

Landeshauptstadt Magdeburg



DS 0447/19 Anlage 3

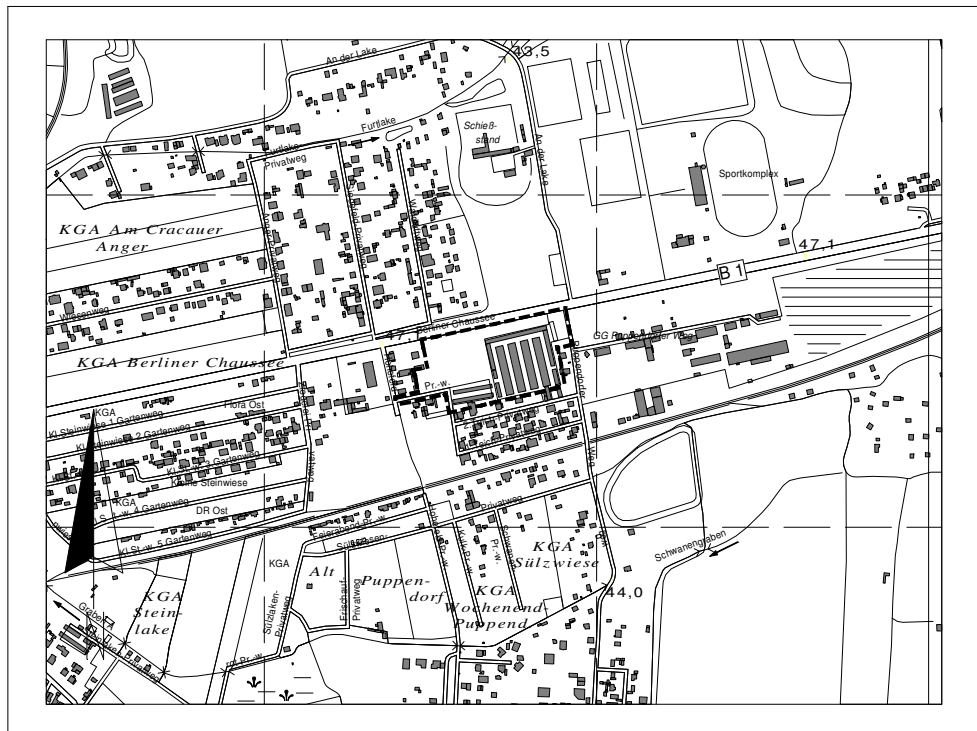
Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 256-4

PUPPENDORF / BERLINER CHAUSSEE

Stand: Januar 2020



Planverfasser:

ISP
Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner
Halberstädter Straße 40a
39112 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenausuges: 12/2017

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.1	Landesentwicklungsplan	7
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	9
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.3.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.3.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	10
3	PLANGEBIET	11
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
3.3	Baugrundverhältnisse	11
3.3.1	Baugrund	11
3.3.2	Grundwasser und Versickerungseigenschaften	12
3.4	Baulicher Bestand und Nutzungen	13
3.4.1	Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich	13
3.4.2	Angrenzende Bebauung und Nutzung	13
3.5	Erschließung	14
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	14
3.5.2	Ver- und Entsorgung	14
3.6	Abfallentsorgung	16
II.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNGEN	18
4.1	Städtebauliches Konzept	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3.1	Grundflächenzahl	19
4.3.2	Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	19
4.3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4.1	Baulinien und Baugrenzen	20
4.4.2	Bauweise	21

4.5	Verkehrerschließung	21
4.5.1	Straßenverkehrsflächen	21
4.5.2	Fuß- und Radverkehr	22
4.5.3	Ruhender Verkehr	22
4.6	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	22
4.7	Grün- und Freiflächen	23
4.7.1	Grünflächen	23
4.7.2	Gewässer	24
4.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
4.8.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
4.8.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
4.8.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
5	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	26
5.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	26
5.1.1	Rechtsgrundlagen	26
5.1.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	26
5.2	Eingriffsregelung	27
5.2.1	Rechtsgrundlagen	27
5.2.2	Anwendung auf die vorliegende Planung	27
5.2.3	Baumschutzsatzung	27
5.3	Artenschutz	28
5.3.1	Rechtsgrundlagen	28
5.3.2	Bewertung im Plangebiet	29
6	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	30
6.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Situation	30
6.2	Sonstige Auswirkungen	30
6.2.1	Immissionsschutz	30
6.2.2	Denkmalschutz	33
6.2.3	Boden	33
6.2.4	Altlasten	34
6.2.5	Kampfmittel	34
7	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	35
8	FLÄCHENBILANZ	35
ANLAGEN		
Anlage 1	Untersuchung zu den möglichen Brutvogelvorkommen	
Anlage 2	Baugrundgutachten	
Anlage 3	Schalltechnisches Gutachten	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Magdeburg beabsichtigt, unmittelbar an der Berliner Chaussee im Osten von Magdeburg, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“. Der Aufstellungsbeschluss ist vom Stadtrat am 18.05.2017 gefasst worden.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Am Standort ist individueller Eigenheimbau vorgesehen um die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen. Die Planung soll der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Nachfrageorientierte Schaffung von Bauflächen für Einfamilien- u. Doppelhäuser
- Gewinnung von jungen Familien als Einwohner und Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Magdeburg
- Sicherung einer geeigneten Nachnutzung für das derzeit brachliegende Gelände mit einem ehemaligen Garagenhof und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstands
- Lückenschluss der Siedlungsstruktur südlich der Berliner Chaussee

Die Planungsziele entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der hier die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf 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.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

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

1.3 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Allgemeine Erforderlichkeit gemäß BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für eine Wohnbebauung im Plangebiet darstellen.

Das Plangebiet befindet sich innerorts südlich der Berliner Chaussee (B1). Östlich, südlich und westlich schließen bereits heute Wohnhäuser an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der nachfrageorientierten Schaffung von Wohnraum durch behutsame Nachverdichtung einer innerörtlichen, bereits größtenteils versiegelten Fläche (ehemaliger Garagenhof) und ist im vorliegenden Fall aufgrund der Lage und Größe aus städtebaulich-gestalterischen Gründen geboten.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung im Plangebiet wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt und auf dieser Grundlage die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Die beauftragten Ersatzpflanzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans (sh. Kap. 4.8.3 und 5.2.3).

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines innerstädtischen Altstandortes gemäß den kommunalen Vorgaben und den aktuellen Nutzungsbestrebungen des Investors und schafft die Grundlage für die weiteren baurechtlichen Entscheidungen.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVermGeo bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 02 / 2017) erstellt. Die Nachvermessung des Plangebiets wird zum Entwurf 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 des Übersichtslageplans auf dem Planspiegel erfolgte auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Magdeburg bereit gestellten digitalen Stadtkarte TK 10 (Stand: Dezember 2017).

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen – Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Im Rahmen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo und der Stadt Magdeburg vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnisnummer A18/1-10159/09 erteilt.

Ein entsprechender Vermerk wurde auf dem Plan angebracht.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 18.05.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ gefasst.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten (ehemaliger Garagenhof) im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 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 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB).

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

Im vereinfachten Verfahren kann sowohl auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Dieser Verfahrensschritt wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet. Der vollständige ausgearbeitete Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

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

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	18.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung am 18.06.2019
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 19.11.2018 und 08.04.2019
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Dabei unterliegen die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Folgende Unterlagen sind als Vorgaben und Zielstellungen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Es gelten die Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen – Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161). U.a sind folgende Ziele für die vorliegende Planung relevant:

Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (LEP LSA 2010, Z 36)

- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP LSA 2010, Z 33)
- Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. (LEP LSA 2010, Z 28)
- In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. (LEP LSA 2010, G 12)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (LEP LSA 2010, G 13)
- Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. (LEP LSA 2010, Z 23)

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 16 Abs. 2 Landesplanungsgesetz obliegt seit Juli 2015 dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MIV) Sachsen - Anhalt als obere Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 LEntwG wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 05.12.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 256-4 geäußert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Zielstellungen des Landsentwicklungsplans werden für die Planungsregion Magdeburg raumordnerisch in einem Regionalen Entwicklungsplan gem. § 7 LPIG präzisiert. Der Regionale Entwicklungsplan berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Der Bebauungsplan gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen–Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) 2006.

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07. bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 und 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Folgende Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind für den Bebauungsplan 256-4 relevant:

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum mit dem zugehörigem Verdichtungsraum sowie dem ländlichen Raum mit den darin enthaltenen Mittel- und Grundzentren eingestuft (LEP-LSA Punkt 3.2.10 Nr. 3 und REP MD 2006 5.2.15 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21).
- Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. (LEP-LSA Punkt 3.2.2 und REP MD 2006, 5.2.5 Z; 1. Entwurf REP MD, Z 21, Z 18)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen, leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (1. Entwurf REP MD, G 27)
Um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, sollen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. (1. Entwurf REP MD, G 123)

Der Einhaltung folgender relevanter Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen:

- räumliche Konzentration und Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte; Vorrang der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen vor der Inanspruchnahme von Freiflächen (LEP-LSA Punkt 2.2; REP MD 2006, 4.2 G)
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen; Gewährleistung der Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung; Berücksichtigung des ausgelösten Wohnbedarfs und der funktional sinnvolle Zuordnung der Gebiete bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. (LEP-LSA Punkt 2.11; REP MD 2006, 4.11 G)

Den aufgeführten Zielen und Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht entsprochen. Im zentralörtlichen System ist die Stadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft. Die Nachnutzung einer Brachfläche im Stadtgebiet stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Aufgrund der zentrumsnahen Lage mit Versorgungsstrukturen besteht im Plangebiet eine hohe Siedlungsgunst und eine gehobene Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheimstil.

Das geplante allgemeine Wohngebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung und die technische Infrastruktur an und schließt damit die vorhandene Siedlungslücke südlich der Berliner Chaussee. Somit kann das bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenzial genutzt werden, welches gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur nutzt und zu keiner zusätzlichen Zerschneidung von Freiräumen führt.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 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.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2001), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 26.02.2018. Im Jahr 2011 wurde der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 Wohnbauflächen aus. Dementsprechend kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überdeckt.

Westlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ an den rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 256-2 „Wohnpark Hohefeld“. Ziel des Bebauungsplans Nr. 256-2 ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

2.3 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.3.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatSchG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatSchG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31- 34 BNatSchG	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmal	keine Betroffenheit
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

2.3.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. § 24 StrG LSA	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)	keine Betroffenheit
Grundwasser	Das Plangebiet wird durch einen ausgeprägten permanenten Grundwassereinfluss geprägt
Altlasten	Im Bereich des Flurstücks 1145/31, Flur 724) befand sich bis 1944 eine Tankstelle. Vor Bebauung ist der Bereich hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen zu untersuchen ² .
Gewässer und Hochwassergefahr	
Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Falle eines Hochwassers HQ200 von Vernässung betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines deichgeschützten Areals.
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit

² Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 21.10.2019

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtzentrums im Stadtteil Berliner Chaussee. Der Bebauungsplan 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ liegt in der Flur 724 in der Gemarkung Magdeburg.

Der Geltungsbereich, der im Plan mit dem Planzeichen Nr. 15.13 der PlanzV (schwarz) dargestellt ist, wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden:
 - von der Berliner Chaussee bzw. der nördlichen Grenze des Flurstücks 10383
- im Osten
 - von der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1148/31
 - von der westlichen Grenze des Flurstücks 1044/76
 - von der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 76/16
 - von der Westgrenze der Flurstücke 872/76 und 871/76
- im Süden
 - von der südlichen Grenze des Flurstücks 76/3, 1135/76 und 10383
 - von der östlichen Grenze des Flurstücks 76/4
- im Westen
 - von der östlichen Grenze der Flurstücke 31/7 und 10301
 - von der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 10302
 - von der südlichen Grenze des Flurstücks 1035/31
 - von der Ostgrenze der Flurstücke 683/76, 858/31, 10081 und 861/76

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 umfasst ca. 2 ha.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Gemarkung / Flur	Flurstück	Eigentümer
Magdeburg / 724	76/2	öffentlich
Magdeburg / 724	76/3	öffentlich
Magdeburg / 724	86/76	privat
Magdeburg / 724	852/76	privat
Magdeburg / 724	10383	privat
Magdeburg / 724	1135/76	privat
Magdeburg / 724	1148/31	privat

3.3 Baugrundverhältnisse

3.3.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Entsprechende Hinweise des Baugrundgutachters (Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens, gründungstechnische Empfehlungen, Bodenaustausch, Entsorgungshinweise, Vorgaben zur Baugrubensicherung und Wasserhaltung sowie Entwässerungsmaßnahmen) sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan Nr. 256-4 wurde in Vorbereitung der Bebauung und Erschließung bzw. zur frühzeitigen Klärung der Baugrund- und Versickerungsbedingungen ein Baugrundgutachten erstellt (sh. Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: „Baugrundgutachten – Erschließung Baugebiet Berliner Chaussee/ Puppendorf (B-Plan 256-4), Magdeburg“, Proj.-Nr. 480/5573). Nachfolgende Aussagen sind diesem Baugrundgutachten entnommen worden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden 7 Rammkernsondierungen bis in max. 4 m Tiefe unter GOK abgeteuft und folgender Schichtenaufbau erkundet:

- Als Oberbodenschicht stehen humose, tonig-sandige, steife Mischbodenverfüllungen mit Bauschuttanteilen an, welche sich bis in ca. 1,5 – 2 m Tiefe ausdehnen können. Innerhalb der Oberbodenschicht sind überwiegend Bauschutt-, Aschen-, Siedlungsmüll- und Gießereisandreste mit mehr als 10 Vol% enthalten, die inhomogen verteilt sind. Die Ablagerungen deuten auf regellose Verfüllungen hin.
- Sofern noch vorhanden, wurden unter den Auffüllungsschichten Auetone in Form schwach sandiger Tone erkundet. Hier waren steife bis weiche Konsistenzzustände maßgebend. Die Schichtbasis der Auetonschichten liegt in ca. 1,8 – 2,3 m Tiefe unter GOK.
- Anschließend beginnt der Talsanduntergrund, der als fein- bis grobsandig-kiesiger Mittelsand in meist mitteldichter Lagerung dokumentiert ist. Lokal wurden eingelagerte Schlickschichten (stark schluffiger Ton weicher bis steifer Konsistenz) in den Sanden angetroffen, welche eine Schichtdicke zwischen 0,1 und 0,6 m aufweisen. Die Tiefenlage dieser Schicht war stark wechselnd.

Der Gutachter gibt Empfehlungen zu den Baugrundeigenschaften (z.B. Tragfähigkeit, Verformung) und Empfehlungen für die Bauausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten (z.B. Grubenverbau, Wasserhaltungsmaßnahmen, Gründung, Bodenverbesserung, Bettung von Leitungen). Detaillierte Aussagen sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Bodenbelastungen

Aus dem anfallenden Mischbodenmaterial wurden die Mischproben einer Mindestumfanguntersuchung nach LAGA (Bauschutt) unterzogen. Das Mischbodenaushubmaterial (Bauschutt) ist insgesamt dem Zuordnungswert > Z 2 zuzuordnen und entsprechend zu entsorgen. Dafür können Nachuntersuchungen gemäß LAGA und DepV erforderlich sein. Aufgrund des lokal erhöhten Bauschuttanteils ist eine Entsorgung als nicht aufbereiteter Bauschutt vorzunehmen.

3.3.2 Grundwasser und Versickerungseigenschaften

Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand sind Grundlage für die Einschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet bzw. für die Vorbe-messung bzw. Festlegung von Flächen bzw. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung am Standort muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, so-dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 wird durch einen ausgeprägten permanenten Grundwassereinfluss geprägt. Der Talsanduntergrund ist als oberster pleistozäner Grundwasserleiter anzusehen. Zum Erkundungszeitraum (April 2018) wurde das Grundwasser in ca. 1,8 - 2,3 m Tiefe unter GOK angeschnitten. Ruhewasserstände wurden bei 1,8 – 2,2 m unter GOK eingemessen. Aufgrund des nahen Elblaufs und der hydraulischen Untergrundverbindung sind die Grundwasserstände direkt von Elbwasserstand abhängig und unterliegen somit Elbewasserabhängigen Schwankungen.

Ein Grundwasseranstieg auf bis zu 1,0 – 1,5 m Tiefe unter GOK ist bei Hochwassersituationen der Elbe möglich.

Grundsätzlich ist Straßenniederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone, d.h. Versickerungsmulden oder Flächenversickerung zu versickern. Hier ist zwingend der Nachweis zur Regenwasserbehandlung nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Regenwasserbehandlung“ zu führen³.

Nach den Regeln des DWA – A 138 ist der Standort für eine schadloose Regenwasserversickerung nur in eingeschränktem Maße geeignet. Die anstehenden Sandschichten zeigen korrelativ ermittelte Durchlässigkeiten von $2,9 - 6,3 \cdot 10^{-4}$ m/s.

Geeignet sind Rigolenanlagen und alternativ können Muldenversickerungsanlagen mit Sickerschlitzen zum Sanduntergrund zum Einsatz kommen. Die Mischbodenzone ist im Versickerungsbereich vollständig auszutauschen. Es können Speicherelemente zur Zwischenspeicherung von Niederschlagspitzen oder zur Regenwassernutzung zwischengeschaltet werden.

Die Versickerungsanlagen sollten mindestens 6 m von Gebäuden oder Bauwerken entfernt angeordnet werden⁴.

Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Regenreihen aus dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes des Rasterfeldes Spalte 48 und Zeile 40 für das Stadtgebiet Magdeburg zu verwenden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes und auch der dauernden Funktionalität der Versickerungsanlagen sind Schachtversickerungen in diesem stark Drängwasser beeinflussten Gebiet nicht zulässig. Im Plangebiet können längeranhaltende Hochwasserereignisse auftreten, wodurch die Schächte mit Grundwasser eingestaut werden und somit eine Versickerung direkt in das Grundwasser erfolgen würde⁵.

Aufgrund der beschriebenen hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet ist die Errichtung von unterirdischen Geschossen (Keller, Tiefgaragen) nicht zulässig (Textfestsetzung 2.5).

3.4 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.4.1 Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich

Der östliche und südliche Teil des Plangebiets wurde von einem leerstehenden Garagenkomplex dominiert.

Entlang der Berliner Chaussee und im westlichen Plangebiet stehen Einzelbäume und Gehölzbestände.

3.4.2 Angrenzende Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Westen, Süden und Osten des Geltungsbereichs werden durch Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern geprägt.

Nördlich des Plangebiets grenzt direkt die Berliner Chaussee an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohngebäude mit Gärten und eine Freifläche.

³ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.10.2019

⁴ Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: „Baugrundgutachten – Erschließung Baugebiet Berliner Chaussee/ Puppendorf (BPlan 256-4), Magdeburg“, Proj.-Nr. 480/5573

⁵ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.10.2019

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und sowohl für den Individualverkehr erschlossen als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Berliner Chaussee (B 1) für den Individualverkehr erschlossen. Die Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zukünftig über den Hohefeld-Privatweg sowie den Puppendorfer Weg erfolgen, welche an die Berliner Chaussee (B 1) anschließen (sh. Kap. 4.5.1).

ÖPNV

Im Norden des Plangebiets verkehrt auf der Berliner Chaussee (B 1) die Buslinie 51 mit der westlich des Plangebiets gelegenen Haltestelle Hohefeld-Privatweg (Entfernung zur westlichen Plangebietsgrenze ca. 150m) und der östlich des Plangebiets gelegenen Haltestelle Station Neue Welt (Entfernung zu östlichen Plangebietsgrenze ca. 230m).

Fuß- und Radverkehr

Eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung befindet sich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 256-4 entlang der Berliner Chaussee (B 1). Weiterhin existiert südlich des Plangebiets der Radweg auf der ehemaligen Eisenbahntrasse „Kanonenbahn“. Die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Rad ist gewährleistet.

Grundsätzlich ist die fußläufige und Raddurchwegung des Gebiets zu sichern und möglichst barrierefrei zu gestalten.

3.5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeine Aussagen

Die Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) sind Netzbetreiber für Gas und Wasser. Die Netze Magdeburg GmbH sind Netzbetreiber der Stromversorgungsanlagen. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt der Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH (AGM).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der ehemaligen und bestehenden Nutzungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen erschlossen. Die vorhandenen Medientrassen sind ausreichend, um die geplanten Bebauungen über Hausanschlüsse zu ver- bzw. entsorgen. Erweiterungen sind möglich.

Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen müssen für die zuständigen Medienträger jederzeit zugänglich sein. Im Bebauungsplan werden daher bei Erfordernis Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Schutz der Trassen und zur Sicherung der Rechte des Ver- / Entsorgers festgesetzt, sofern sie sich außerhalb des öffentlichen Straßenraums befinden. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind bevorzugt innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzuordnen.

Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen baulichen Anlagen oder Anpflanzungen und Ver- und Entsorgungsanlagen, die erforderliche Breite von Schutzstreifen, besonderer technischer Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Baumaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorger in der Stadt Magdeburg ist die städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Im südwestlichen Seitenbereich des Plangebiets befindet sich Trinkwasserleitungen (OD 160 PE (2005) und DN 200 Az (1997)) der städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG⁶. Eine Netzerweiterung für das Plangebiet ist über die innere Erschließung möglich. Dazu ist ein Ringschluss zwischen den Netzen (DN 100 AZ) im Puppendorfer Weg und im Hohefeld-Privatweg (VW OD 160 PE) herzustellen. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplangebiets beträgt 4,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992⁷.

Hinsichtlich der Qualität der Trinkwasserversorgung ist auf die Einhaltung der Vorschriften des DVGW - Arbeitsblattes W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen“ zu achten. Neu verlegte Trinkwasserleitungen bedürfen der Freigabe durch das Gesundheitsamt.

Löschwasser

Gemäß § 14 Abs. 1 BauO LSA ist der Brandschutz baulicher Anlagen durch Bereitstellung ausreichender Wassermengen zu sichern. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr.

In Anlehnung an die Vorgaben für allgemeine Wohngebiete mit einer zweigeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl bis 1,2 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz bereits vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung neu anzuordnenden Unterflurhydranten⁸.

Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG die Gemeinden, hier die Stadt Magdeburg. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen. Diese Aufgaben übernimmt somit AGM Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH.

Die Abwasserentsorgung umfasst die Schmutzwasser- und die Regenwasserentsorgung.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Im Plangebiet fällt ausschließlich häusliches Schmutzwasser an, das keiner besonderen Behandlung bedarf und das in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist durch vorhandene Anlagen in Zuständigkeit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH gewährleistet, welche einen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz (2005) im südwestlichen Plangebiet unterhält⁹. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine öffentlichen Kanalanlagen. Durch den Erschließungsträger ist die innere Erschließung zu planen und zu beauftragen. Es ist ein Trennsystem aufzubauen.

Niederschlagswasser

Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden im Kap. 3.3.2 getroffen.

⁶ Auskunft Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG i.R.d. Leitungsabfrage vom 13.12.2017

⁷ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.01.2019

⁸ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.01.2019

⁹ Auskunft Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG i.R.d. Leitungsabfrage vom 13.12.2017

Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Im südwestlichen Randbereich des Plangebiets unterhalten die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG ein Niederspannungskabel (NAYY-J 4x150 1kV (1990)).

Weiterhin befinden sich östlich des Plangebiets innerhalb des Puppendorfer Wegs ein Niederspannungskabel (NAYY-J 4x150 1kV (1996)) sowie ein Mittelspannungskabel (NA2XS2Y 3x1x240 10 kV(1996)) mit Hausanschlüssen¹⁰. Für die Elektroversorgung des Plangebiets ist zwischen der Trafostation Puppendorfer Weg 2 durch die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und dem Niederspannungsnetz im Hohefeld-Privatweg ein Ringschluss zu verlegen¹¹.

Info-Kabel / Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom¹². Derzeit sind die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht ausreichend. Ein Ausbau der Anlagen ist möglich und ist so früh wie möglich mit der Telekom abzustimmen.

Eine Veränderung der Lage der vorhandenen Anlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen.

Gasversorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die Gasversorgung ist über die in der Berliner Chaussee liegende Mitteldruck-Gasleitung (MD OD 160 PE (1997)) sowie über die im Puppendorfer Weg befindliche Mitteldruck-Gasleitung (MD OD 110 PE (1997)) gegeben. Eine Gasversorgung des Plangebiets ist mit Anbindung an das Netz im Puppendorfer Weg und der geplanten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung möglich. Zur Anbindung an das Netz im 2. Teich-Privatweg müsste die zukünftige Leitungstrasse analog der Strom- und Trinkwasserversorgung sowie der Schmutzwasserversorgung in einer öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden können¹³.

3.6 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)¹⁴
- des Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)¹⁵
- der Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Landeshauptstadt Magdeburg (Abfallwirtschaftssatzung)¹⁶
- der Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)¹⁷

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die geltende Satzung über die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Magdeburg hingewiesen. Gemäß genannter Abfallsatzung besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen muss die Befahrung mit Müllfahrzeugen ermöglichen.

¹⁰ Auskunft Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG i.R.d. Leitungsabfrage vom 13.12.2017

¹¹ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.01.2019

¹² Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.11.2018

¹³ Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG vom 16.01.2019

¹⁴ KrWG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 (9) des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

¹⁵ AbfG LSA v. 01.02.2010 zul. geänd. durch § 1 des Gesetzes v. 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

¹⁶ Abfallwirtschaftssatzung v. 22.03.2013 (Amtsblatt Nr. 12/2013), zul. geänd. durch 2. Änderungssatzung v. 23.12.2016 (Amtsblatt Nr. 28/2016)

¹⁷ GewAbfV v. 18.04.2017 (BGBl. I S. 896), zul. geänd. durch Art. 2 (3) des Gesetzes v. 05.07.2017 (BGBl. I S. 2234)

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so dimensioniert, dass die Befahrung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche hat gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 zu erfolgen. Die Traglast muss für Müllfahrzeuge mit bis zu 26t ausgelegt sein.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist am Ende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage ausgestattet, die das Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ermöglicht.

Die Standplätze für die Abfallbehälter sind von den Grundstückseigentümern nach den Vorschriften der o.g. Abfallwirtschaftssatzung herzurichten und zu unterhalten. Abfallbehälter der Grundstücke, welche über die privaten Stichstraßen erschlossen sind, sind am Abholtag, in einer nicht störenden Art und Weise, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

II. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4 Städtebauliches Konzept und bauliche Nutzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet im in Magdeburg südlich der Berliner Chaussee.

Östlich, südlich und westlich schließen an das Plangebiet Einfamilien- und Doppelhäuser an. Die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Garagenhof wurde aufgegeben, wodurch aktuell eine Lücke im Siedlungsgefüge vorhanden ist. Durch das geplante Wohngebiet soll diese Lücke geschlossen werden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (2018) wird in diesem Bereich von einer hohen Siedlungsgunst ausgegangen. Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Die geplanten Grundstücke werden über eine öffentliche Zufahrtsstraße und drei private Stichstraßen erschlossen. Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets ist gesichert.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer innerstädtischen Fläche, die derzeit brach liegt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden (Textfestsetzung 1.1.1).

Die allgemeinen Wohngebiete dienen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Geltungsbereich sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.2). Des Weiteren ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB allgemein zulässig (Textfestsetzung 1.1.4).

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen (Textfestsetzung 1.1.3). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Schaffung von Wohnbauflächen. Zudem erzeugen derartige Nutzungen einen Stellplatzbedarf, dem in diesem Gebiet nicht entsprochen werden kann, sowie Ziel- und Quellverkehre, die mit störenden Emissionen einhergehen.

Aufgrund der gewünschten Entwicklung eines möglichst ungestörten Wohnstandorts werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textfestsetzung 1.1.5), da sie nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen und auch kein einschlägiger Bedarf abgeleitet werden kann. Der mit dem Betrieb verbundene Ziel- und Quellverkehr würde außerdem zu unerwünschten Immissionen im Wohngebiet führen.

Somit sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich zulässig:

Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung und Abstufung der baulichen Anlagen am Siedlungsrand erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt.

4.3.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke. Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie (Hochwasserstudie Ostelbien I0278/04) und den Erfordernissen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird die Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.2). Somit ist auch die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nicht zulässig.

4.3.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Ausgestaltung der baulichen Anlagen im Sinne eines harmonischen Ortsbildes im Bebauungsplangebiet zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden.

Grundsätzlich stehen die Grundwasserstände bei Hochwasser im Plangebiet flurnah an. Im Sinne einer baulichen Hochwasservorsorge wird daher für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ die Mindesthöhe der Oberkante Bodenplatte auf 45,5 m NHN festgeschrieben (Textfestsetzung 1.1.6).

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit passt sich die Geschossigkeit den vorhandenen Wohngebäuden im direkten Umfeld an.

In Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 8,00 m und einer Firsthöhe von 11 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 45,0 m NHN die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzt.

Dies entspricht dem vorhandenen Höhenregime der umliegenden Wohnbebauung und sichert somit die angemessene und verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld im Sinne eines harmonischen Ortsbildes.

4.3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BO LSA. Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen. Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen o.ä.) bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche liegen (Textfestsetzung 2.3).

Grundstücke, welche sowohl an die öffentliche als auch an die private Verkehrsfläche angrenzen, sind über die öffentliche Verkehrsfläche zu erschließen (textliche Festsetzung 2.1). Das ist in Anbetracht des engen Straßenraums der privaten Verkehrsflächen im Plangebiet geboten, sodass ausreichende Platzverhältnisse zum Ein- und Ausfahren gegeben sind.

Aufgrund des zu erwartenden Stellplatzbedarfs und nicht vorhandener öffentlicher Parkplatzflächen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche (sh. 4.5.3) wird eine Mindestanzahl von 2 Stellplätzen auf den Privatgrundstücken festgesetzt (Textfestsetzung 3.3). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.4.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau-, Grünflächen) einen genau definierten oder einen Mindestabstand.

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Linien zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Weiterhin können im Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht innerhalb von Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Für die Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis. Eine Ausnahme bilden die Baulinien südlich der öffentlichen Straße, die hier eine einheitliche Bauflucht vermitteln.

Baugrenzen

Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet haben zu den Außengrenzen der Bauflächen einen Mindestabstand von 3 m. Dadurch werden ausreichende Abstände zu den baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Des Weiteren werden die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 3 bzw. 5 m zu den Verkehrsflächen im Plangebiet festgesetzt, um ausreichend begrünte (Vor-)Gärten mit Großgehölzen zu ermöglichen.

textliche Festsetzungen zu Baugrenzen

Ergänzend zu den im Planteil A zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden folgende textliche Festsetzungen formuliert:

- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen. Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen o.ä.) bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfläche liegen (Textfestsetzung 2.3)

4.4.2 Bauweise

Aufgrund der bestehenden Bauweise im angrenzenden Wohngebiet sind im Plangebiet südlich der öffentlichen Erschließung nur Einzelhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße sind aufgrund der geringeren Grundstückstiefe Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Doppelhäuser sind als Grenzbebauung so anzuordnen, dass pro geplantem Grundstück eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann.

Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einzelhäuser wird auf 500 m² und für Doppelhaushälften auf 350 m² festgesetzt (Textfestsetzung 1.1.7).

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Haus wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt um den Charakter des Wohngebiets zu wahren und eine Überlastung der Erschließungsanlagen auszuschließen (Textfestsetzung 1.1.8).

4.5 Verkehrserschließung

4.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die innere Gebietserschließung erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen.

Die Hauptzufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ erfolgt über den westlich an das Plangebiet angrenzenden Hohefeld-Privatweg. Zukünftig ist eine durchgehende öffentliche Erschließungsstraße zwischen dem Hohefeld-Privatweg und dem Puppendorfer Weg ohne Wendehämmer geplant.

Derzeit befinden sich die Flurstücke 852/76, 861/76 und 1135/76, Flur 724 des geplanten Zufahrtsbereichs zum Hohefeld-Privatweg in Privatbesitz. Sollte es wider Erwarten nicht oder nicht zeitnah zum Erwerb dieser drei Flurstücke durch den Investor kommen, wird das Plangebiet über eine öffentliche Stichstraße ausgehend vom Puppendorfer Weg mit Wendeanlage erschlossen.

Dementsprechend wird in den Bebauungsplan folgende bedingte Textfestsetzung Nr. 3.1 aufgenommen:

„Die Zufahrt über den Puppendorfer Weg und die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist solange als alleinige Gebietserschließung zu nutzen, bis die öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich der Flurstücke 76/2, 76/3, 852/76, 861/76 und 1135/76, Flur 724, Gemarkung Magdeburg vollständig hergestellt wurde.

Die Wendeanlage gemäß Nebenzeichnung zu dieser Textfestsetzung ist anzulegen, bis die Zufahrt über den Hohefeld-Privatweg hergestellt ist. Danach ist die Wendeanlage zurückzubauen.“

Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg geplant. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird im westlichen Zufahrtsbereich (Einmündung „Hohefeld-Privatweg“) aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf 5 m festgesetzt. Zukünftig wird auf die verengte Fahrbahn an dieser Stelle mittels Beschilderung hingewiesen und einer Seite Vorrang vor dem Gegenverkehr gewährt.

Im restlichen Geltungsbereich wird die breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf 8 m festgesetzt, um mindestens den Begegnungsfall bei 30 km/h zwischen PKW und LKW (z.B. Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen der Feuerwehr) abzusichern. Aufgrund der geplanten Straßenbreite und der Nutzung der Fahrbahn als Mischverkehrsfläche ist im Plangebiet zukünftig eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen.

Für das auf der öffentlichen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist eine straßenbegleitende Versickerung über Mulden geplant.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet erhält folgenden Querschnitt (Nord-Süd-Richtung):

- 0,50 m Bankett einschließlich Straßenbeleuchtung
- 5,50 m Fahrbahn
- 2,0 m Versickerungsmulde einschließlich Bankett und Pflegestreifen

Werden Versickerungsmulden zur Entwässerung der öffentlichen Straße geplant, so sind diese so anzuordnen, dass diese ohne Mehraufwand unterhalten werden können und nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden¹⁸.

Die drei privaten Stichstraßen im Plangebiet dienen der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke. Die Straßen sind mit einer 5 m breiten Fahrbahn für ihre Funktion ausreichend bemessen.

4.5.2 Fuß- und Radverkehr

Für die Anwohner des Gebiets und deren Besucher sind, möglichst barrierefreie, Fuß- / Radwegeverbindungen durch das Plangebiet herzustellen, die wichtige Anbindungen an die umliegenden Verkehrsflächen mit den ÖPNV-Haltepunkten und die Durchwegung des Plangebiets sichern sollen. Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg geplant.

Zur Sicherung der bestehenden Verbindung zwischen den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Wohngebieten („Teich-Privatwege“) und der Bushaltestelle an der Berliner Chaussee wird im Südwesten des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich wird der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m eingetragen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung die vorhandene Leitungstrasse der städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG gesichert (sh. Kap. 4.6).

4.5.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet vorzugsweise auf den privaten Grundstücken statt (sh. Kap. 4.3.3). Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für Neubauvorhaben zu erbringen. Bei einer Verkehrsraumbreite bzw. einer Fahrbahnbreite ab 5,50 m ist das Parken einseitig auf den Straßen im Plangebiet gestattet.

4.6 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Im Südwesten des Plangebiets verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungstrassen (z.B. Trinkwasserleitung, Elektroversorgungskabel, Telekommunikationslinien), für die entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen wurden. Bezüglich der Überbauung mit Verkehrsanlagen und Stellplätzen besteht hier kein Konflikt. Die bauliche Ausführung ist in enger Abstimmung mit den Leitungseigentümern vorzunehmen.

In den Planteil B ist weiterhin eine textliche Festsetzung (Textfestsetzung 3.2) aufgenommen, mit der das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Feuerwehr sowie Ver-/ Entsorgungsunternehmen im Bereich der privaten Verkehrsflächen festgesetzt wird.

¹⁸ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.10.2019

4.7 Grün- und Freiflächen

4.7.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Private Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ wird im nördlichen Plangebiet eine private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Bundesstraße und zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wird innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Planzeichen 11.1 PlanZV eine Kombination aus Lärmschutzwall / -wand (OK 4 m über Straßen-niveau) festgesetzt.

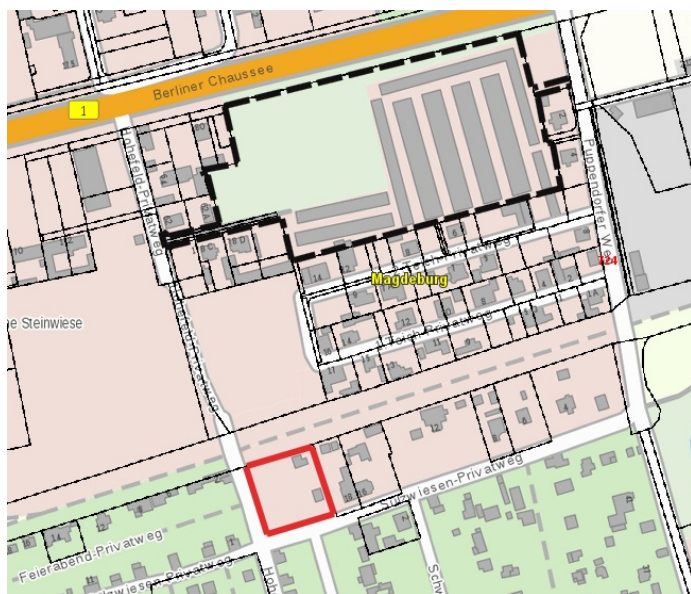
Spielplatz

In dem östlich der Elbe gelegenen Stadtteil Berliner Chaussee leben auf einer Fläche von 5,0198 km² 2.311 Menschen (Stand 31. Dezember 2016). Es existiert in diesem Stadtteil kein Spielplatz.

Der Stadtteil fasst mehrere Siedlungen östlich der Stadt zusammen, die sich nördlich und südlich der namensgebenden Berliner Chaussee befinden und verfügt nicht über ein gewachsenes Ortszentrum. Er untergliedert sich in die statistischen Bezirke Berliner Chaussee, Friedensweiler, Neugrüneberg, Puppendorf, Stadion Neue Welt und Steinwiese.

Aktuell befindet sich im Einzugsgebiet des Bebauungsplans Nr. 256-4 kein Spielplatz. Gemäß der Spielplatzkonzeption 2015-2020 (2030) der Landeshauptstadt Magdeburg sind im Stadtteil Berliner Chaussee keine Planungen vorgesehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256-4 und weiterer Bebauungspläne im Stadtteil mit dem Ziel der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist mit einer Erhöhung der Kinderzahlen im Gebiet zu rechnen.



- Schwarz gestrichelte Linie - Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 256-4
- rote Linie – Standort für die Errichtung eines Spielplatzes

Abb. 1: Lageplan Spielplatz;

Kartenquelle: LVermGeo LSA (2018); Sachsen-Anhalt-Viewer; Letzter Zugriff: 06.08.2018

Dementsprechend soll außerhalb des Bebauungsplans auf dem Flurstückstück 74/3 (Teilfläche) der Flur 724 in der Gemarkung Magdeburg ein Spielplatz mit einer Mindestgröße von 1.500 m² errichtet werden (Textfestsetzung 4.1).

Zum jetzigen Zeitpunkt ist zur Umsetzung der Spielplatzmaßnahme das Jahr 2021 vorgesehen. Der Investor wird sich finanziell am Ausbau der Spielplatzfläche beteiligen und eine Abschlagssumme gemäß der „Richtlinie für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an die Herstellung öffentlicher Spielplätze“ an die Landeshauptstadt Magdeburg entrichten. Die Beteiligung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.7.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

4.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Minimierung von Versiegelungen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und damit zur Begünstigung von Versickerung und Bodenoffenheit sollen Park- und Stellplätze nicht voll versiegelt werden. Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.). (Textfestsetzung 5.1)
- Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird i.V.m. § 17 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausgeschlossen (Textfestsetzung 2.2).

In diesem Stadtgebiet sind bei dem Errichten von Tiefbohrungen artesische Grundwasserverhältnisse erbohrt worden. Diese gespannten Grundwasserverhältnisse traten in einer Tiefe von 50 m unter GOK auf. Zur Vermeidung einer Aufsummierung der Auswirkungen mehrere Erdwärmepumpen, die zu schädlichen Auswirkungen führen können, sollte die Temperaturveränderung auf dem jeweils eigenen Grundstück weitgehend abklingen¹⁹. Dementsprechend wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Erdwärmepumpen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten (Textfestsetzung 5.2).

4.8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

¹⁹ Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.10.2019

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

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

Baumpflanzungen

Im Vorfeld der Planung wurde für die Herstellung der Baufreiheit (Abbruch der Altanlagen) im Plangebiet bereits eine Fällgenehmigung²⁰ erteilt. Für die Fällung von Bäumen ist demnach eine 5 m breite Baumstrauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen mit 22 heimischen Laubbäumen der Qualität mehrfach verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm innerhalb der privaten Grünfläche südlich des Lärmschutzwalls als Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

- Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine 5 m breite Bau-Strauch-Hecke mit 22 heimischen Laubbäumen zu entwickeln. Es sind mit einem Anteil von 75 % gebietsheimische Sträucher und mit einem Anteil von 25 % Ziersträucher zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m (Textfestsetzung 6.1).

Dachbegrünung

Aufgrund der Bodenverhältnisse (sh. Kap. 3.3) im Plangebiet und zur Verbesserung des Stadtklimas werden Dachbegrünung festgesetzt.

- Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Textfestsetzung 6.2).

Die Dachbegrünung von Garagen und Carports bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Jede begrünte Fläche wirkt zudem der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühle, Kaltluftproduktion). Des Weiteren binden Pflanzen Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, wodurch die Luftqualität erheblich verbessert werden kann. Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine Mindestdicke des Substrataufbaus von mindestens 8 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

²⁰ Fällgenehmigung, AZ 31.21.01.00002-00339/18 vom 23.02.2018.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5 Umwelt, Natur und Landschaft

5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

5.1.1 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 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln. Es sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange zu ermitteln. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In den Umweltbericht werden erforderlichenfalls die Ergebnisse anderer Untersuchungen oder Gutachten eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig sind alle verfügbaren umweltrelevanten Unterlagen dem Träger der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

Als Bekanntgabevorschrift ist nach § 10 BauGB in einer zusammenfassenden Erklärung darzulegen, wie die Umweltbelange in der Planung und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, gelten abweichende Vorschriften. Bei Plänen mit einer Grundfläche < 20.000 m² kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 3 BauGB).

5.1.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Östlich, südlich und westlich schließen an das Plangebiet Einfamilien- und Doppelhäuser an. Die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Garagenhof wurde aufgegeben, wodurch aktuell eine Lücke im Siedlungsgefüge vorhanden ist. Durch die vorliegende Planung wird dieser städtebauliche Missstand entlang der Berliner Chaussee beseitigt und die vorhandene Infrastruktur optimal ausgenutzt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ beträgt ca. 0,8 ha. Unter den genannten Voraussetzungen ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

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 abgesehen.

5.2 Eingriffsregelung

5.2.1 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 Bebauungsplans stellt i.d.R. nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen oder zu ersetzen ist (§§ 13, 15 BNatSchG). 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 BauGB 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).

5.2.2 Anwendung auf die vorliegende Planung

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

5.2.3 Baumschutzsatzung

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg, die unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung gilt. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplans beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung im Plangebiet wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt. Die beauftragten Ersatzpflanzungen wurden textlich festgesetzt (sh. Kap. 4.8.3).

5.3 Artenschutz

5.3.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 BNatSchG²¹ 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). 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).

Bei Vorhaben der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In der Bauleitplanung ist jedoch bereits vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob dem Vollzug der Planinhalte unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Sofern bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote erkennbar sind, können diese bei Nichtbeachtung zur Vollzugsunfähigkeit und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Der Artenschutz ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") als Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung jedoch nicht zugänglich. Es handelt sich um zwingende gesetzliche Anforderungen.

Sofern drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, muss die planende Gemeinde von derartigen Festsetzungen Abstand nehmen oder die Abwendung herbeiführen bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darstellen.

Das heißt, wenn durch ein nach den Vorschriften des BauGB zulässiges Vorhaben i.S.d. § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, das einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 15 BNatSchG darstellt, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden können, kann ein Bebauungsplan trotzdem vollzugsfähig sein, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Abwendung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG herbeigeführt werden kann.

Anderenfalls ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer gem. § 67 BNatSchG Befreiung vorliegen, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit hineingeplant werden kann. Der Bebauungsplan selbst bedarf dabei keiner Ausnahme oder Befreiung. Diese ist immer durch den Bauherren des einzelnen Vorhabens zu beantragen, da erst das konkrete Vorhaben den verbotenen Eingriff darstellt. Es müssen aber bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die notwendigen Voraussetzungen durch ein Hineinplanen in die Ausnahme- oder Befreiungslage geschaffen werden.

²¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3254).

Berücksichtigung auf der Vollzugsebene

Nun kann sich der faunistische Artenbesatz eines Gebiets in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind folglich vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen.

Um den Artenschutzvorschriften 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. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

5.3.2 Bewertung im Plangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Allerdings gehören hierzu u.a. alle europäischen Vogelarten. Das Vorkommen von Vögeln der urbanen Landschaften ist im Plangebiet auf jeden Fall zu unterstellen.

Die Flächen im Gebiet und angrenzend werden bereits langjährig siedlungstypisch in Anspruch genommen, sodass Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten ohne besondere Lebensraumanprüche (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger) zu erwarten sind. Der Geltungsbereich ist durch bestehende Gebäude (Garagen), ungenutzte Freiflächen und Bäume sowie sonstige Gehölze geprägt.

Zur Feststellung des avifaunistischen Arteninventars wurde nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Lebensraumpotenzialanalyse der Brutvögel²² durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Begehung lassen auf das Vorkommen von störungsunempfindlichen Arten der Siedlungen und siedlungsnahen Räume schließen, wie es aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebiets von Magdeburg i.V.m. angrenzenden Nutzungen (Wohn- / Gewerbenutzung, Straßenverkehr) zu erwarten war.

Das konkrete Vorkommen weiterer besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt und nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Deshalb wird für weitere Arten / -gruppen eine gesonderte faunistische Kartierung als verzichtbar erachtet.

Bei Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie der Berücksichtigung der o.g. Baufeldkontrollen kann somit erreicht werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass der Plan infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollzugsunfähig werden könnte.

²² BUNat, Büro für Umweltberatung und Naturschutz; Untersuchung zu möglichen Brutvogelvorkommen in Magdeburg - Berliner Chaussee, Stand Februar 2018

6 Städtebauliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Situation

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf einer innerstädtischen Fläche, die derzeit brach liegt.

Östlich, südlich und westlich schließen an das Plangebiet Einfamilien- und Doppelhäuser an. Die ehemalige Nutzung des Plangebiets als Garagenhof wurde aufgegeben, wodurch aktuell eine Lücke im Siedlungsgefüge vorhanden ist. Durch das geplante Wohngebiet soll diese Lücke geschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg (2018) wird in diesem Bereich von einer hohen Siedlungsgunst ausgegangen. Dementsprechend ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Gesamtstruktur in der direkten Umgebung des Plangebiets ein. Auch das Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld.

Die geplanten Grundstücke werden über eine öffentliche Zufahrtsstraße und drei private Stichstraßen erschlossen. Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Die medientechnische Erschließung des Wohngebiets ist gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

6.2 Sonstige Auswirkungen

6.2.1 Immissionsschutz

Allgemeine Anforderungen an den Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die sowohl für von außen als auch von innen einwirkende Immissionen gelten und vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Für die vorliegende Planung sind folgende schalltechnische Orientierungswerte relevant:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB*

*Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Flug-, Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (z.B. Wohnen) sind bei ggf. benachbarten Gewerbebetrieben deren Emissionen gemäß dem genehmigten Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

Den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan betreffend bestehen folgende immissionsrelevante Vorbelastungen:

- **Straßenverkehr**

Direkt nördlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft die 2-spurige Berliner Chaussee (B 1).

- **Gewerbelärm**

Es bestehen im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld keine lärmemittierenden Gewerbe- oder Industriegebiete sowie keine BImSchG - genehmigungsbedürftigen Anlagen.

- **Freizeitlärm**

Weder im Umfeld noch im Plangebiet befinden sich Einrichtungen, von denen Freizeitlärm ausgeht (z.B. Sportplätze).

Schutzwürdige Nutzungen im Geltungsbereich

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets werden schutzwürdige Nutzungen i.S.d. Immissionsschutzes geplant.

zu erwartende Emissionen aus dem Geltungsbereich

Die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 256-4 erzeugen keine eigenen Lärmemissionen, die sich störend auf andere Gebiete auswirken können.

Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Immissionsschutz

Unter o.g. Voraussetzungen wurden hinsichtlich der geplanten Gebietsnutzung als allgemeines Wohngebiet weitergehende Untersuchungen zu Geräuschimmissionen, ausgehend als Verkehrslärm von der Berliner Chaussee, innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Für die Ermittlung der Immissionsbelastung wurde das Schalltechnische Gutachten „Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf/ Berliner Chaussee“ der Stadt Magdeburg“ durch ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz erarbeitet (Gutachten-Nr. ECO 19074, Stand: 20.08.2019) zu Lärmpegelbereichen und Schallschutzmaßnahmen in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr tags und nachts ohne Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten.

- Planteil A –Planzeichnung:
 - Um die Immissionsbelastung im Plangebiet durch die nördlich angrenzende Bundesstraße zu reduzieren, wird im Norden des Geltungsbereichs eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand (Planteil A) festgesetzt. Der Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe vom 4 m über dem Straßenniveau besitzen, um eine Unzumutbarkeit der Lärmbelästigung im Plangebiet ausschließen zu können.
- Planteil B – textliche Festsetzungen:
 - Im gesamten Plangebiet können Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005, durch den Verkehr auf der B 1, für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auftreten. Vorhaben im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109, für die im Einzelfall nachzuweisenden Lärmpegelbereiche erfüllen (Textfestsetzung 7.1).
 - Im gesamten Plangebiet sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden auszurichten.
Sollten in Bereichen mit Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) nachts Schlafzimmer zur Lärmquelle angeordnet werden, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten (Textfestsetzung 7.2).
 - Baugenehmigungen sind erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand zu erteilen (Textfestsetzung 7.3).
- Planteil B – Hinweise
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Lärmvorbelastungen durch den Straßenverkehr, wodurch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden.
Die Berechnungsgrundlage, -ergebnisse, Schlussfolgerungen und Empfehlungen sind dem schalltechnischen Gutachten „Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf/ Berliner Chaussee“ in der Stadt Magdeburg“, ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Gutachten-Nr.: ECO 19074 vom 20.08.2019 zu entnehmen.

Damit kommt der Plangeber seiner Aufgabe des vorsorgenden Schallschutzes nach. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Belästigungen oder schädlichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten. Das vollständige Schallgutachten liegt dem Entwurf des Bebauungsplans bei.

6.2.2 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Archäologische Denkmale im Geltungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Unabhängig davon wird auf die Vorgaben des DenkmSchG LSA hingewiesen. Insbesondere ist im Rahmen der geplanten Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter 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.
- Gem. § 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.

6.2.3 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 vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall²³ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Da die Bodenfunktionen durch die Vornutzung z.T. nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört sind, ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Regelungen gem. § 12 BBodSchV eingehalten werden. Auf Flächen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S.d. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen. Für Zier- und Nutzpflanzen ist die Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50-100 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen

Es darf nur Bodenmaterial i.S.d. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte / Vorsorgewerte nach Anh. 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA TR20 einzuhalten.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anh. 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Zudem ist nach Aufbringung des Materials und vor der Bepflanzung ein Ortstermin mit Vertretern der unteren Bodenschutzbehörde anzusetzen.²⁴

²³ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

²⁴ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 21.10.2019.

6.2.4 Altlasten

Altlasten

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 21.10.2019 befand sich im Bereich des Flurstücks 1148/31, Flur 724 bis 1944 eine Tankstelle. Über den Verbleib und Umgang mit den Tankanlagen liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Dementsprechend ist der Bereich vorsorglich vor einer Bebauung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen durch MKW zu untersuchen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob und wenn ja in welchem Zustand sich noch eventuell vorhandene Tankbehälter und Zuleitungen im Untergrund befinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planteil B des Bebauungsplans aufgenommen.

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.

Abfälle und Kreislaufwirtschaftsgesetz

Es kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass bei notwendigen Erdarbeiten in Verbindung mit der Geländeprofilierung und dem Aushub von Pflanzgruben unbrauchbares oder belastetes Aushubmaterial anfällt, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf. Auffüllungen, Schutt und Abfälle gem. KrWG²⁵ sind, soweit nicht vermeidbar, ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Eine hochwertige stoffliche Verwertung des ggf. anfallenden geeigneten Ober-/ Unterbodens kann durch Verwertung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus anfallender im Plangebiet nicht verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

6.2.5 Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Für jegliche in den Boden eingreifende Maßnahmen besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.

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 der 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.

Der Hinweis wurde auf dem Bebauungsplan vermerkt.

²⁵ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. Geä. durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

7 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ übt die Stadt Magdeburg aus.

Zur Durchführung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Magdeburg und dem Investor des geplanten Wohngebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 256-4 entsteht eine neue öffentliche Verkehrsfläche. Diese neu zu bauende Erschließungsstraße ist öffentlich zu widmen.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (ohne Pflanzbindung) sind bei einer Fläche von ca. 1.705 m² unter Ansatz eines Folgekostenfaktors von 1,50 €/ m² / a jährliche Betriebskosten von ca. 2.557 € und mit dem Folgekostenfaktor 1,25 €/ m² / a jährliche Unterhaltungskosten von ca. 2.131 € einzuplanen.

Gemäß der „Richtlinie für die Kostenbeteiligung von Baulandentwicklern an den Herstellungskosten und Folgekosten für öffentliche Spielplätze“ ergibt sich der Anteil für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“ wie folgt:

Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gemäß dem städtischen Spielplatzflächenkonzept (Stadtrats-Beschluss Beschluss-Nr. 462-016(VI)15) 10 m² pro Kind. Bei durchschnittlich 1,2 Kinder je EFH, ergibt sich ein Flächenbedarf von 12 m² je Parzelle.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der Aufteilung der Grundstücke ca. 25 Parzellen entstehen. Die Kosten für die Herstellung des Spielplatzes werden mit 146,50 €/m² Spielplatzfläche angesetzt. Somit ergeben sich bei 25 (EFH) x 12 (m² Spielplatzfläche) x 148,5 (€/m²) = 44.550 €.

Für den öffentlichen Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.500 m² ist bei Ansatz eines Folgekostenansatzfaktors von 4,61 €/ m² / a mit jährlichen Folgekosten von 6.915 € zu rechnen.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht überbaubare Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	16.258			75,8%
WA (GRZ 0,4)	16.258	6.503	9.755	
Verkehrsflächen	3.014			14,1%
davon Erschließungsstraßen (privat)	510	510		
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	2.357	2.357		
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ("Fuß- und Radweg")	147	147	-	
Grünflächen	2.163			10,1%
davon privat	2.163		2.163	
davon öffentlich	-		-	
Plangebiet Gesamt [m²]	21.435	9.517	11.918	
Plangebiet Gesamt [%]		44,4%	55,6%	100,0%