrundlage für den vorschriftsgemäßen Ausbau der Erschließungsanlagen (vor allem Anordnung ausreichender Wendeanlagen) zu erhalten. Die Lage der Verkehrsanlagen wurde der Parzellierung

angepasst, wodurch die Ausführungsplanung der Straßen entsprechend geändert werden muss. Die von der Straße Am Kirschberg abgehenden Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen umzusetzen, um die Ausführung der Straßen ohne separaten Gehweg zu ermöglichen, wodurch gewährleistet wird, dass sich keine Bordanlagen auf Leitungsbeständen befinden.

6.3 Bodenordnung

Für die Herstellung der notwendigen ergänzenden Wendeanlagen ist der Ankauf von Ackerflächen und kleineren Teilflächen von Dritten durch die Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich. Außerdem sind die festgesetzten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen von der Landeshauptstadt Magdeburg zu erwerben.

6.4 Kosten und Finanzierung

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 782-2 „Am Kirschberg-Sohlen“ ist die Gemeinde gem. §123 BauGB in der Erschließungspflicht. Die Gemeinde ist daher nicht nur ermächtigt, sondern in gewissem Umfang auch verpflichtet, planerisch vorgesehene Baugebiete zu erschließen. Aufgrund des mit dem damaligen Erschließungsträger geschlossenen Erschließungsvertrages aus dem Jahre 1994 ist die Abrechnung des ggf. der Gemeinde entstehenden Erschließungsaufwandes nach dem öffentlich-rechtlichen Beitragsrecht nicht mehr möglich. Eine Beitragserhebung ist lediglich für die Erschließungsanlagen möglich, die im Zuge der 2. Änderung des B-Planes außerhalb der Grenzen des B-Planes neu festgesetzt werden. Das betrifft die Bereiche der vergrößerten Wendeanlagen.

Die Folgekosten für die öffentlichen Grünflächen von ca. 561 m² betragen 645,15 EUR/a (Folgekostenfaktor: 1,15 EUR/m²/a). Für die Verkehrsflächen von ca. 11.077 m² sind bei einem Folgekostenfaktor von 1,50 EUR/m²/a Kosten von ca. 16.616 EUR jährlich vom Baulastträger einzuplanen.

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Nutzung/Fläche	Größe in m ²	
	rechtverb. B-Plan	2. Änderung
WR gesamt	33.325 m ²	29.105 m ²
WA gesamt	20.380 m ²	23.117 m ²
Dorfgebiet gesamt	5.390 m ²	1.323 m ²
Bauflächen gesamt	59.095 m²	53.545 m²
Verkehrsfläche Fußgängerbereich		846 m ²
Flächen für Ausbau Wendeanlagen (Erweiterungsfläche)	außerhalb des B-Plangebietes	695 m ²
sonstige Straßenverkehrsfläche		9.536 m ²
Verkehrsfläche gesamt	10.500 m²	11.077 m²

Ver- und Entsorgung	150 m²	532 m²
private Grünflächen außerhalb des rechtskräftigen B-Plangebietes (Erweiterungsfläche)	außerhalb des B-Plangebietes	3.879 m ²
sonstige private Grünfläche	---	5.371 m ²
öffentliche Grünflächen	1.400 m ²	561 m ²
Grünflächen gesamt	1.400 m²	9.802 m²
Fläche für die Landwirtschaft	---	70 m²
Summe Plangebiet	71.145 m²	75.035 m²

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bebauungsplan Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ im Zuge der Eingemeindung von der Gemeinde Beyendorf-Sohlen übernommen. Die Gemeinde Beyendorf-Sohlen hatte in den 90-er Jahren einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen, ohne dass dieser eine Gewährleistungsbürgschaft hinterlegt hatte. Nach dem Bau der Erschließungsanlagen (ersten Ausbaustufe) wurden erste Baugenehmigungen erteilt. Von den geplanten 127 Parzellen (davon 63 Reihenhausparzellen) sind ca. 29 Grundstücke bebaut (davon 9 Reihenhäuser).

Aufgrund der schlechten Vermarktung sah sich der Eigentümer nicht in der Lage, den Endausbau der Straßen zu realisieren, so dass das Gebiet derzeit mit einer Vielzahl von Problemen behaftet ist, die auch eine weitere Vermarktung der Flächen behindern:

- der Endausbau der Straßen ist nicht erfolgt, daher keine Übernahme in öffentliche Baulast,
- kein vorschriftsmäßiger Ausbau der Straßen (u.a. zu kleine Wendeanlagen), so dass die Erreichbarkeit der Grundstücke mit Entsorgungsfahrzeugen nicht möglich ist,
- hohe Belastung aller Grundstücke, wodurch eine Verwertung erschwert wird,
- der Eigentümer hat sich zurückgezogen und einem Bevollmächtigten die weitere Vermarktung der Flächen übergeben, der aber ebenfalls nicht in der Lage ist, den Endausbau der Straßen zu realisieren.

Da der Endausbau der Straßen voraussichtlich durch die Landeshauptstadt Magdeburg übernommen wird, soll der Bebauungsplan geändert werden, um eine Rechtsgrundlage für den vorschriftsgemäßen Ausbau der Erschließungsanlagen (vor allem Anordnung ausreichender Wendeanlagen) zu erhalten. Die übrigen Änderungen sind für eine bessere Vermarktbarkeit der Flächen sinnvoll. Die geringe Nachfrage nach den Baugrundstücken hat neben den oben genannten Punkten auch mit der Lage des Gebietes zu tun (Randlage / schlechte ÖPNV-Erschließung). Eine Rücknahme von Bauflächen wäre zwar entschädigungsfrei möglich, ist aber nicht sinnvoll, da das gesamte Gebiet erschlossen ist.

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

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

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Erweiterungsflächen in Form von Flächen des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB für die erforderlichen Wendeanlagen in Anspruch genommen. Im Konkreten beinhaltet dies, die vorhandenen Wendehämmer am Ende der Straßen in den Außenbereich hinein zu vergrößern, um die Normgrößen für die Wendeanlagen zu erhalten.

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

Es erfolgte eine Biototypenkartierung für den Geltungsbereich sowie eine Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“.

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:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten – und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Ökologische Entwicklung der Durchgrünung

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

- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände,
- Angemessene Eingrünung von Neubaugebieten

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen und Informationen sowie Bestandserhebungen vor Ort.

Schutzgut Mensch:

Der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan setzt in Erweiterung des Dorfes Sohlen nach Nordosten ein Reines Wohngebiet fest. Für den südlichen Bereich besteht eine 1.Änderung aus dem Jahr 1996.

Auf Grund des unzureichenden Ausbauzustandes der Erschließungsanlagen und den überholten technischen und gestalterischen Anforderungen sowie weiteren Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes sind Planungsziele für die 2. Änderung angestrebt, welche bei Umsetzung eine positive Wirkung auf die Erreichbarkeit der Grundstücke, sowie eine Erhöhung der Attraktivität des Wohngebietes zur Folge hat.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

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

Potenziell-natürliche Vegetation: Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde. Als heutige potenziell natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde.

Die potenziell natürliche Vegetation der Börde ist ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). In 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.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahmen und Biotopbewertung des Plangebietes erfolgten auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Magdeburg im Herbst 2013. Weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2013 ausgewertet. Die einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend des für die Stadtbioptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt erfasst.

Schutzgut Luft und Klima:

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni 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 und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadttinnere Voraussetzung für die Be- und Entlüftung. Gemäß Klimaanalyse Magdeburg, Klimafunktionskarte 2013 liegt das Plangebiet im für eine Kaltluftlieferung durch Grün- und Freiflächen hohen bis mäßigen Zone. Die bioklimatische Situation für den Siedlungsraum ist mit sehr gut bewertet.

Bewertung: Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung, Bebauung und Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten, da der Ausbau der Wendeanlagen keine wesentliche Änderung für das Gebiet mit sich bringt.

Schutzgut Landschaft:

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen. Die zusätzlich an gepachteten Flächen des Standortes und die begleitenden Gehölzstrukturen wirken im Zusammenhang mit den anliegenden Privatgärten landschaftsbildprägend.

Der Landschaftsrahmenplan belegt durchgrünte Gebiete des Siedlungsbereichs mit einer mittleren Wertigkeit. Laut Landschaftsplan gehört der Untersuchungsraum zum dörflichen Siedlungsbereich.

Bewertung: Aus der Planung ergibt sich für die verschiedenen landschaftsbildprägenden Elemente und Strukturen (z.B. Feldgehölz) eine geringe bis mittlere Auswirkung.

Schutzgut Boden:

Direkt an das Plangebiet grenzen die Sohlener Berge, welche sich als Endmoränenkuppen darstellen und auf denen in der Nacheiszeit Lössverwehungen stattfanden. Daraus entwickelten sich dann fruchtbare Schwarzerdeböden. Durch ein stark ausgeprägtes Relief fanden erheblich größere Degradationen der Böden, insbesondere Erosionen des Oberbodens statt und schufen stärker differenzierte Standortbedingungen. In Kuppelage stehen die mergeligen, tonigen, zum Teil auch sandigen Unterböden an, an den Hängen Lössboden mehr oder weniger umgelagert, gut strukturiert, aber erosionsanfällig. Grundsätzlich ist auch dieser Teil der Börde als eine unter natürlichen Bedingungen in größeren Bereichen offene Landschaft anzunehmen, in welcher gehölzbestimmte Lebensräume in vielgestaltiger Ausprägung vorhanden, aber auch immer wieder unterbrochen sind.

Der Landschaftsplan bewertet die Böden im Planungsraum wie folgt:

- Boden mit wichtigen Regelungsfunktionen
- mittleres Sorptionsvermögen,
- geringe Feldkapazität und mittlere bis hohe nutzbare Feldkapazität, mittlerer Verdichtungsneigung

Angrenzend an das Plangebiet wird der Boden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bei Realisierung der Planung wird Boden versiegelt. Bodenbelastungen im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und strukturelle Überformung sind nicht auszuschließen. Es besteht insgesamt eine mittlere Wirkung auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser:

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 m und 5 m. Die Grundwasserneubildungsrate in Bereichen von Grünflächen liegt im mittleren Bereich bei 15 mm pro Jahr, wobei im Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung reduziert ist.

Bewertung: Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung fest-zustellen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch den vorgesehenen Ausbau der Wendeanlagen mäßig erhöht. Damit ist das Schutzgut Wasser insgesamt von der Planaufstellung mäßig bis gering betroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung: Das Vorhaben hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes:

Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	keine Negativwirkung	
Boden	mäßige Neuversiegelung	xx
Tiere und Pflanzen	Zerstörung, Veränderung von Teillebensräumen und Vegetationsbestand durch Versiegelung	xx
Wasser	Grundwasserneubildungsrate wird herab gesetzt	xx
Luft und Klima	geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung	x
Landschaft	Verlust von Vegetationsbestand im Bereich der Pachtfläche	xx
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	x
	x gering	xx mittel
		xxx hoch

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt prinzipiell immer zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt.

Der Ausbau der Wendeanlagen fügt sich in das umgebende Ortsbild ein, so dass die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft mittel bis gering sind. Insgesamt werden die Wechselwirkungen aufgrund der geringen Gesamtwirkung als gering bis mittel eingeschätzt.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Durch eine Erweiterung der Wendeanlagen kommt es zu einer mäßigen Erhöhung der Versiegelung. Dieser Ausbau führt zur erforderlichen Verbesserung der Erreichbarkeit und Erschließung der Grundstücke für u.a. Entsorgungsfahrzeuge. Mit der geplanten Maßnahme wird zusätzlich eine höhere Vermarktungschance der Grundstücke angestrebt.

Eine Umsetzung der Planung führt insgesamt zu einer Aufwertung der derzeitigen Situation. Die durch die Vergrößerung der Wendeanlagen entstehenden Flächen werden in die Umgebung eingebunden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es voraussichtlich zu einer fortdauernden Stagnation in der Grundstücksvermarktung kommen. Welche auf die bisherige schlechte Erreichbarkeit der Grundstückspartellen sowie einem vorherrschenden unfertigen Erscheinungsbildes im gesamten Wohngebiet zurück zu führen ist. Eine öffentliche Widmung der Straßen würde behindert werden bzw. unmöglich sein.

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

Als allgemeine Anforderungen der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet sind zu nennen:

- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vernetzung bestehender Grünbereiche der Umgebung
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

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

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP 4) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.
- Die innerörtliche Entwicklung des Gebietes wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen haben weiterhin Bestand.

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

Schutzgut Mensch:

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Für die umliegenden Nutzungen, insbesondere Wohnen mit Privatgärten bringt der geplante Ausbau der Wendehämmer keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen, hier die Bereiche innerhalb der Pachtflächen, welche sich teilweise als Sukzessionsflächen darstellen, führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten.

Der Erhalt von Gehölzen sowie die Sicherung der Durchgrünung des Wohngebietes mindern die Auswirkungen dieser Veränderungen im Untersuchungsraum. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich größere Flächen mit Privatgärten der angrenzenden Einfamilienhausbebauung als Ausweichlebensraum für die Fauna des Gebietes.

Nach Abschluss des Ausbaues der Wendehämmer werden mit den privaten Gärten und den verbleibenden Restflächen vergleichbare Strukturen wieder hergestellt sein, voraussichtlich sind somit die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

Schutzgut Luft und Klima:

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Die Neuversiegelung durch den Ausbau der Wendeanlagen im nördlichen Bereich des B-Plan Gebietes wird auf Grund der Festlegung der notwendigen Größen einer solchen Wendezone beschränkt.

Das Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet rund um die Sohlener Berge ist durch die Planung nur partiell betroffen. Die Festlegung zum Erhalt der Feldgehölze, sowie der Vermeidung einer überflüssigen Versiegelung innerhalb der Pachtflächen wirken lokalklimatisch ausgleichend auf den unvermeidbaren Verlust bei Umsetzung der Planung. Erhebliche Funktionsverluste für das Schutzgut Klima, Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Grünbestimmte Siedlungsbereiche wirken landschaftsbildprägend. Der Erhalt der verbleibenden Pachtflächen und dem Gehölzbestand sowie die Durchgrünung des Einfamilienhausgebietes mindern die Auswirkungen dieser Landschaftsbildveränderung, der Eingriff in das Landschaftsbild ist von geringem Ausmaß.

Schutzgut Boden:

Bodenbelastungen durch Versiegelung sind durch die Planung vorgesehen, wobei es sich anteilig um bereits bestehende versiegelte Flächen handelt. Durch den Ausbau erhöht sich der Versiegelungsgrad mäßig.

Schutzgut Wasser:

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ durchgeführt. Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ausgewertet.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Umsetzung der in der 2. Änderung zum bestehenden Bebauungsplans Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ angestrebten Planungsziele u.a. über den Ausbau/Erweiterung der Wendeanlagen, kommt es zu einer verbesserten Erreichbarkeit der Grundstücke für zum Beispiel Entsorgungsfahrzeuge. Die geplanten Änderungen sind für eine bessere Vermarktung der Flächen sinnvoll.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Durch den Ausbau der Wendeanlagen erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem Ist-Zustand mäßig (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand des „Magdeburger Modells der Eingriffsregelung“ bewertet, der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

ANHANG: EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH DEM MAGDEBURGER MODELL DER EINGRIFFSREGELUNG

Überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Flächen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplangebietes „Am Kirschberg Sohlen“:

Die Eingriffe in diese Flächen werden auf der Grundlage der Biotopwertigkeiten des vorhandenen Bestandes und der Wertigkeit des Gebietes nach Umsetzung des Vorhabens unter Einarbeitung des Maßnahmenkonzeptes für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen bilanziert– vergleiche hierzu die nachfolgenden Tabellen „Biotopbewertung Bestand“ und „Gesamtwertigkeit Planung“.

Tabelle: Biotopbewertung Bestand:

Fläche in m ²	Biototyp Biototypenkartierung	Biototyp nach „MAGDEBURGER MODELL“	Wert- faktor	Erhal- tungs- zu- stand	Wertig- keit
ca. 22.967	Bebauter Wohnbereich	Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,4)			
ca. 9.187	Einzel-/Doppelhäuser (BWe)	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 13.780	Grünflächen im	nicht überbaute	0,3		

	Siedlungsbereich, Hausgärten (BGh)	Grundstücksfläche, Hausgarten		1	4.134
ca. 24.978	Bebauter Wohnbereich	Reines Wohngebiet WR (GRZ 0,4)			
ca. 9.991	Einzel-/Doppelhäuser (BWe)	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 14.987	Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten (BGh)	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	4.496
ca. 4.426	Bebauter Wohnbereich	Reines Wohngebiet WR (GRZ 0,3)			
ca. 1.770	Einzel-/Doppelhäuser (BWe)	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 2.656	Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten (BGh)	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	797
ca. 5.790	Bebauter Bereich	Dorfgebiet MD (GRZ 0,4)			
ca. 2.316	Dorfgebiete vornehmlich dem wohnen dienend (BDw)	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 3.474	Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten (BGh)	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	1.042
ca. 10.443	Verkehrsflächen im bebauten Bereich	Verkehrsflächen gesamt			
ca. 9.562	Weg befestigt (Asphalt) (BVw)	Straßenverkehrsflächen	0	-	0
ca. 881	Weg unbefestigt (Schotter/Splitt, gering versiegelt) (BVug)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	0,1	1	88
	Stillgewässer	Ver- und Entsorgung			
ca. 308	Flächen < 1ha, anthropogen, sonstige (GTo)	Regenwasserrückhalte- becken	0,7	1	216
	Bebauter Bereich	Ver- und Entsorgung			
ca. 16	Ver- und Entsorgung/techn. Infrastruktur (Ble)	Elektrizität	0	-	0

ca. 6.052	Krautige Vegetation	Grünflächen gesamt			
ca. 4.482	Mesophiles Grünland (KGm)	privat genutzte Grünfläche	0,5	1	2.241
ca. 500	Grünland (KG)	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	0,9	1	450
ca. 1.070	Mesophiles Grünland (KGm)	Grünfläche öffentlich, Straßenverkehrsgrün	0,5	1	535
	Gehölze	Festgesetzte Einzelbäume			
ca. 560	Baumreihen einreihig, lückig (HRa)	Kleinkronige Bäume (25)	0,8	1	400
ca. 192		Mittelkronige Bäume (6)	0,8	1	154
ca. 200		Großkronige Bäume (4)	0,8	1	160
Gesamt:					14.713

Die Einschätzung der Biotopwertigkeit des Bestandes des B-Plan-Gebietes „Am Kirschberg Sohlen“, ergibt auf Grundlage des Magdeburger Modells eine Wertigkeit von 14.713 Biotopwerteinheiten.

Tabelle: Biotopbewertung Planung:

FLÄCHE in m ²	Biototyp nach "Magdeburger Modell"	Wert- faktor	Entwick- lungs- dauer	Flächen- wert
ca. 23.117	Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,4)			
ca. 9.247	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 13.870	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	4.161
ca. 29.105	Reines Wohngebiet WR (GRZ 0,4)			
ca. 11.642	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 17.463	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	5.239

ca. 1.323	Dorfgebiet MD (GRZ 0,4)			
ca. 682	davon überbaute Grundstücksfläche,	0	-	0
ca. 641	nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	192
ca. 11.775	Verkehrsflächen gesamt			
ca. 10.234	Straßenverkehrsflächen/verkehrsberuhigte Bereiche	0	-	0
ca. 846	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	0,1	-	85
ca. 695	Erweiterung Wendeanlage	0	-	0
ca. 540	Ver- und Entsorgung gesamt			
ca. 142	Regenwasserrückhaltebecken	0,7	1	99
ca. 16	Elektrizität	0	-	0
ca. 191	technische Infrastruktur (Sonstige) überbaut	0,1	-	19
ca. 191	technische Infrastruktur (Sonstige) nicht überbaut/ Nutzung entsprechend Grünfläche	0,5	-	95
ca. 9.802	Grünflächen gesamt			
ca. 7.967	Grünfläche privat	0,4	1	3.187
ca. 1.344	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) Grünfläche privat	0,9	1	1.209
ca. 157	Grünfläche öffentlich	0,5	1	78
ca. 404	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) Grünfläche öffentlich	0,9	1	364
Gesamt:				14.728

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand (14.713) und Planung (14.728) anhand des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung ergibt rechnerisch eine gering positive Ausgleichsbilanzierung von 15 Biotopwertpunkten.

Im Rahmen des Ursprungsverfahrens zum B-Plan 782-2 ist im Ergebnis davon auszugehen, dass die im B- Planverfahren festgestellten Eingriffe im Rahmen der vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen sind, d.h. für die festgesetzte Wohnbaufläche wurde im Rahmen der Bilanzierung eine Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle festgesetzt.

Insofern setzt das Änderungsverfahren an die im Ursprungsverfahren vorgenommene Bilanzierung, in deren Ergebnis ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eingriffen und Ausgleich festgesetzt sein dürfte, an. Jedenfalls kann davon aufgrund einer evtl. nicht gerügten Bilanzierung im Ergebnis ausgegangen werden.

Eine genaue Vermessung erfolgte nicht, so dass Abweichungen der Gebietseinschätzung möglich sind. Die Bilanzierung erfolgte lediglich auf der Grundlage einer Einschätzung des Luftbildes (2013) und einer Biotopkartierung vor Ort sowie der Auswertung des ursprünglichen B-Plans 782-2 und der ersten Änderung (782-2 1.Ä).