

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**DS0340/23 Anlage 5****1. Vorbemerkung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das B-Plangebiet „Hans-Grade-Straße“ befindet sich am Nordrand einer Wohnbausiedlung mit drei bis -fünfgeschossigem komplexen Wohnungsbau (Plattenbauten) im Stadtteil Neu Olvenstedt, einem nordwestlich gelegenen Randbezirk der Landeshauptstadt Magdeburg. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zu diesem Wohngebiet ist das Plangebiet von Wohnnutzungen geprägt. Als bauliche Anlagen sind eine Tank- und Autopflegeanlage und eine barrierefreie Wohnanlage im nördlichen Bereich sowie das Revierkommissariat Nord-West und ein Garagenhof im Süden des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet wurde früher teilweise als Lagerplatz genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung konnte sich teilweise dichter Bewuchs und Baumbestand entwickeln.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Klinikum Magdeburg, nördlich grenzen Ackerflächen und östlich und westlich Parkplätze an. Südlich des Plangebietes befindet sich das Wohnquartier „Parkweg“.

Daraus ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neben der Schaffung des Baurechts für Wohnbebauung (nach aktuellem Baukonzept ca. 150 Wohneinheiten) dient das Bebauungsverfahren der notwendigen Entwicklung einer inneren Erschließung und der erforderlichen Netzerweiterungen der Ver- und- Entsorgungsanlagen und deren Anbindung an die im Plangebiet anliegenden öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsnetze.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.4 ha.

Die Erschließung der angestrebten Wohnbebauung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Hans-Grade-Straße und Scharnhorstring, welche bereits die verkehrs- und medientechnische Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sichert. Die Bebauung im Plangebiet ergänzt die südlich und westlich angrenzende Bestandsbebauung und arrondiert aus städtebaulicher Sicht die Wohnbebauung der Hans-Grade-Straße. Der Siedlungsraum Neu Olvenstedt erfährt durch die Planung eine klare Abgrenzung bzw. eine Abrundung der Siedlungskante.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen Sukzessionsflächen mit teilweiser Geländeüberformung zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Durch das Landschaftsarchitekturbüro „Ihr Freiraumplaner“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung zum Bebauungsplan) dargelegt werden.

Im Umweltbericht ist die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dargelegt. Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen, Stellungnahmen, Gutachten sowie Geländebegehungen. Im Ergebnis sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargelegt.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen werden im Bebauungsplan private Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen gemäß Umweltbericht festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten wurden aus dem Umweltbericht als textliche Festsetzung in den Planteil B übernommen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand (15.876 Biotopwertpunkte) und Planung (5.520 Biotopwertpunkte) anhand des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung ergibt rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von 10.256 Biotopwertpunkten.

Der durch die Nutzungsänderung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt, kann durch die beschriebenen Maßnahmen rechnerisch nicht vollständig innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die erforderlichen 10.256 Biotopwertpunkte außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Da das Baugebiet abschnittsweise erschlossen werden soll, wird die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung für jede Baufläche separat ermittelt, sodass eine sukzessive Entwicklung der Bauflächen möglich ist. Für das MI 1.3 wurde die Eingriffsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren bereits abgearbeitet.

Eine Entwicklung der Flächen des MI 1.1 ist derzeit nicht absehbar. Die zu kompensierende Summe an Wertpunkten von 6.216 bleibt daher unausgeglichen und ist im Rahmen der Entwicklung dieses Bereiches separat zu erbringen.

Die Kompensation der Flächen des WA 1 und WA 2 ist zum einen auf der Ausgleichsfläche „Hohes Feld“ in Magdeburg-Olvenstedt vorgesehen (Flur: 504, Flurstücke 10498 + 10500). Hier wird ein bestehendes Intensivackerbiotop umgewandelt in extensiv genutztes Grünland mit Heckensaum (1.120 Wertpunkte). Und weiterhin durch den Erwerb von Ökopunkten der Ausgleichsmaßnahme „Rieselfelder Gerwisch“ (3.020,89 Wertpunkte).

Artenschutz

Zur Vorbereitung des Umweltberichts wurde im Juli 2017 vom Büro Landschafts- und Grünplanung René Fonger, eine Übersichtserfassung Brutvögel und Heuschrecken sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Ergebnis der Übersichtserfassung:

Brutvögel:

Insgesamt wurden bei der Brutvogelkartierung 14 Vogelarten auf der Bebauungsplanfläche oder in ihrem Umfeld nachgewiesen (Artenliste siehe Gutachten). Einige Arten, die dichtes Unterholz bevorzugen, wie die Nachtigall, Rotkehlchen und Zaunkönig konnten nur in der Westhälfte nachgewiesen werden.

In der benachbarten Plattenbausiedlung ist laut dem abgestimmten Landschaftsplanentwurf ein bedeutsames Mehlschwalben-Vorkommen angesiedelt. Diese Art konnte im Plangebiet als Nahrungsgast bestätigt werden.

Das festgestellte Artenspektrum an tatsächlichen Brutvögeln dokumentiert ein typisches Spektrum für diesen Lebensraum. Dabei handelt es sich, bis auf den Kuckuck um Arten, deren Bestand nicht gefährdet ist.

Ein Teil der Eingriffsfläche wird den Vögeln weiter als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Wichtig ist der Erhalt schon vorhandener und die Anlage neuer dichter Gehölzstrukturen als Brutplatz. Viele Arten sind darauf angewiesen. Eine Verschlechterung des

Erhaltungszustandes der lokalen Population an Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, da der Brutvogelbestand des B-Plangebietes aufgrund der geringen Flächengröße nicht unabhängig von seiner Umgebung existiert. Eigenständige Populationen entwickeln sich erst ab Flächengrößen von 10 bis 20 ha Größe. Unter den Brutvogelarten befinden sich keine streng geschützten Arten. Die Avifauna des Plangebietes ist typisch für urbane Lebensräume, die vorkommenden Arten sind gemein verbreitet. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wird nicht von avifaunistischen artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Bei der Vogelkartierung wurde auch ein Augenmerk auf evtl. Sichtbeobachtungen weiterer Artengruppen gelegt. Dabei konnten weder Amphibien- noch Reptilien- oder Fledermausarten festgestellt werden. Eine stichprobenhafte Erfassung der Heuschrecken auf der Osthälfte der Fläche ergab keine besonderen Nachweise.

Immissionsschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans 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.

Das für den Bebauungsplan erstellte schalltechnische Gutachten beschreibt Schall- und Lärmquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und kommt zu folgendem Ergebnis: Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen rufen zeitweilig starke Geräuschkulissen hervor, die für die geplanten Wohn- und Mischgebiete ein hohes Konfliktpotential aufweisen und hinsichtlich ihrer Schall- und Lärmemissionen beeinträchtigend auf die geplanten Nutzungen wirken können. Als intensivste Quellen gelten dabei das Revierkommissariat Nord-West sowie die Tank- und Autopflegeanlage (mit Waschboxen und Staubsaugern). Weiterhin wurde vom Straßen- und Schienenverkehr ausgehende Lärm als wenig belastend für die zukünftige Bebauung eingestuft.

Durch die Rettungsstelle des Städtischen Klinikums verursachter Verkehrs- und Fluglärm kann im Plangebiet ereignisabhängig zu belastenden Pegeln führen.

4. Berücksichtigung von Archäologie und Denkmalschutz

Aus dem B-Plangebiet sind derzeit keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt. Es gilt die gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Daher ist die Annahme begründet, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

5. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der LH Magdeburg beschloss am 08.06.2017 die Aufstellung des B-Planes Nr. 229-8 „Hans-Grade-Straße“ (Beschluss-Nr. SR/042(VI)/17).

Planungsziel ist die Baulandausweisung für Wohnungsbau mit der entsprechenden benötigten Erschließung. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.05.2018 bis zum 20.06.2018.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.10.2018 eine Bürger*innenversammlung statt.

Die in den frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und der B-Plan-Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht gemäß den Abwägungsergebnissen weiterentwickelt. Der Beschluss zur Zwischenabwägung und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurden durch den Stadtrat am 19.01.2023 gefasst. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 14.04.2023 im Amtsblatt Nr. 19 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04. – 24.05.2023 für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beauftragten der Stadt wurden mit Schreiben vom 25.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB über die Beschlussfassung des Entwurfs informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.05.2023 beteiligt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen soll mit dem Abwägungsbeschluss gemäß §§ 1 (7) und 3 (2) BauGB. Darauffolgend soll der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB gefasst werden. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und die Ausfertigung der Planurkunde erfolgen im Anschluss.