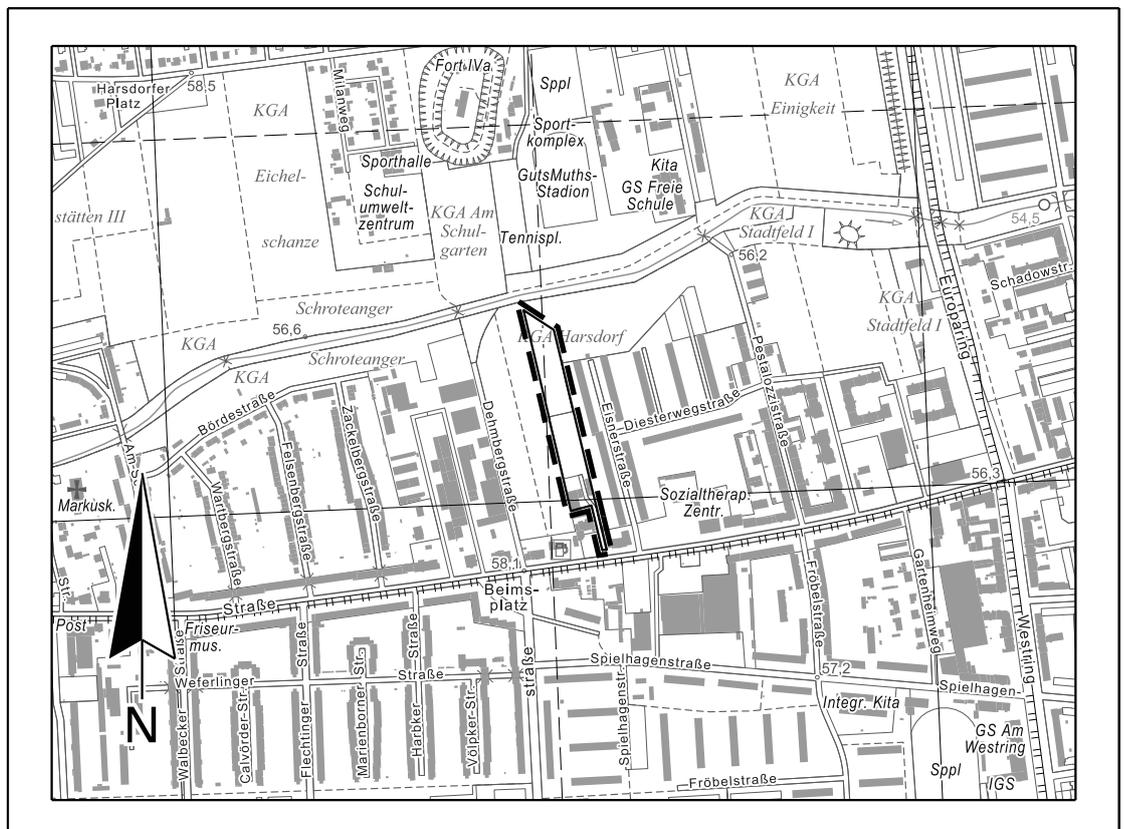


Begründung
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 312-2
GROSSE DIESDORFER STRASSE / DEHMBERGSTRASSE
im Teilbereich
Stand: April 2021



Planverfasser:

Baumeister Ingenieurbüro GmbH Bernburg

Steinstraße 3i

06406 Bernburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2021

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
4. Übergeordnete Planungen.....	6
5. Aufstellungsverfahren	7
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand.....	7
6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	7
6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	8
6.3. Verkehr	8
6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur	9
6.5. Grünflächen / Vegetation.....	10
6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen.....	11
6.7. Boden, Baugrund, Altlasten	11
6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegrechte / Leitungen ...)	12
6.9. Öffentliche Kinderspielplätze.....	13
6.10. Eigentumsverhältnisse.....	14
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
7.1. Städtebauliches Konzept.....	14
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke	16
7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	17
7.5. Verkehrserschließung	18
7.6. Ver- und Entsorgung	19
7.7. Anpassung an den Klimawandel	21
7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen	23
7.9. Weitere Festsetzungen	25
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
8. Umweltrechtliche Belange	27
8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope.....	27
8.2. Landschaftsbild	27
8.3. Luft und Klima.....	27
8.4. Boden / Grundwasser	27
8.5. Geschützte Arten	28
8.6. Baumbestand	28

8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	28
8.8. Immissionsschutz	29
8.9. Altlasten.....	29
9. Planverwirklichung.....	29
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	30
11. Flächenbilanz.....	31
12. Anlagen	31

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen innerhalb des Stadtteils Stadtfeld-West nördlich der Großen Diesdorfer Straße und beiderseits der Dehmbergstraße. Der Bebauungsplan ist am 24.08.2000 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt auf einer Teilfläche an dessen östlichen Rand ein Allgemeines Wohngebiet fest. Dieses Wohngebiet grenzt östlich an die rückwärtigen Seiten des Wohngebietes auf der westlichen Seite der Eisnerstraße. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst Flächen rückwärtig von dem Grundstück Große Diesdorfer Straße 60, während dieses Grundstück selbst im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wird. In nördliche Richtung reicht das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet bis auf Höhe der Diesterwegstraße.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Planungsziel der 1. Änderung ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in nördliche Richtung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10001 der Flur 337. Die 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2014 wäre aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, denn der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 20.02.2014 als Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sollte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses vom 20.02.2014 war, dass der zu ändernde Planbereich des Bebauungsplanes vom Verband der Gartenfreunde e.V. aufgegeben wurde. Die von der Änderung betroffenen Flächen befanden sich danach in Privatbesitz.

Nördlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher festgesetzten Wohnbaufläche sind bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der angedachte Spielplatz stellt sich bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 20.02.2014 als Brachfläche dar. Nach der Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg besteht im Planbereich sowie der näheren Umgebung kein Bedarf an kleinen Spielplätzen.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2014 war eine Überplanung der bisher festgesetzten Kleingarten- und Spielplatzfläche, die vom Verband der Gartenfreunde e.V. aufgegeben wurde, zugunsten einer (geringfügigen) Erweiterung der Wohnbaufläche. Außerdem sollte planerisch die Erschließung für vier mögliche Wohnbaugrundstücke im hinteren Bereich der privaten Stichstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes an der Ostgrenze seines Geltungsbereiches ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger fest. Die Festsetzung dieser „Privatstraße“ endet in einer Wendeanlage und ist bisher ca. 140 m lang. Die Bebauung des gesamten Flurstücks 10001 der Flur 337 hat zur Folge, dass die private Erschließungsanlage verlängert und der Wendehammer in nördlicher Richtung verschoben werden muss. Aufgrund des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 88/1 der Flur 337 muss die bisherige Linienführung der privaten Erschließungsstraße geändert werden.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2014 eingeleitete Änderung des Bebauungsplans erlangte bisher keine Rechtskraft.

Der damals neue Eigentümer der ehemals vom Verband der Gartenfreunde e.V. genutzten Fläche stellte 2012 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zwecks Erweiterung der Wohnbaufläche.

Da zu befürchten ist, dass die ungenutzten Flächen ohne entsprechendes Baurecht als Brachen verkommen und dem Bauherr auch aus wirtschaftlicher Sicht ein erheblicher Schaden zugefügt wird, wurde am 20.02.2014 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst mit dem Ziel, die Flächen im Änderungsbereich städtebaulich neu zu beplanen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Flurstücks 10001 der Flur 337 gewechselt. Der neue Eigentümer strebt die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden nicht nur bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 10001, sondern bis zum nördlichen Rand der an der Westseite der Eisnerstraße bereits vorhandenen Bebauung an.

In seiner Sitzung am 16.05.2019 hat der Stadtrat auf Antrag des neuen Flächeneigentümers die Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele sowie einen Verfahrenswechsel der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen (DS0282/18). Dieser Beschluss wurde am 14.06.2019 im Amtsblatt Nr. 15/2019 bekannt gemacht.

Mit diesem neuen Beschluss wurde das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans in Richtung Norden vom nördlichen Rand des Flurstücks 10001 bis auf den nördlichen Rand des Flurstücks 10000 ausgedehnt. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des Antragstellers und Bauherrn.

Der nördliche Rand des Flurstücks 10000 reicht deutlich über den nördlichen Rand der an der Westseite der Eisnerstraße bereits vorhandenen Bebauung hinaus. Die Teilfläche des Flurstücks 10000 nördlich der Bauflucht Eisnerstraße soll dem erforderlichen Ausgleich und Ersatz für die 1. Änderung des Bebauungsplans dienen und in der 1. Änderung als Grünfläche festgesetzt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Es soll ein kleines, aufgelockertes und intensiv durchgrüntes Wohngebiet im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage entstehen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine stärkere soziale Durchmischung des unmittelbaren Umfelds unterstützt.

Die beabsichtigte Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst Flächen von Pächtern, die im Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. organisiert sind.

Mit Schreiben vom 16.06.2017 bestätigte der Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V., vertreten durch dessen Vorsitzenden, dass die anwesenden Pächter in der Pächterzusam-

menkunft am 01.04.2017 einer Kündigung ihrer Einzelpachtverträge unter Einhaltung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) zustimmen. Dies bedeutet u. a., dass Ersatzland bereitzustellen ist. In der Gartenanlage "Harsdorf" sind ausreichend leer stehende Parzellen vorhanden. Die Pächter haben darüber hinaus einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für ihre Anpflanzungen und Anlagen. Zu den Aufbauten und Anpflanzungen der jeweiligen Gartenparzellen wurden Wertermittlungen vorgenommen. Der Antragsteller ist bereit, den betroffenen Parzellenpächtern Entschädigungen in der ermittelten Höhe zu zahlen.

Das gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2014 mit dem Beschluss vom 16.05.2019 erweiterte Allgemeine Wohngebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes werden bisherige Außenbereichsflächen überplant.

Deshalb wird die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB begonnene 1. Änderung des Bebauungsplans im Normalverfahren fortgeführt. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2019 sind die Planungen ohne weitere nötige Eingriffe in die Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V. für Zuwegungen wie Stichstraßen oder jegliche, weitere zur Umsetzung des Planungszieles notwendige Maßnahmen, vorzunehmen. Zusätzlich ist der Kleingartenverein „Harsdorf“ e.V., vertreten durch den Vorstand des Vereines, in die Planungen einzubeziehen und dessen Stellungnahme dem Stadtrat vorzulegen.

Nunmehr soll der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nochmals erweitert werden und den Bereich der verkehrlichen Erschließung bis zur Großen Diesdorfer Straße einschließen.

Die Entwicklungsabsichten für die 1. Änderung des Bebauungsplans entsprechen den Entwicklungsprinzipien des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2025. Die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und nachhaltiger Strukturen gesteuert. Dabei werden die Flächenreserven in der Altstadt und im 1. Stadtring mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Stadtring haben jene Flächen Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Dieser Fall ist hier gegeben. Das Plangebiet befindet sich im 2. Stadtring und ist gut an die Straßenbahn angebunden. Die Haltestelle "Eisnerstraße" der Straßenbahn befindet sich mit einer Entfernung von etwa 150 Metern in sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit. Ein weiteres Prinzip der Wohnbauflächenentwicklung ist das Flächenrecycling. Dabei wird der Neubau, wie auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans, vorrangig auf erschlossene Bestandsflächen gelenkt. Da das Allgemeine Wohngebiet in Richtung Norden und damit in Richtung Schrote nur bis zur nördlichen Bauflucht an der Eisnerstraße erweitert wird, wird der Schrotegrünzug städtebaulich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans trotz der baulichen Nachverdichtung nahe der Schrote nicht beeinträchtigt.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit auf den beiden Flurstücken 10000 und 10001 brach liegend und unbebaut dar und ist dort planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht kein Baurecht. Um hier Einfamilienhäuser errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf den im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Teilflächen des bisherigen Mischgebietes ist bisher am östlichen Rand ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur verkehrlichen und Erschließung sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur leitungsmäßigen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Aufgrund eines Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 88/1 der Flur 337 muss diese Linienführung der privaten Erschließungsstraße bis nach einer vollständigen Beseitigung des auf diesem Flurstück vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 88/1 aufgeschoben werden. Für den Zeitraum bis dahin wird auf der Fläche der bisherigen Zufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Der Stadtrat hat für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße" bereits am 20.02.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst (DS0482/13). Das Planungsziel der Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrünten Wohngebietes im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage durch die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde mit dem Antragsteller abgestimmt.

Der Bebauungsplan dient der kleinflächigen westlichen Arrondierung des bestehenden Wohngebietes an Eisnerstraße, Diesterwegstraße und Pestalozzistraße. Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 8.870 m².

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) formuliert. Gemäß § 4 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der LEP 2010 weist im Bereich der zu überplanenden Flächen keine Erfordernisse der Raumordnung aus, die der Planung entgegenstehen. Die Grundsätze des LEP 2010 wurden in den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Im REP MD ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ ist die kleinflächige westliche Arrondierung des bestehenden Wohngebietes an Eisnerstraße, Diesterwegstraße und Pestalozzistraße verbunden.

Die Bauleitplanung erfolgt zweistufig und wird geregelt durch das Baugesetzbuch (BauGB). Vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Gebiet der 1. Änderung teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.08.2020 stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde fest, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist und eine landesplanerische Abstimmung demnach nicht erforderlich ist.

5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss vom 20.02.2014 die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“ eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 07.03.2014 im Amtsblatt Nr. 09/2014 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2014 über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Am 16.05.2019 erfolgte der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs und der Planungsziele sowie der Verfahrenswechsel. Zu dem durch Beschluss vom 16.05.2019 erweiterten Geltungsbereich und zu dem geänderten Vorentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.07.2020 erneut mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Der Bebauungsplan liegt gegenwärtig teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 25 BauGB. Deshalb wird nicht das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, sondern der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Es handelt sich um keine Stadtumbaufläche. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,89 ha.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wie auch dessen 1. Änderung des Bebauungsplans enthalten Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen, so dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB handelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit einer Bürgerversammlung am 10.09.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07.2020 bis 16.08.2020.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld-West.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 312-2 liegt in der Flur 337 und wird umgrenzt:
im Norden durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 10000
im Osten durch die östliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 312-2
durch südliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 312-2 (südliche Grenze des Flurstücks 10116) sowie durch die gedachte Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 1341/89 in westliche Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 11138 (östlicher Rand der verbleibenden Flächen der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V.)

im Westen durch die westliche Begrenzung der Flurstücke 10000, 10001, 10002 und teilweise 10115 sowie durch eine um 6 m nach Westen verschobene Parallele zur östlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 312-2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha.

Das Plangebiet betrifft eine Teilfläche des östlichen Randbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt im zentralen Bereich auf bisher unbebauten Flächen ein Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern fest und im südlichen Teil ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich bestehender Bebauung. Planungsziel ist die Entwicklung des Wohngebiets. Im nördlichen Teil wird eine Grünfläche festgesetzt, die dem Ausgleich für die Entwicklung des Wohngebietes dient.

Für den Bereich östlich der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Bebauungsplan Nr. K-32 "Harsdorf / Stadtfeld" aufgestellt. Dieser Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V. und der Kleingartenanlage „Stadtfeld I“ e.V. und soll der Sicherung dieser Kleingärten dienen. Weitere Bebauungspläne grenzen an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 312-2 nicht an.

6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Im nördlichen Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind als Gebäude bisher nur vier Gartenlauben auf bisherigen Kleingartenparzellen vorhanden. Weitere vier Lauben befinden sich auf der festgesetzten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets. Östlich vom Gebiet der 1. Änderung sind längs der Eisnerstraße 3-geschossige Wohnblöcke vorhanden, bei denen im nördlichem Abschnitt (Eisnerstraße 17/19/21/23) das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Westlich und nordöstlich sind in der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V. als bauliche Anlagen nur Gartenlauben vorhanden. Auf der westlichen Grenze des Flurstücks 10000 stehen teilweise Gartenlauben, die sich nur zu einem untergeordneten Anteil auf diesem Flurstück und damit im Gebiet der 1. Änderung befinden.

Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 88/1 ist zweigeschossig und mit flach geneigtem Dach errichtet. Auf dem Flurstück 10002 handelt es sich bei den baulichen Anlagen an dessen nördlichen Rand um Sammelgaragen. Bei den Gebäuden im südlichen Teil des Flurstücks 10002 handelt es sich westlich um ein eingeschossiges Werkstattgebäude und östlich um Garagen. Auf der im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des Flurstücks 10115 befindet sich das eingeschossige Gebäude eines Unternehmens für Pumpenservice. Bei der im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des Flurstücks 10116 handelt es sich um befestigte Freiflächen.

Die in dem Wohngebiet der 1. Änderung zu errichtenden Wohngebäude werden nach ihrer Höhe einen Übergang von den Wohnblöcken an der Eisnerstraße bzw. der Gebäude an der Großen Diesdorfer Straße zu den Gartenlauben der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V. bilden.

6.3. Verkehr

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen über die Große Diesdorfer Straße. Auf den Flurstücken 10002 und 10116 ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der rückwärtigen gelegenen Flurstücke eingetragen. Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist nördlich dieser beiden Flurstücke bereits eine Privatstraße mit Wendeanlage errichtet worden, die mit Betonsteinen befestigt ist.

Auch für Fußgänger und Radfahrer erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ausschließlich über die Große Diesdorfer Straße und das an der Großen Diesdorfer Straße beginnende bisherige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die leitungsgebundene Erschließung ist innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis an den nördlichen Rand des Flurstücks 10116 bereits vorhanden. Von dort bis zur Wendeanlage sind bereits eine private Schmutzwasserleitung sowie Kabelschutzrohre und ein Leerrohr vorhanden.

Die Haltestelle "Eisnerstraße" der Straßenbahn befindet sich mit einer Entfernung von etwa 150 Metern in sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit. Das Plangebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen.

6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

In der Großen Diesdorfer Straße sind Ver- und Entsorgungsleitungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM) vorhanden. Von der Großen Diesdorfer Straße aus ist die leitungsgebundene Erschließung innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis an den nördlichen Rand des Flurstücks 10116 als Hausanschluss bereits vorhanden. Von dort bis zur vorhandenen Wendeanlage sind bereits eine private Schmutzwasserleitung sowie Kabelschutzrohre (2x PE 110 und 1x PE 50) und ein Leerrohr PE 110 vorhanden. Die Kabelschutzrohre können für die Verlegung von Stromkabeln und von Telekommunikationslinien genutzt werden. Das Leerrohr kann nicht für die Trinkwasserleitung genutzt werden, eine Neuerschließung ist erforderlich.

Nach der Stellungnahme der SWM zum Vorentwurf vom 18.08.2020 ist das Baugebiet gas-technisch nicht erschlossen. Eine Versorgung der geplanten Bebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Niederdruckleitungsbestand in der Großen Diesdorfer Straße möglich.

Ein Bedarf für mögliche Ringschlüsse sowie für Flächen für Versorgungsanlagen besteht nicht. Nördlich der vorhandenen Wendeanlage ist eine Neuverlegung von Hausanschlüssen erforderlich.

Die Löschwasserversorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet ist aus dem vorhandenen Netz gesichert. Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans wird von Gebäuden mit harten Bedachungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauO LSA und mit Umfassungen, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen, und somit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung im Sinne des DVGW-Arbeitsblatts W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ausgegangen. Bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,6 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h, der über 2 Stunden bereitzustellen ist.

Die Erschließung mit Elektrizität ist aus der an der südlichen Zufahrt stehenden Trafostation gewährleistet.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegt im Schulbezirk der Grundschule "Schmeilstraße" in der Schmeilstraße 1. Die Grundschule befindet sich etwa 1,2 km westlich vom Plangebiet an der gleichen Seite der Großen Diesdorfer Straße unmittelbar an der Straßenbahnhaltestelle "Schmeilstraße". In dieser Grundschule ist auch ein Hort der Kita-Gesellschaft Magdeburg mbH untergebracht.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die Integrative Kindertagesstätte Spatzennest in der Spielhagenstraße 33a (etwa 550 m entfernt) und das Montessori-Kinderhaus Magdeburg in der Harsdorfer Straße 33 (etwa 750 m entfernt).

Gemäß der Spielplatzkonzeption 2010 - 2015 (2025) liegt das Vorhaben in einem Quartierstyp mit Überhang an Spiel- und Freizeitflächen. Es befinden sich in der Nähe der Spielplatz SP051 "Beimsstraße/Pappelallee" (550 m Fußweg), die Spielplatz und Ballspielfläche Fröbelstraße (SP052, 600 m Fußweg) und die Spiel- und Freizeitfläche SF010 Beimsstraße/Pappelallee. Diese Einrichtungen stehen alle in kommunaler Trägerschaft.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel befinden sich auf der anderen Seite der Großen Diesdorfer Straße mit einem Supermarkt und einem Discounter.

6.5. Grünflächen / Vegetation

Der nördliche Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets und die Grünfläche weisen gegenwärtig – mit Ausnahme der bereits befestigten Privatstraße und einer unbefestigten ehemaligen Wegefläche am östlichen Rand – eine vollständige Vegetationsdecke auf. Ursache ist die frühere Nutzung als Kleingartenparzellen. Aus dieser früheren Gartennutzung stammen auch mehrere dort vorhandene Obstbäume und Ziersträucher.

Im Ergebnis einer Ortsbesichtigung hält die untere Naturschutzbehörde eine Gruppe aus drei Bäumen (Birke, Kirsche, Ahorn) und einen Walnussbaum am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage für erhaltenswürdig. Die übrigen Gehölze sind für Kleingärten im Hinblick auf Art, Größe und Schnitt typische Obstbäume oder Ziersträucher und können überplant werden.

Außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans, jedoch unmittelbar an der Grenze zum Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans, befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Eisnerstraße 19 eine sehr hohe Fichte. Dieser Baum fällt als Nadelbaum nicht in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung.

Die private Straße ist bis einschließlich der gegenwärtigen Wendeanlage weitgehend bereits vorhanden und mit Betonsteinen befestigt. Der südliche Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist nahezu vollständig überbaut und annähernd vegetationsfrei.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Bäume in Kleingärten und Dauerkleingärten fallen zwar nicht in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf den ehemaligen Kleingartenparzellen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch werden im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans nur noch Obstbäume, die auf Privatgrundstücken stehen und die Ertragszwecken dienen, mit Ausnahme von Walnussbäumen weiterhin nicht in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallen. Alle anderen Bäume fallen – in Abhängigkeit von ihrem Stammumfang – spätestens mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung.

Die Bäume im Plangebiet wurden kartiert. Dabei wurden die Bäume, ihre Standorte (einschließlich Höhenlage am Stammfuß), Arten, Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst und ihre Vitalität eingeschätzt. Das Plangebiet wurde danach gemeinsam mit dem Umweltamt begangen und es wurde festgelegt, welche Bäume als erhaltenswürdig einzuschätzen sind. Der Bedarf an Standorten für Ersatzpflanzungen für die zu fällenden und nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume wird sich voraussichtlich im Plangebiet decken lassen. Für zu fällende und nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume ist eine Fällgenehmigung erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt.

Der Entwurf des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet im Zielkonzept für die bisherigen Kleingartenflächen Kleingartenanlagen als umweltverträgliche Nutzung in Gebieten mit aktuell mittlerer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter vor. Auch das Handlungskonzept Freiraum (Grünkonzept) des Entwurfs des Landschaftsplans stellt das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans als Kleingartenanlage und damit als Bestandteil des Freiraumsystems dar. Für die übrigen Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplans enthält der Landschaftsplan keine Eintragungen.

Entlang der Dehmbergstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, jedoch außerhalb von dessen 1. Änderung, sieht der Entwurf des Landschaftsplans als Maßnahmenvorschlag 92 die Entwicklung einer Grünverbindung im Zuge des Außenfortrundwegs zwischen Zwischenwerk IIIa über Fort (Enckekaserne) zu Zwischenwerk IVa vor. Diese Maßnahme ist den Maßnahmengruppen „Ortsbild, Fuß- und Radwegverbindung und Vegetationsstruktur“ zugeordnet. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans weder erschwert noch verhindert.

6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen

Im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Bau- oder Kulturdenkmale vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal innerhalb des übrigen Gebietes des Bebauungsplans Nr. 312-2 ist das Wohnhaus Große Diesdorfer Straße 64. Dieses Gebäude und dessen unmittelbare Umgebung werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstößen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen. Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung und auch nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets. Das Erhaltungssatzungsgebiet Stadtfeld West betrifft im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 312-2 nur die Grundstücke an der östlichen Seite der Zackelbergstraße, diese liegen jedoch nicht im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans.

6.7. Boden, Baugrund, Altlasten

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Börde zuzuordnen. Das Gelände fällt im nördlichen Teil leicht in Richtung Schrote ab, im zentralen und im südlichen Bereich ist das

Gelände eben. Die Geländehöhen liegen bei 56,0 m im Norden bis 57,9 m ü. NHN im zentralen Bereich. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Der Grundwasserflurabstand liegt nach dem Entwurf des Landschaftsplans im Plangebiet zwischen 2 und 5 m. Die Bodenkarte des Entwurfs des Landschaftsplans stellt den südlichen Teil des Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans als Siedlungs-/ Verkehrsflächen dar und gibt keinen Bodentyp an. Für den nördlichen Teil des Plangebietes enthält die Bodenkarte den Eintrag "starke anthropogene Überformung (keine Angaben)".

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nur für die Flurstücke 10002, 10115 und 10116 im bisherigen Mischgebiet bekannt.

Nach der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 28.04.2014 wurde für eine Teilfläche des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen einer Recherche im Bauaktenarchiv festgestellt, dass 1936 die Errichtung einer Zapfsäule für Treibstoffe mit zwei unterirdischen Tanks (je 2.000 l Fassungsvermögen) genehmigt wurde. Die Abnahme der Anlage ist protokolliert. Die Abgabe von Treibstoff war ausschließlich für die Mieter der Garagen vorgesehen. Der genaue Standort sowie die Betriebsdauer und Angaben über den Rückbau konnten nicht ermittelt werden. Weitergehende Informationen liegen nicht vor. Für eine sensible Nutzung wie Wohnnutzung muss der Sachverhalt vor Baubeginn weitergehend untersucht werden.

Der Aushub von Mutterboden (Oberboden) ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück unmittelbar wiederzuverwenden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen durch Auftrag auf vorhandene Bodenflächen oder einer geeigneten Verwertung gemäß § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zuzuführen.

6.8. Immissionen / Hochwasser / Sonstiges (Baulasten / Wegerechte / Leitungen ...)

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Immissionen auf. Sowohl Verkehrslärm als auch andere Immissionsarten sind nach den benachbarten Nutzungen nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb der Bereiche, für die der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festsetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als Gewerbebetriebe allgemein zulässig nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. In den Mischgebieten in dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans längs der Großen Diesdorfer Straße und westlich der Dehmbergstraße sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Östlich befinden sich in der Nachbarschaft des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans nur Wohnnutzungen. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans wird durch die Gebäude an der nördlichen Seite der Großen Diesdorfer Straße weitgehend von dem Verkehrslärm von der Großen Diesdorfer Straße abgeschirmt.

Das Wohngebiet im Plangebiet hat nach der Klimafunktionskarte eine sehr günstige bioklimatische Situation. Nach der Planungshinweiskarte „Klima- und Immissionsökologie haben die Siedlungsräume (entsprechen den bereits bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten) im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung. Bei Beachtung klimaökologischer Aspekte haben diese Flächen gegenüber Umnutzungen eine mittlere Empfindlichkeit. Die Baukörperstellung soll beachtet werden und die Bauhöhen möglichst gering gehalten werden. Die potentiell klimarelevante Funktion der Flächen für angrenzende Bebauung soll beachtet werden. Die Grün- und Freiflächen im

nördlichen Teil haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung und sind sehr empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierung. Auf diesen Flächen sollen Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen vermieden werden und die Emissionen reduziert werden.

Die Schroteniederung stellt einen Luftaustauschbereich dar. Kaltluft strömt aus Westen in Richtung Plangebiet.

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes an der Ostgrenze seines Geltungsbereiches ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger fest. Auf den Flurstücken im bisherigen Mischgebiet ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der rückwärtigen gelegenen Flurstücke eingetragen.

Das Leitungsrecht umfasst die Leitungen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM), einen Abwasserkanal der Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) mbH sowie Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom. Es handelt sich dabei jeweils nur um Hausanschlüsse.

6.9. Öffentliche Kinderspielplätze

Nach der Spielplatzkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg besteht im Planbereich sowie der näheren Umgebung kein Bedarf an kleinen Spielplätzen. Gemäß der Spielplatzkonzeption 2010 - 2015 (2025) liegt das Vorhaben in einem Quartierstyp mit Überhang an Spiel- und Freizeitflächen. Es befinden sich in der Nähe der Spielplatz SP051 "Beimsstraße/Pappelallee" (550 m Fußweg), die Spielplatz und Ballspielfläche Fröbelstraße (SP052, 600 m Fußweg) und die Spiel- und Freizeitfläche SF010 Beimsstraße/Pappelallee. Diese Einrichtungen stehen alle in kommunaler Trägerschaft.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen über Bebauungspläne entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen. Unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen und geltenden Spielplatzflächenkonzeption werden die Baulandentwickler an den Grunderwerbs-, Planungs-, Herstellungs- und Folgekosten für die öffentlichen Spielplätze beteiligt.

Nach § 8 Satz 1 BauO LSA ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer, barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit bis zu drei Wohnungen wird deshalb davon ausgegangen, dass ausreichend Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf dem Baugrundstück bestehen.

Die notwendige öffentliche Spielplatzfläche beträgt gemäß dem städtischen Spielplatzflächenkonzept 10 m² pro Kind. Bei durchschnittlich 1,2 Kindern je Einfamilienhaus ergibt sich ein Flächenbedarf von 12 m² je Baugrundstück.

Wenn im Bebauungsplangebiet kein öffentlicher Spielplatz hergestellt werden soll, ist der Baulandentwickler entsprechend anteilig an den Kosten zu beteiligen (Ablösebeitrag in Höhe der anteiligen Grunderwerbs-, Planungs-, und Herstellungskosten sowie Folgekosten).

Nach den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans können bis zu vier Baugrundstücke entwickelt werden. Auf dieser Grundlage ist die Höhe des Ablösebeitrags zu ermitteln. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Baulandentwickler abgeschlossen.

6.10. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 10000 und 10001 der Flur 337 stehen im Eigentum des Antragstellers der Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Flurstücke 88/1 und 10002 haben einen anderen gemeinsamen privaten Eigentümer. Die Flurstücke 10115 und 10116 weisen einen weiteren, gemeinsamen Eigentümer auf.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf bis zu vier großen Baugrundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Die Wohnhäuser sollen bis zu zwei Vollgeschosse erhalten. Es soll ein kleines, aufgelockertes und intensiv durchgrüntes Wohngebiet im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage entstehen. Dabei sollen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von je 1.200 m² aufweisen.

Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung soll über die private Stichstraße bzw. das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen.

In dem im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen bereits bebauten Teil des Wohngebietes sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen wie in der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans festgesetzt werden. In diesem Bereich soll nur das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Bestandsgebäude angepasst werden, während gleichzeitig in der Trassierung des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes eine Verkehrsfläche festgesetzt wird.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart gewährleistet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben.

Die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Mit Läden sowie mit Schank- und Speisewirtschaften können Störungen der Nachbarschaft verbunden sein, insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie bei Schank- und Speisewirtschaften das Verhalten von Gästen nach dem Besuch. Deshalb werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.

Diese Nutzungen entsprechen nicht der von der Landeshauptstadt Magdeburg angestrebten städtebaulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts und deshalb wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da alle Wohngebäude durch den Vorhabenträger errichtet werden und erst nach deren Errichtung verkauft werden sollen und die Gebäude als Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben werden, kommen

im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls nicht in Betracht.

Zur Nutzungsvielfalt und Verkehrsvermeidung sind gewerbliche Nutzungen durchaus erwünscht. Dabei sollen als gewerbliche Nutzungen nur solche zulässig sein, die als nicht störende Handwerksbetriebe innerhalb der Räume der neu zu errichtenden Wohngebäude untergebracht werden können, z.B. Friseursalons.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2).

Das Ortsbild im Plangebiet soll nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben trägt zudem dem Ziel des Bebauungsplans, auf bisherigen Freiflächen Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, Rechnung.

Die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA ist auf dem Flurstück 10000 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Verwirklichung der textlichen Festsetzung 6.3 nicht zulässig. Bis zum Eintritt der in dieser textlichen Festsetzung genannten aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird das Flurstück 10000 als private Grünfläche festgesetzt. (textliche Festsetzung 1.3)

Durch die Errichtung von Wohnhäusern wird es zu zusätzlichen Versiegelungen von Boden kommen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die aufschiebende Bedingung der textlichen Festsetzung 1.3 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Zudem ist es im Hinblick auf den Bauablauf sinnvoll, auf dem Flurstück 10000 vor der Errichtung der Wohnhäuser zunächst vollständig die vorhandenen Gartenlauben abzubrechen sowie deren Grundflächen und die nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen zu entsiegeln. Bis zum Erfüllen dieser aufschiebenden Bedingung das Flurstück 10000 als private Grünfläche festgesetzt

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet damit die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese relativ niedrige Grundflächenzahl dient dem städtebaulichen Ziel eines aufgelockerten und intensiv durchgrünzten Wohngebiets.

Die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden (textliche Festsetzung 2). Dadurch wird die zulässige Bodenversiegelung im Plangebiet begrenzt und dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

In dem südlichen, bereits bebauten Teil des Wohngebietes überschreitet der gegenwärtige Zustand die Grundflächenzahl von 0,4 deutlich. Die dort bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Im Falle einer Neubebauung nach Aufgabe des Bestandsschutzes wäre dort nur eine im Vergleich zum Bestand deutlich geringere Überbauung zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Der Bebauungsplan schließt diese Überschreitungsmöglichkeit aus, weil dies dem städtebaulichen Ziel eines aufgelockerten und intensiv durchgrüneten Wohngebietes dient.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 im Wohngebiet wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan für das Wohngebiet geltend festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Wohngebiet wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung führt im Hinblick auf die Geschossigkeit zu einer Abstufung von den Wohngebäuden an der Eisnerstraße zu den Gartenlauben in der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V.. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dient deshalb dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Höchstmaße für die Traufhöhe von 7 m und für die Firsthöhe von 12 m fest. Um eine maßvolle Höhe der künftigen Wohngebäude zu gewährleisten, wird für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ein Höchstmaß von 9,0 m über Gelände festgesetzt. Ohne die Festsetzung dieses Höchstmaßes wären bei zwei zulässigen Vollgeschossen, der zulässigen Errichtung der Wohngebäude mit Kellern, der Möglichkeit der Errichtung von Staffelgeschossen und der Errichtung von Steildächern höhere Gebäude zulässig.

Das Plangebiet wurde bereits vermessen und die Vermessung wurde im Juli 2019 aktualisiert. Die Geländehöhen sind in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans eingetragen. Dadurch ist die Geländehöhe im Zustand vor der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans bekannt.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2019 ist in dem Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern in einem kleinen, aufgelockerten Wohngebiet beabsichtigt. Deshalb wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind an keinem Standort die zulässigen Hausformen festgesetzt worden. Der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich der 1. Änderung ist bereits überbaut.

Zur Absicherung der beabsichtigten Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern werden im Allgemeinen Wohngebiet als Hausform Einzelhäuser im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet werden, handelt es sich um eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die räumliche Abgrenzung der Baugrenzen folgt im dem Bereich südlich der vorhandenen Wendeanlage den bereits bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl ermöglicht die räumliche Lage der Baugrenzen den Eigentümern der Flurstücke 10002, 10115 und 10116 eine relativ große Baufreiheit bei der Standortwahl von Ersatzneubauten. Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück 88/1 liegt wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nicht zulässig. Für das bisherige Gebäude besteht Bestandsschutz.

In dem Bereich nördlich der vorhandenen Wendeanlage und auf deren Höhe berücksichtigt die räumliche Lage der Baugrenzen die bisher bekannten Bauherrenwünsche. Für alle dort geplanten Einfamilienhäuser berücksichtigt die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich die Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

Weiter wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass die als erhaltenswürdig eingeschätzten Bäume mit ihren Baumkronen mit einem angemessen großen Abstand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Die Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA muss jeweils mindestens 1.200 m² betragen (textliche Festsetzung 3). Mit der Mindestgröße für die Baugrundstücke wird die Entwicklung eines aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Wohngebiets gewährleistet. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist so festgelegt, dass in dem Wohngebiet höchstens vier Baugrundstücke gebildet werden können.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (textliche Festsetzung 8.3). Diese textliche Festsetzung zur Bepflanzung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas direkt auf dem Grundstück und im Stadtteil bei. Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Räumen geht einher mit dem Verlust der Bodenfunktionen, wie Wasserspeicher- und Verdunstungsmöglichkeit aus dem Boden bzw. über die Pflanzen. Unversiegelte, begrünte Bodenflächen sichern den Erhalt dieser Bodenfunktionen. Sie sind notwendig für Kaltluftbildung und Luftverbesserung. Es werden Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

In Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Soweit durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA bestimmt, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon herzustellen, wenn bauliche Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen soll nicht eingeschränkt werden. Da das Plangebiet keine städtebaulich bedeutsame Lage hat, erscheint eine diesbezügliche Einschränkung der Bauherren bzw. Grundstückseigentümer unter Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht geboten

Wenn die Garagen auf den Baugrundstücken so angeordnet werden, dass zwischen jeder Garage und der Verkehrsfläche, von der aus die Garage angefahren wird, eine Fläche mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vorhanden ist, können auf dem jeweiligen Grundstück zwei Stellplätze errichtet werden.

Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Stellplätze entfallen. In dem im Plangebiet gelegenen Allgemeinen Wohngebiet sind – wie geschildert – die Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst zu schaffen. Dadurch kommt es durch die Entwicklung des Baugebiets nicht zu einer erhöhten Nachfrage nach Stellplätzen. Insofern ist durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht von einer Verschärfung der Stellplatzsituation auszugehen.

7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Stichstraße, die längs der östlichen Grenze des Plangebietes angeordnet wird und damit auf ganzer Länge dem Verlauf des bisher im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes folgt. Die Verkehrsfläche wird wie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Für den Zeitraum bis zur Verwirklichung dieser Stichstraße auch in dem Abschnitt des bisher im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Die festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche ist auf dem Flurstück 88/1 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur vollständigen Beseitigung des auf diesem Flurstück vorhandenen Gebäudes unzulässig (textliche Festsetzung 4). Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auf dem Flurstück 88/1 gegenwärtig der Errichtung der Stichstraße das dort vorhandene Bestandsgebäude entgegensteht.

Die vorübergehend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans in einem südlichen Abschnitt räumlich verlegt. Damit folgt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dem vor Ort tatsächlich vorhandenen Verlauf.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese Breite ist innerhalb des Gebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 88/1 und 10002 nicht vorhanden.

Für das Flurstück 88/1 ist im Grundbuch keine Dienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der rückwärtigen gelegenen Flurstücke eingetragen. Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht steht somit maximal die Breite zwischen der westlichen Grenze des Flurstücks 88/1 und den östlichen Fassaden der Gebäude auf dem Flurstück 10002 zur Verfügung. Innerhalb dieser seitlich eng begrenzten Fläche wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

Die festgesetzte Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ermöglicht ein Befahren mit Müllfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr und Umzugsfahrzeugen. Die Mindestbreiten der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" für Zufahrten und für Aufstellflächen werden eingehalten. Ein Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen ist in dem Abschnitt des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes jedoch nicht möglich. Angesichts des sehr begrenzten zu erwartenden Verkehrsaufkommens in dem Allgemeinen Wohngebiet wird dieser Umstand für städtebaulich noch vertretbar gehalten.

In dem nördlichen Teil des Flurstücks 10116 gelegenen Abschnitt wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dessen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte räumliche Lage verschwenkt. Der räumliche Verlauf dieser Verschwenkung berücksichtigt die Schleppkurven der Bemessungsfahrzeuge und weitert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum südlichen Rand des Gebiets der 1. Änderung auf die bisher im Bebauungsplan hierfür festgesetzte Breite von 6 m auf. Gegenüber dem gegenwärtig vorhandenen Zustand ist auf dem Flur-

stück 10116 auf der westlichen Seite eine geringfügige Verbreiterung der für die Durchfahrt in Richtung Wohngebiet genutzten Flächen erforderlich.

Die private Stichstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Fläche der Wendeanlage ist ausreichend bemessen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und beinhaltet auch die Freihaltezone nach Bild 59 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV).

Der Abschnitt der privaten Erschließungsstraße zwischen dem südlichen Rand des Flurstücks 10001 und der gegenwärtigen Wendeanlage einschließlich dieser Wendeanlage wurde bereits von dem früheren Eigentümer dieses Flurstücks hergestellt. Die Befestigung erfolgte mit Betonsteinpflaster.

Die bereits befestigte Straßenfläche ist nicht in einer ausreichenden Breite hergestellt. Für die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans muss die bereits befestigte Straßenfläche nördlich vom Flurstück 10002 geringfügig in westliche Richtung verbreitert werden.

Zur verkehrlichen Erschließung der nördlichen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird die private Erschließungsstraße nördlich der vorhandenen Wendeanlage weitergeführt. Diese Verlängerung der privaten Stichstraße endet in gradliniger westlicher Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1237/89. An dem Ende der verlängerten Stichstraße wird eine neue Wendeanlage festgesetzt, die die gegenwärtig vorhandene Wendeanlage ersetzen wird.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ohne gesonderte Gehwege ausgebildet werden, soweit sie nicht ohnehin bereits errichtet wurden.

Für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes werden somit keine außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flächen benötigt. Damit wird auch dem Punkt 4 des Stadtratsbeschlusses vom 16.05.2019 entsprochen.

7.6. Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung ist von der Großen Diesdorfer Straße aus innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis an den nördlichen Rand des Flurstücks 10116 bereits vorhanden. Von dort bis zur vorhandenen Wendeanlage sind bereits eine private Schmutzwasserleitung sowie Kabelschutzrohre (2x PE 110 und 1x PE 50) und ein Leerrohr PE 110 vorhanden. Nördlich der vorhandenen Wendeanlage ist eine Neuverlegung von Hausanschlüssen erforderlich.

Die Kabelschutzrohre können für die Verlegung von Stromkabeln und von Telekommunikationslinien genutzt werden.

Nach der Stellungnahme der SWM zum Vorentwurf vom 18.08.2020 ist das Baugebiet nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Versorgung der geplanten Bebauung über eine innere Erschließung mit Einbindung in die Trinkwasserleitung DN 150 GG im nördlichen Straßennebenbereich der Großen Diesdorfer Straße ist möglich. Die Nutzung des vorhandenen Leerrohres 110 PE als Trinkwasserleitung wird abgelehnt, da weder die Lage noch der Zustand des Leerrohres bekannt sind. Außerdem kann nicht überprüft werden, ob bei der Herstellung die notwendigen Vorschriften eingehalten worden sind. Somit ist eine Neuerschließung erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen gehen die SWM von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden aus. Die

Löschwasserbereitstellung erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Im Rahmen der Erschließung ist die Anordnung von Unterflurhydranten erforderlich. Die Standorte der neuen Unterflurhydranten müssen so gewählt werden, dass innerhalb eines Umkreises von jeweils 300 m um die Hydranten alle Gebäude im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans erfasst werden.

Die Erschließung mit Elektrizität ist aus der an der südlichen Zufahrt stehenden Trafostation gewährleistet.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist möglich, eine Wärmeversorgung des Plangebietes sowie dessen Erschließung für Infoanlagen ist nicht geplant.

Das Schmutzwasser kann über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal DN 200 über das Grundstück Große Diesdorfer Straße 60 an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dafür ist zusätzlich ein Mischwasserkanal DN 300 als Verbindung zwischen dem vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal und dem neuen Schmutzwasserkanal zu bauen. Die innere und äußere Erschließung ist durch den Erschließungsträger zu beauftragen und durchzuführen. Der zu errichtende Mischwasserkanal ist so herzustellen, dass er später in den öffentlichen Bestand übernommen werden kann. Die Übernahme des Schmutzwasserkanals in der Privatstraße wird von den SWM abgelehnt. Die private Grundstücksentwässerungsanlage im Bereich der vorhandenen Privatstraße über die zukünftig die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgen soll, steht als Durchleitung nicht zur Verfügung. Somit ist in der Privatstraße ein privater Schmutzwasserkanal neu zu verlegen.

Das Niederschlagswasser ist lokal zu verbringen. Dies gilt auch für die geplante Privatstraße. Es ist dabei sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser in dem Gebiet verbleibt und nicht auf die östlich angrenzenden Gebiete abfließt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 5). Durch diese Festsetzung werden eine oberirdische Verlegung von Kommunikationskabeln und die Errichtung von Freileitungen vermieden.

Für die Abschnitte vorhandener Leitungen und des Schmutzwasserkanals im Plangebiet wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf Teilflächen der Flurstücke 10001 und 10002 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke nördlich der Flurstücke 88/1 und 10002 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur bis zur Verkehrsübergabe der auf den Flurstücken 88/1 und 10116 festgesetzten Verkehrsfläche zulässig. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 3,5 m. Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 7.1)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf Teilflächen des Flurstücks 10016 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugrundstücke nördlich des Flurstücks 10016 sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nur bis zur Verkehrsübergabe der auf den Flurstücken 88/1 und 10116 festgesetzten Verkehrsfläche zulässig. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Mindestbreite von 3,5 m. Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 7.2)

Die Differenzierung in die textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 trägt dem Umstand Rechnung, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Teilflächen des Flurstücks 10016 nicht nur den Anliegern der Baugrundstücke nördlich der Flurstücke 88/1 und 10002, sondern auch den Anliegern der Flurstücke 88/1 und 10002 dient.

Auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche wird auf deren gesamter Länge und Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Nutzer der Baugrundstücke nördlich des Flurstücks 10016 festgesetzt (textliche Festsetzung 7.3).

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der festgesetzten privaten Verkehrsfläche dient anders als die beiden textlichen Festsetzungen 7.1 und 7.2 nicht der Sicherung im Bereich der vorhandenen Erschließung der Baugrundstücke im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans, sondern der Sicherung in dem Bereich der in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsfläche.

Nach § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Entsprechend ist im Allgemeinen Wohngebiet WA das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen. Dies schließt auch das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ein. (textliche Festsetzung 6.2).

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (einschließlich des auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers) soll auf diesen zurückgehalten und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden.

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Die festgesetzte Fläche der Wendeanlage der privaten Erschließungsstraße ist für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ausreichend bemessen und beinhaltet auch die Freihaltezone nach Bild 59 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV).

An den Entleerungstagen können die Abfallsammelbehälter direkt an der privaten Stichstraße geleert werden.

Südlich vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich der nächstgelegene Stellplatz 26/16 vor dem Gebäude Spielhagenstraße 57 für Altglascontainer.

7.7. Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den

Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22.02.2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Parks, Grünzüge, Straßenbäume, Gärten, begrünte Plätze und sonstige Grünräume erfüllen vielfältige klimaökologisch bedeutsame Funktionen, von der Regulierung des Kleinklimas bis hin zur Verbesserung des psychologischen Empfindens. Deshalb werden im Klimaanpassungskonzept insbesondere für verdichtete Stadtbereiche mit ihren verschiedenen Umweltbelastungen zusätzlich Maßnahmen zur Begrünung an Gebäuden – Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung – als sinnvolle Ergänzung zum Flächengrün empfohlen.

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und ihre Bevölkerung zu treffen. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.01.2018 zur Entwicklung einer Initiative zur Gebäudebegrünung hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Konzept zur Etablierung von Gebäudebegrünung erstellt. Auf dieser Grundlage sind in allen Bebauungsplänen Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen.

Festsetzung von Dachbegrünung:

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Dicke vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Anteil an den Flachdächern sowie den flach geneigten Dächern muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist zulässig.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (textliche Festsetzung 8.4)

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt 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 (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). 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 12 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Festsetzung von Fassadenbegrünung:

An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Baulich geschlossene Fassadenabschnitte sind Fassadenflächen, die nicht von Fenstern oder Türen unterbrochen sind. (textliche Festsetzung 8.5)

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Doch auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Zuwegungen sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) herzustellen (textliche Festsetzung 6.1).

Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Die textliche Festsetzung 6.1 wird zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen getroffen.

Diese Festsetzung dient dazu, dass zumindest ein Teil des auf den in der Festsetzung genannten Flächen anfallenden Niederschlagswassers dort auch versickert wird. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dient der Vermeidung einer verminderten Grundwasserneubildung in der Folge der Bebauung des Plangebiets und der Versiegelung von Flächen.

7.8. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die Bäume im Plangebiet wurden kartiert. Dabei wurden die Bäume, ihre Standorte (einschließlich Höhenlage am Stammfuß), Arten, Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst und ihre Vitalität eingeschätzt. Das Plangebiet wurde danach gemeinsam mit dem Umweltamt begangen und es wurde festgelegt, welche Bäume als erhaltenswürdig einzuschätzen sind. Dabei erfolgte bei allen Bäumen einzeln am jeweiligen Standort eine Beratung.

Im Ergebnis einer Ortsbesichtigung hält die untere Naturschutzbehörde eine Gruppe aus drei Bäumen (Birke, Kirsche, Ahorn) und einen Walnussbaum am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage für erhaltenswürdig. Die übrigen Gehölze sind für Kleingärten im Hinblick auf Art, Größe und Schnitt typische Obstbäume oder Ziersträucher und können überplant werden.

Diese Bäume werden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Bäume können überplant werden, werden aber – soweit vermessen – zur Information in der Planzeichnung als Bestandsangabe kenntlich gemacht.

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Bäumen mit Erhaltungsgebot sind die im Plangebiet erhaltenswürdigen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume mit Erhaltungsgebot sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume mit Erhaltungsgebot sind Abweichungen vom bisherigen Standort um bis zu 10 m zulässig. (textliche Festsetzung 8.2).

Diese textliche Festsetzung stellt klar, dass Ersatzpflanzungen von zu erhaltenden, aber abgängigen Bäumen der Gruppe aus drei Bäumen mit einem Abstand zueinander vorgenommen werden kann, der gewährleistet, dass die Kronen der Ersatzbäume nicht ineinander wachsen.

Die nicht erhaltenswürdigen Bäume fallen fast alle nicht in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Nach § 3 Abs. 1 dieser Satzung sind geschützt alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge der beiden stärksten Stämmlinge maßgebend. Nach § 4 Abs. 1 der Satzung ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 6 und § 7 der Satzung erteilte Genehmigung zu beseitigen, zu entfernen, zu beschädigen, abzuschneiden oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Bäume in Kleingärten und Dauerkleingärten nach § 1 Abs. 1 bzw. 3 des Bundeskleingartengesetzes fallen gemäß § 3 Abs. 2 Buchst. a nicht unter die Vorschrift der Baumschutzsatzung. Spätestens mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich bei den Bäumen im künftigen Allgemeinen Wohngebiet, die bisher in Kleingärten standen, nicht mehr um Bäume in Kleingärten.

Die nicht erhaltenswürdigen Bäume auf bisherigen Kleingärten erreichen jedoch fast alle nicht einen Stammumfang von 50 cm. Außerhalb bisheriger Kleingärten befindet sich unmittelbar westlich des Grundstücks Eisnerstraße 15 eine Rosskastanie mit einem Stammumfang von 170 cm. Dieser Baum weist jedoch an der östlichen Seite seines Stammes sehr starke Schäden durch Abrisse auf, dass dieser Baum auch vom Umweltamt nicht als erhaltenswürdig eingeschätzt wird.

Hat die Beseitigung oder Veränderung von Bäumen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zur Folge, so soll dem Antragsteller gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen auferlegt werden. Kann der Antragsteller nachweislich nicht selbst diese Ersatzmaßnahmen ausführen, so kann die Landeshauptstadt Magdeburg hierfür Flächen zur Verfügung stellen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Die Ersatzpflanzungen für die Beseitigung von nicht erhaltenswürdigen Bäumen im sachlichen Geltungsbereich können voraussichtlich wegen ihrer begrenzten Anzahl vollständig im Plangebiet vorgenommen werden.

Die festgesetzte Grünfläche wird als privat festgesetzt. Sie befindet sich gegenwärtig in privatem Eigentum und soll auch nach der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans Bestandteil eines privaten Grundstücks sein.

Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund". Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" soll als Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Errichtung von Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet als Streuobstwiese entwickelt werden.

Zur Vorbereitung der Bebauung des auf dem Flurstück 10000 gelegenen Teils des Allgemeinen Wohngebiets und zur Vorbereitung der Anlage der Streuobstwiese nördlich des Allgemeinen Wohngebietes sind auf dem Flurstück 10000 sind die vorhandenen Gartenlauben abzurechen sowie deren Grundflächen und die nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen zu entsiegeln. Dies gilt nicht für Gartenlauben, die auf der westlichen Grenze des Flurstücks 10000 stehen und sich nur zu einem untergeordneten Anteil auf diesem Flurstück befinden. (textliche Festsetzung 6.3)

Mit dieser textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass die auf dem Flurstück 10000 vorhandenen versiegelten Flächen entsiegelt werden.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einer organischen Grundform vorgesehen, dessen Anlage mit der festgesetzten Grünfläche und deren Zweckbestimmung im Einklang steht. Der durch die Anlage dieses Beckens anfallende Bodenaushub soll auf der festgesetzten Grünfläche verbleiben.

Die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA ist auf dem Flurstück 10000 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Verwirklichung der textlichen Festsetzung 6.3 nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.3). Die textliche Festsetzung 1.3 schiebt das Baurecht für den auf dem Flurstück 10000 gelegenen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA bis zum Abschluss dieser Entsiegelungen auf.

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" ist eine Streuobstwiese aus mindestens 17 Bäumen unter Beachtung der Grenzabstände für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG) anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB). Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens mit der Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in dem ersten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA zu erfolgen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm, einer Stammhöhe von mindestens 180 cm sowie arttypischer Verzweigung, Beastung, Belaubung und mangelfreiem Stamm zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils in einem Abstand voneinander von mindestens 10 m und von mindestens 5 m zum Rand der Grünfläche zu pflanzen. Die Bäume sind mit Pfählen zu verankern. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016) für die anzupflanzenden Bäume hat sich eine mindestens fünfjährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016) anzuschließen. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch gleichwertige Obstbäume zu ersetzen. (textliche Festsetzung 8.1)

Diese textliche Festsetzung gewährleistet die Anlage einer Streuobstwiese auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund". Die Festsetzung legt die Mindestzahl der zu pflanzenden Obstbäume fest, bestimmt den spätesten Zeitpunkt der Pflanzung, die Mindestqualität der Pflanzen, die Mindestabstände zwischen den Bäumen und zum Rand der festgesetzten Grünfläche sowie die Mindestanforderungen an die Pflege der Bäume, deren dauerhafte Unterhaltung und deren gleichwertigen Ersatz bei Abgang. Schließlich wird auch bestimmt, dass der Grenzabstand für Bäume nach § 34 Abs. 1 Nachbarschaftsgesetz (NbG) einzuhalten ist. Die Bäume können auch auf eine Aufschüttung gepflanzt werden, die durch den Aushub von Boden bei der Anlage eines Regenrückhaltebeckens entsteht.

Die textliche Festsetzung gewährleistet eine städtebaulich angemessene Pflanzenqualität der Bäume und einen Pflanzzeitpunkt zeitnah zur Errichtung der Wohngebäude. Die festgesetzte Dauer der Entwicklungspflege gewährleistet neben der Fertigstellung der Anpflanzungen mit einer weiteren Pflege in den ersten Jahren nach der Pflanzung auch die gewünschte weitere Entwicklung der Anpflanzungen.

Für die Auswahl der zu pflanzenden Obstarten bzw. -sorten werden keine Festsetzungen getroffen, weil dies städtebaulich für nicht erforderlich gehalten wird.

7.9. Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sind nicht erforderlich.

Hinweise

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten, Rechtsvorschriften und Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Sollten bei Erdarbeiten, 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 der Landeshauptstadt Magdeburg vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die rechtskräftige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der Abwasserentsorgungsbedingungen (AEB) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

8. Umweltrechtliche Belange

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.

Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist Anlage zur Begründung. Hier sind auch die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die Planaufstellung werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt. Vorkommen streng geschützter Arten werden nach einer gemeinsamen Begehung des Plangebiets mit dem Umweltamt nicht erwartet. Anhaltspunkte für Vorkommen solcher Arten bestehen nicht.

8.1. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

Es bestehen im Plangebiet keine Schutzgebiete oder -objekte. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.2. Landschaftsbild

Das neue Wohngebiet bildet der Höhe der Gebäude nach einen guten Übergang von den mehrgeschossigen Wohnblöcken an der Eisnerstraße zu den Gartenlauben in der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V.. Gemessen an dem bisherigen Zustand stellt das Gebiet nach der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans einen gleitenderen Übergang von der vorhandenen Wohnbebauung zu den Kleingärten dar.

8.3. Luft und Klima

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand wird im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet künftig ein größerer Flächenanteil überbaut sein. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" wird dagegen ein geringerer Flächenanteil als bisher überbaut sein. Die neuen Gebäude im Wohngebiet stellen aufgrund ihrer im Vergleich zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Eisnerstraße niedrigeren Höhe keine Barriere für den Luftaustausch dar. Der Luftaustauschbereich der Schroteneinwirkung wird durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

8.4. Boden / Grundwasser

Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird es zu einer größeren Überbauung und Bodenversiegelung als bisher kommen. Es handelt sich jedoch bei dem Wohngebiet im Gebiet der 1. Änderung nur um eine kleinflächige Arrondierung und um eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung. Eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung dient einem schonenden Umgang mit dem Boden. Durch die Versickerung des auf den Baugrundstücken im Wohngebiet und auf den festgesetzten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird sich durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben.

8.5. Geschützte Arten

Im Plangebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Arten bekannt. Auch nach einer Begehung mit einem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg ergaben sich keine Anhaltspunkte für Vorkommen streng geschützter Arten.

8.6. Baumbestand

Für das Plangebiet wurden am 12. November 2019 die vorhandenen Bäume kartiert. Im Rahmen der Kartierung wurden die Baumarten bestimmt. Weiter wurden der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser der Bäume gemessen. Darüber hinaus wurde für jeden Baum dessen Vitalität eingeschätzt.

Die Baumkartierung ist dem Umweltbericht beigelegt.

Nach der Baumkartierung wurde das Plangebiet gemeinsam mit dem Umweltamt begangen und es wurde festgelegt, welche Bäume als erhaltenswürdig einzuschätzen sind. Dabei erfolgte bei allen Bäumen einzeln am jeweiligen Standort eine Beratung.

Im Ergebnis einer Ortsbesichtigung hält die untere Naturschutzbehörde eine Gruppe aus drei Bäumen (Birke, Kirsche, Ahorn) und einen Walnussbaum am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage für erhaltenswürdig. Diese Bäume werden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Gehölze sind für Kleingärten im Hinblick auf Art, Größe und Schnitt typische Obstbäume oder Ziersträucher und können überplant werden.

Für die zu fällenden und nach ihrer Größe in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallenden Bäume ist eine Fällgenehmigung durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt. Hierbei wird von nur einer sehr kleinen Anzahl Bäumen ausgegangen, da fast alle nicht erhaltenswürdigen Bäume einen Stammumfang von unter 50 cm aufweisen.

Vorgesehen ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" von insgesamt mindestens 17 Obstbäumen.

Eine Fällgenehmigung für Bäume im Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung kann selbstverständlich nur erteilt werden, wenn die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen benannt worden sind. Da eine Fällgenehmigung rechtliche Voraussetzung für das Fällen der nicht mit Erhaltungsgebot belegten Bäume im Plangebiet ist, ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Standorte für erforderliche Ersatzpflanzungen in dem Antrag auf Fällgenehmigung benannt werden. In der Fällgenehmigung wird auch bestimmt werden, wie viele Bäume innerhalb welcher Frist und an welchen Standorten als Ersatz anzupflanzen sind.

8.7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Soweit auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baugebiet festgesetzt ist, waren die Eingriffe durch die 1. Änderung bereits vor der 1. Änderung zulässig. In dem Bereich, des in der 1. Änderung festgesetzten Wohngebiets, der bisher als Grünfläche festgesetzt ist, wird mit der 1. Änderung ein höheres Maß an Eingriffen in Natur und Landschaft als bisher zugelassen. Soweit bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baugebiet festgesetzt ist, waren die Eingriffe durch die 1. Änderung bereits vor der 1. Änderung zulässig. Für die nicht bereits bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft wird als Ausgleich auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" eine Streuobstwiese angelegt.

Die Bilanzierung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist Bestandteil des Umweltberichtes.

8.8. Immissionsschutz

Durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen im Plangebiet sind relevante Immissionen aus dem Plangebiet nicht zu erwarten. In dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als Gewerbebetriebe allgemein zulässig nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. In den Mischgebieten in dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans längs der Großen Diesdorfer Straße und westlich der Dehmbergstraße sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In das Plangebiet hineinwirkende relevante Immissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans wird durch die Gebäude an der nördlichen Seite der Großen Diesdorfer Straße weitgehend von dem Verkehrslärm von der Großen Diesdorfer Straße abgeschirmt.

8.9. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten nicht bekannt. Dennoch kann das Vorkommen von Altlasten nie vollständig ausgeschlossen werden.

9. Planverwirklichung

Für die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist für die verkehrliche Erschließung die vorhandene Fläche der Stichstraße auf der westlichen Seite geringfügig zu erweitern. Gegenüber dem gegenwärtig vorhandenen Zustand ist im nördlichen Randbereich des Flurstücks 10116 auf der westlichen Seite eine geringfügige Verbreiterung der für die Durchfahrt in Richtung Wohngebiet genutzten Flächen erforderlich. Zur verkehrlichen Erschließung der beiden nördlichsten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird die vorhandene private Erschließungsstraße in nördlicher Richtung weitergeführt.

Für die leitungsgebundene Erschließung sind vom nördlichen Rand des Flurstücks 10116 bis zur vorhandenen Wendeanlage bereits eine private Schmutzwasserleitung sowie Kabelschutzrohre (2x PE 110 und 1x PE 50) und ein Leerrohr PE 110 vorhanden. Die Kabelschutzrohre können für die Verlegung von Stromkabeln und von Telekommunikationslinien genutzt werden. Das Leerrohr kann nicht als Trinkwasserleitung genutzt werden. Für die Versorgung mit Löschwasser ist die zusätzliche Anordnung von Unterflurhydranten notwendig. Nördlich der vorhandenen Wendeanlage ist eine Neuverlegung von Hausanschlüssen erforderlich.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, das Wohngebiet, der überwiegende Anteil der festgesetzten Verkehrsfläche, die Grünfläche und die Fläche für die Abfallentsorgung stehen im Eigentum des Antragstellers für die vom Stadtrat am 16.05.2019 beschlossene Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele oder der Antragsteller hat eine Kaufoption. Deshalb ist auch eine Enteignung zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Die Umweltauswirkungen werden in Punkt 8 und im Umweltbericht beschrieben. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Soweit Bäume gefällt werden, die nicht im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegt werden und die in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallen, sind für diese entsprechend der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese Ersatzpflanzungen können voraussichtlich vollständig im Plangebiet vorgenommen werden.

Das neue Wohngebiet schafft der Gebäudehöhe nach eine Abstufung zwischen den Wohngebäuden an der Eisnerstraße und den Gartenlauben in der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V.. Das Gebiet fügt sich nach der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans gut in die Umgebung ein. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen öffentlichen Straßen und Wege entstehen. Die bereits vorhandene private Erschließungsstraße ist auf der westlichen Seite bis zur vorhandenen Wendeanlage geringfügig zu erweitern und von dort aus in nördliche Richtung zu verlängern. Erst nach der vollständigen Beseitigung des auf dem Flurstück 88/1 vorhandenen Gebäudes kann die Erschließungsstraße dort gradlinig am östlichen Rand des Plangebiets errichtet werden. Im nördlichen Randbereich des Flurstücks 10116 ist auf der westlichen Seite eine geringfügige Verbreiterung der für die Durchfahrt in Richtung Wohngebiet genutzten Flächen erforderlich.

Auf den Straßenraum der Großen Diesdorfer Straße wird die 1. Änderung des Bebauungsplans wegen des nur sehr geringfügig zunehmenden Verkehrs keine nennenswerten Auswirkungen haben. Es wird davon ausgegangen, dass im Wohngebiet die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück geschaffen werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Verwirklichung eines Wohngebiets für Einfamilienhäuser. Mit der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Wohnungen in der Landeshauptstadt Magdeburg Rechnung getragen.

Haushaltsmittel der Landeshauptstadt Magdeburg werden zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht benötigt. Auch Kosten für Grunderwerb entstehen nicht.

Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen fallen nicht an, da das Baugebiet durch privat erschlossen wird. Die Verkehrsflächen und die Grünfläche werden alle als privat festgesetzt. Insofern ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung und den festgesetzten Grünflächen keine zusätzlichen Folgekosten.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5375	60,6
Private Verkehrsflächen	0,1426	16,1
private Grünfläche "Biotopverbund"	0,2068	24,3
Gesamt	0,8869	100,0

12. Anlagen

Umweltbericht einschließlich Baumkartierung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Bedeutung für die Änderung des Bebauungsplans	3
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	6
2.1	Untersuchungsumfang / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
2.2	Schutzgebiete und -objekte.....	7
2.3	Naturräumliche Gliederung	7
2.4	Potenzielle natürliche Vegetation	7
2.5	Geologie und Geomorphologie.....	7
2.6	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter.....	8
2.6.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt.....	8
2.6.2	Schutzgut Boden und Fläche	10
2.6.3	Schutzgut Wasser	11
2.6.4	Schutzgut Klima / Luft	11
2.6.5	Schutzgut Landschaftsbild	12
2.6.6	Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung	13
2.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
3.1	Methodik.....	15
3.2	Artenschutz	15
3.3	Vorkehrungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	16
3.3.1	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	16
3.3.2	Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	16
3.3.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
3.3.4	Grünordnerische Maßnahmen / Gestaltungsmaßnahmen	17
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	18
3.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt.....	18
3.4.2	Schutzgut Boden und Fläche	20
3.4.3	Schutzgut Wasser	21
3.4.4	Schutzgut Klima / Luft	23
3.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	24
3.4.6	Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung	26
3.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	28
3.4.8	Wechselwirkungen	30
3.4.9	Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen	30
4.	Prognose	31
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	31
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
5.	Zusätzliche Angaben	32

5.1	Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden.....	32
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	33
5.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans	35
6.2	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Bedeutung für die Änderung des Bebauungsplans	35
6.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	36
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	38
6.5	Prognose	39
6.6	Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden.....	40
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	40
6.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
7.	Eingriffsregelung	41

1. Vorbemerkungen

1.1 Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

In der Landeshauptstadt Magdeburg soll der Bebauungsplan Nr. 312-2 "Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße" geändert werden. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,89 ha liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld-West.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in nördliche Richtung und die Schaffung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrünten Wohngebiets im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum Baugesetzbuch ist anzuwenden.

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt. Der Umweltbericht bildet als Teil II einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Bedeutung für die Änderung des Bebauungsplans

In Fachgesetzen und -plänen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen.

Die Ziele und Grundsätze aus Fachgesetzen und Fachplänen konnten überwiegend vollständig, zum Teil mit Einschränkungen berücksichtigt werden. Im Falle konträrer Zielstellungen und Nutzungsinteressen bzw. Konflikte werden diese bei der Änderung des Bebauungsplans sachgerecht beurteilt, Prioritäten begründet und in die Abwägung eingestellt.

Die allgemeinen nachfolgend aufgeführten Zielaussagen sind für die Änderung des Bebauungsplans relevant und fanden in den vorgelegten Unterlagen Berücksichtigung.

Allgemeine schutzgutübergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB)
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB)
 - Durchführung einer Umweltprüfung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB)
 - zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden (§ 10a Abs. 1 BauGB)
 - Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
 - Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, und der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 4c BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene umweltrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

- Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB)
- Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG)
- Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten (§§ 37 ff. BNatSchG)

Boden und Fläche

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- Nutzung der Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (§ 1 BBodSchG)
- Abwehren schädlicher Bodenveränderungen, Sanieren von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden (§ 1 BBodSchG)
- Bei Einwirkungen auf den Boden Vermeiden von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1 BBodSchG)

Wasser

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1 WHG)
- Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands der oberirdischen Gewässer sowie Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands der oberirdischen Gewässern (§ 27 Abs. 1 WHG)
- Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und des chemischen Zustands des Grundwassers, Umkehrung aller signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen des Grundwassers auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sowie Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und eines guten chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG)

Klima / Luft

- Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB)
- Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) sowie Vorbeugung gegenüber dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Einwirkungen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)

Landschaftsbild

- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)
- Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) sowie Vorbeugung gegenüber dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Einwirkungen (§ 1 Abs. 1 BImSchG)
- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG)

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)
- Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmale (§ 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt)

Die oben genannten allgemeinen Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplänen wurden bei der Änderung des Bebauungsplans durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit (schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen)
- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt, Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes)
- knapp bemessene Festsetzung von Baugrenzen (Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Anlage einer Streuobstwiese (Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Erhaltung von vier das Ortsbild prägenden Bäumen (Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung
- Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen
- Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des im Allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers (Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen (Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

2.1 Untersuchungsumfang / Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Untersuchungsumfang

Grundsätzlich ist der gegenwärtige Zustand der Umwelt unter Einbeziehung der Vorbelastungen zu ermitteln und zu bewerten. Die einzelnen Schutzgüter und ihre Funktionen werden nach ausgewählten Erfassungskriterien beschrieben. Bewertungsgrundlage für den Ist-Zustand sind die zulässigen Nutzungen nach den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden

Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Die Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustands der Umwelt und ihrer Bestandteile (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans, vorhandener Fachplanungen, der Baumkartierung und einer Ortsbegehung sowie von Literaturrecherchen nach den inhaltlichen Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB. Die Erarbeitung von Karten zum Umweltbericht ist zur Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Kartendarstellung der vorhandenen Bäume ist Bestandteil der Baumkartierung.

Die Erfassung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands erfolgt getrennt nach den Schutzgütern. Die Bewertung des Umweltzustandes erfolgt schutzgutbezogen anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala, die einer Klassifizierung von sehr gering (1) bis sehr hoch (5) folgt.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet. Es ist für keines der Umweltschutzgüter mit Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinaus zu rechnen.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorhanden. Unabhängig von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg anzuwenden. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind auch keine Kulturdenkmale vorhanden.

2.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Stadtlandschaft Magdeburgs, die sich naturräumlich in der Magdeburger Börde (Landschaftseinheit 3.2) befindet. Dieser Naturraum ist der übergeordneten Landschaftseinheit der Ackerebenen zuzuordnen.

2.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich am Standort unter den gegenwärtigen Bedingungen ohne anthropogenen Einfluss durch Sukzession entwickeln würde. Das Untersuchungsgebiet ist in der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt als Siedlungsgebiet dargestellt. Siedlungsgebiete sind Bereiche (Großstädte und Ortskerne) mit fast vollständiger Versiegelung. Ohne menschlichen Einfluss im Siedlungsgebiet würde sich im Plangebiet ein Traubeneichen-Hainbuchenwald entwickeln.

2.5 Geologie und Geomorphologie

Den natürlichen geologischen Untergrund bilden Grundmoränen. Die oberen Bodenschichten bestehen aus Schluff mit darunter liegenden Sanden. Es handelt sich um geringmächtige

quartäre Sande und Kiese und im Untergrund meist mesozoischen Gesteinen. An der Oberfläche befinden sich Schwarzerden (Tschernoseme).

2.6 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltschutzgüter

2.6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Baumbestand

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher unterschiedlichen Alters, von denen nach ihrer Größe nur sehr wenige in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg fallen. Die Bäume auf bisherigen Kleingärten erreichen fast alle nur einen Stammumfang von unter 50 cm.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung mit ihrer Art, ihrem Stammumfang, ihrem Kronendurchmesser und ihrer Vitalität erfasst. Die Standorte der Bäume wurden lagemäßig erfasst. Die Bäume wurden im Lageplan der Baumkartierung eingetragen. Das Plangebiet wurde danach gemeinsam mit dem Umweltamt begangen und es wurde festgelegt, welche Bäume als erhaltenswürdig einzuschätzen sind. Dabei erfolgte bei allen Bäumen einzeln am jeweiligen Standort eine Beratung.

Im Ergebnis einer Ortsbesichtigung hält die untere Naturschutzbehörde eine Gruppe aus drei Bäumen (Birke, Kirsche, Ahorn) und einen Walnussbaum am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage für erhaltenswürdig. Diese Bäume werden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebot belegt.

Für die zu fällenden und nach ihrem Stammumfang in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallenden Bäume ist eine Fällgenehmigung durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg erforderlich, deren Genehmigung den Nachweis von Standorten für die Ersatzpflanzungen voraussetzt. Hierbei wird von nur einer sehr kleinen Anzahl an Bäumen ausgegangen.

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit dem Verlust von Bäumen verbunden, die von der unteren Naturschutzbehörde für nicht erhaltenswürdig eingeschätzt werden und die darüber hinaus nicht in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallen.

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden ermittelt auf der Grundlage der Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans und der danach im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten. Nachfolgend sind die für das Untersuchungsgebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen aufgeführt.

- Mischbebauung, städtisch geprägt, GRZ 0,4
- Überwiegend Wohnbebauung, GRZ 0,3
- Kleingartenanlage
- Freizeitanlage, Spielplatz

Die Biotopwertigkeit für das Gebiet ist insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Tiere

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen und der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind dort keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Zum Zustand der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind keine Angaben vorhanden.

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Vorkommen von Tiere und Pflanzen und Biotopen	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Bereich Bebauung bereits bisher zulässig, im nördlichen Bereich bisher Grünflächen festgesetzt - Im bisherigen Mischgebiet Bebauung bereits vorhanden - Zahlreiche Bäume vorhanden, nahezu ausschließlich Obstbäume auf bisherigen Kleingärten mit Größen unterhalb des Anwendungsbereichs der Baumschutzsatzung, wenige größere Bäume - Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen im südlichen Bereich anthropogen geprägt und naturfern, im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes ruderalisiert, im nördlichen Bereich nur Kleingärten vorhanden - Keine seltenen oder gefährdeten Biotope - Anthropogen geprägte Nutzungstypen von sehr geringer bis geringer ökologischer Bedeutung - Vorkommen streng geschützter Arten nicht zu erwarten - ungünstige Lebensraumbedingungen für störungsempfindliche Arten aufgrund vorhandener und benachbarter Nutzungen - typische Lebensraumbedingungen für wenig störungsempfindliche Arten der Siedlungsbereiche 	mittel (Brachfläche), gering (Kleingärten) bis sehr gering (südlicher Teil)
Naturschutzfachliche Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Flächen mit potenzieller natürlicher Vegetation - keine Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope - stark anthropogen überprägte Biotop- und Nutzungstypen, im südlichen Teil bereits überwiegend versiegelt - Biotop- und Nutzungstypen kurzfristig wiederherstellbar mit Ausnahme von wenigen größeren Bäumen 	gering
Lebensräume und Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> - Lage südlich des Schrotegrünzugs als ökologischer Biotopverbund- und Entwicklungsfläche - Lage außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht - im südlichen Teil durch vorhandene Bebauung und Versiegelung gestörte Lebensräume, dadurch dort fehlende Lebensraumqualität und fehlender Biotopverbund - höhere Einzelbäume nördlich der vorhandenen Wendeanlage als Trittsteine anzusehen 	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil aufgrund vorhandener Bebauung und Bodenversiegelung sehr geringe Bedeutung für Boden und negative Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Klima - vorhandene höhere Bäume am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage mit positiver Wirkung auf Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild - im nördlichen Teil hoher Anteil unversiegelter Flächen führt zur Grundwasserneubildung - Erholungseignung im nördlichen Teil (ehemalige Kleingärten) vorhanden, Erholungsnutzung jedoch aufgegeben 	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Schutzgebiete und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht vorhanden 	gering
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anlage begrünter Dächer Beitrag zur biologischen Vielfalt 	gering

Tabelle 1: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Vorbelastung	- Im südlichen Teil Störungen durch vorhandene Bebauung vorhanden	gering (nördlicher Teil), hoch (südlicher Teil)
Empfindlichkeit	- Im südlichen Teil geringe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung durch bereits vorhandene Bebauung - Im nördlichen Teil mittlere Empfindlichkeit gegen zusätzliche Beeinträchtigungen aufgrund anthropogen durch Kleingartennutzung vorbelastete Bereiche - Baumbestand mit Ausnahme weniger größerer Bäume nördlich der vorhandenen Wendeanlage von geringer Empfindlichkeit	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Gesamtbewertung		gering

Tabelle 1 (Forts.): Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

2.6.2 Schutzgut Boden und Fläche

Die oberen Bodenschichten bestehen aus Schluff mit darunter liegenden Sanden. Es handelt sich um geringmächtige quartäre Sande und Kiese und im Untergrund meist mesozoischen Gesteinen. An der Oberfläche befinden sich Schwarzerden (Tschernoseme). Wegen fehlender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind für den Bereich keine Bodenschätzungsdaten vorhanden. Anthropogene Bodenveränderungen stellen vor allem die vorhandenen Bodenversiegelungen dar. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bisher kein Baugrundgutachten erstellt.

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Seltenheit / Naturnähe	- durch Nutzungen im südlichen Bereich überwiegend versiegelte Böden, im nördlichen Bereich Bodenbeeinträchtigungen durch gärtnerische Nutzung - keine seltenen Böden vorhanden	gering
Lebensraumfunktion	- sehr geringe Lebensraumfunktion auf versiegelten Flächen - mittlere Lebensraumfunktion auf unversiegelten Gartenböden	gering
Ertragsfähigkeit	- mittlere Ertragsfähigkeit auf unversiegelten Gartenböden - keine Ertragsfähigkeit auf versiegelten Flächen	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Pufferungsvermögen	- Schwarzerdeböden mit hohem Pufferungsvermögen - versiegelte Böden ohne Pufferungsvermögen	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Archivfunktion	- keine archäologischen Denkmale oder Fundstellen bekannt - keine Archivböden	sehr gering bis gering
Vorbelastung	- Vorbelastung durch Bodenversiegelung im südlichen Teil - geringe Vorbelastung in Gartenflächen	gering (nördlicher Teil), hoch (südlicher Teil)
Empfindlichkeit	- geringe Empfindlichkeit im südlichen Teil aufgrund der Vorbelastungen - mittlere Empfindlichkeit der Gartenböden	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Gesamtbewertung		gering bis mittel

Tabelle 2: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Boden und Fläche

2.6.3 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet und in näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Schrote als Gewässer II. Ordnung.

Grundwasser

Der oberste Grundwasserleiter weist einen Flurabstand von zwei bis fünf Metern auf. Das Grundwasser fließt in Richtung Schrote. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 0 und 100 mm/Jahr. Das Grundwasser gilt als nicht geschützt. (Landschaftsplan)

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Grundwasserneubildungsrate	- mittlere Grundwasserneubildungsrate	mittel
Wasserhaushaltsfunktion	- geringe Ergiebigkeit aufgrund der geringen jährlichen Niederschlagsmengen - keine Bedeutung des Grundwassers für Wasserhaushaltsfunktion, da räumliche Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten	gering
Retentionsvermögen	- im südlichen Teil Beeinträchtigung durch Veränderungen (Versiegelungen, Bebauung)	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten	- mittlerer Grundwasserflurabstand - Grundwasser nicht geschützt	mittel
Vorbelastung	- kein Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser im Gebiet bekannt - im südlichen Teil stark, im nördlichen Teil mittel überformter Bereich - mäßiges Gefährdungspotenzial durch Stoffeinträge derzeitiger Nutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung	gering (nördlicher Teil), hoch (südlicher Teil)
Schutzausweisungen	- räumliche Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten	gering
Empfindlichkeit	- auf versiegelten Flächen keine Empfindlichkeit - auf Gartenflächen mittlere Empfindlichkeit - tiefere Grundwasserleiter nicht betroffen	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Gesamtbewertung		gering bis mittel

Tabelle 3: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Wasser

2.6.4 Schutzgut Klima / Luft

Der nördliche Teil und die angrenzende Schroteniederung weisen als Freiflächen eine mäßige Kaltluftlieferung auf. Im nördlichen Teil strömt die Kaltluft in östliche Richtung. Der bisherige Siedlungsraum im südlichen Teil weist eine bioklimatisch günstige Situation auf. Das Plangebiet ist lufthygienisch unbelastet. (Landschaftsplan)

Der nördliche Teil weist eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf, der südliche Teil weist keine bis geringe bioklimatische Belastung auf. (Planungshinweiskarte Klima- und Immissionsökologie)

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - im nördlichen Teil Frischluftbildung, im südlichen Teil wegen vorhandener Bebauung nicht - Gartenflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Frischluftbildung und Luftfilterung - sehr hohe bioklimatische Bedeutung im nördlichen Teil, keine bioklimatische Bedeutung im südlichen Teil - keine bis geringe bioklimatische Belastung im gesamten Plangebiet 	hoch (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Kaltluftentstehungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, im nördlichen Teil mittlere Bedeutung - geringe Bedeutung für Frischluftbildung und Luftfilterung im südlichen Teil, im nördlichen Teil mittlere Bedeutung - kein Kaltluftsammlgebiet 	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Kalt- und Frischluftbahnen / Durchlüftung	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil Einschränkung des Luftaustausches und der bodennahen Durchlüftung durch Bebauung und Versiegelung - gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen und eingeschränktem Luftaustausch 	mittel (nördlicher Teil), gering (südlicher Teil)
Vorbelastung	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil geringe (bio)klimatische Belastung durch Bebauung und Versiegelung, im nördlichen Teil keine Vorbelastung - Vorhandene Bebauung keine Barriere für den Luftaustausch 	gering (nördlicher Teil), keine (südlicher Teil)
Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil geringe Empfindlichkeit durch Bebauung und Versiegelung, im nördlichen Teil sehr hohe Empfindlichkeit - geringe Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von Gehölzen wegen der geringen Anzahl an größeren Bäumen 	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Gesamtbewertung		gering bis mittel

Tabelle 4: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Klima / Luft

2.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist im südlichen Teil durch die vorhandene Bebauung und damit verbunden beträchtlichen Überprägungen gekennzeichnet. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich vorhandene Gebäude mit Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen. Im nördlichen Bereich (Kleingärten) ist das Landschaftsbild weniger stark überprägt. Nördlich der vorhandenen Wendeanlage sind einige wenige ortsbildprägende Bäume vorhanden. Östlich und südlich schließt sich unmittelbar Bebauung an. Diese Bebauung und die Bäume in den angrenzenden Kleingärten begrenzen die Einsehbarkeit des Plangebiets. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Siedlungsbereich bereits erheblich gestört. Das Plangebiet ist im Bereich der aufgegebenen Kleingärten zur Erholung geeignet.

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Landschaftsbildeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbildeinheit Magdeburger Börde, Eigenart, Vielfalt, Schönheit wegen fehlender Sichtbeziehungen nicht wahrnehmbar - typische städtische Bebauung mit nur wenigen landschaftsbildprägenden Strukturen (Baumgruppe und Einzelbäume) - Umgebung überformt 	gering (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Landschaftsbildprägende Elemente	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil Prägung durch Bebauung - keine naturraumspezifischen bzw. kulturhistorisch bedeutenden Nutzungen im Gebiet - Gelände weitgehend eben, keine große Einsehbarkeit 	mittel (nördlicher Teil), sehr gering (südlicher Teil)
Relief	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet nahezu eben 	gering
Sichtbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - durch östlich und südlich angrenzende bauliche Anlagen mäßige bis keine Einsehbarkeit - allseitig geringe Sichtbeziehungen aufgrund vorhandener Bebauung 	gering
Siedlungsformen	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil Mischgebietsflächen mit Gebäuden, Stellplätzen und geringem Grünanteil - keine landschaftsbildtypische Siedlungsformen 	gering
Erholungswert der Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - nach Aufgabe der Kleingartennutzung keine Erholungsmöglichkeiten im Gebiet - nördlicher Teil des Plangebiets Bestandteil des Schrotegrünzugs, westlich und nordöstlich angrenzend Kleingärten als Erholungsflächen - geringer landschaftsästhetischer Reiz 	gering
Vorbelastung	<ul style="list-style-type: none"> - Störungen durch vorhandene Bebauung (visuelle Reize, Lärm) - Im südlichen Teil Belastungen durch visuelle Störungen, Überprägung, Versiegelung, im nördlichen Teil durch östlich benachbarte Bebauung 	mittel
Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil geringe Empfindlichkeit wegen vorhandener Bebauung - empfindlich gegenüber Verlust der wenigen größeren Bäume - visuelle Störungen in erheblichem Umfang vorhanden 	gering
Gesamtbewertung		gering

Tabelle 5: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Landschaftsbild

2.6.6 Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtteil, der durch Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Empfindlichkeiten geprägt ist. Sowohl die Arbeitsfunktion als auch die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die siedlungsnaher Erholung sind für die hier lebenden und arbeitenden Menschen von Bedeutung.

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeldfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet hat eine geringe Arbeitsfunktion aufgrund der vorhandenen, aber geringen gewerblichen Nutzungen im bisherigen Mischgebiet - innerörtliche Funktionsbeziehungen sind gegeben durch vorhandene gewerbliche Nutzungen sowie vorhandene Leitungen und Kanäle - sehr gute Anbindung an das klassifizierte Verkehrsnetz (L 49, Straßenbahn-Haltestelle Eisnerstraße) - im nördlichen Teil des Geltungsbereichs Freiräume 	gering

Tabelle 6: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Erholungs- und Freizeitfunktion / -eignung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet, Wege fehlen - Grünflächen im nördlichen Teil vorhanden, jedoch nicht öffentlich nutzbar - Im Geltungsbereich fehlende Fahrradwege 	gering
Ressourcenabhängige Umwelt-nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - kein Wasserschutzgebiet betroffen - keine Betroffenheit landwirtschaftlicher Produktionsflächen - geringe Bedeutung für Frischluftbildung und Luftfilterung im südlichen Teil, im nördlichen Teil mittlere Bedeutung - im südlichen Teil Einschränkung des Luftaustausches und der bodennahen Durchlüftung durch Bebauung und Versiegelung 	gering
Vorbelastung	<ul style="list-style-type: none"> - Störungen durch vorhandene Versiegelung - Im südlichen Teil mittlere Belastungen durch visuelle Störungen durch vorhandene Bebauung, durch Überprägung, Versiegelungen und Nutzungen, im nördlichen Teil geringe Belastungen durch entsprechende Störungen - Im südlichen Teil hohe Beanspruchung von Flächen mit Bebauung und Versiegelung durch Gebäude und Anlagen, im nördlichen Teil geringe Beanspruchung von Flächen - visuelle Beeinträchtigung des Umfeldes ist östlich und südlich vorhanden 	mittel (südlicher Teil), gering (nördlicher Teil)
Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Empfindlichkeit gegenüber weiterer Bebauung und Nutzung im Bereich vorhandener Bebauung und sonstiger Nutzung, ansonsten mittlere Empfindlichkeit - empfindlich gegenüber Verlust der wenigen größeren Bäume - wenig empfindlich gegenüber siedlungstypischen Emissionen, die mit den Vorbelastungen und vorhandenen Nutzungen vergleichbar sind 	gering
Gesamtbewertung		gering

Tabelle 6 (Forts.): Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

2.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kategorien	vorhandener Zustand	Bewertung
Kulturhistorisch bedeutsame Bauwerke, Ensembles	<ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich keine Baudenkmale und Denkmalsbereiche 	gering
Bodendenkmäler, archäologisch relevante Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich keine archäologischen Denkmale betroffen 	gering
Baudenkmale, Historische Kulturlandschaften und Siedlungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> - keine naturraumspezifischen bzw. kulturhistorisch bedeutenden Nutzungsformen im Gebiet 	gering
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - im Gebiet mehrere Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden - bauliche Anlagen im Geltungsbereich wie Gebäude und Garagen 	mittel
Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - empfindlich gegenüber Verlust der wenigen größeren Bäume - vorhandene Sachgüter (Ver- und Entsorgungsanlagen, bauliche Anlagen) empfindlich gegenüber Verlust und Zerstörung 	mittel
Gesamtbewertung		gering bis mittel

Tabelle 7: Ermitteln, Beschreiben und Bewerten Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Methodik

Die durch Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage-, sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben.

Baubedingte Umweltauswirkungen sind reversibel und begrenzt auf einen kurzen Zeitraum und daher meist nicht erheblich oder nachhaltig. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Herstellung und Erhaltung der baulichen Anlage selbst. Diese Auswirkungen auf die Schutzgüter sind meist dauerhaft und daher erheblich und nachhaltig.

Die betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich durch die Nutzung nach der Errichtung der baulichen Anlagen. Diese wirken während der Dauer der Nutzung der baulichen Anlagen aus. Sie können je nach Nutzungszweck erheblich oder unerheblich bzw. nachhaltig oder nicht nachhaltig sein.

Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Unter Heranziehung der Vorkehrungen zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen, der festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie sonstiger Maßnahmen sind die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt darzulegen.

Bei der Prüfung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbericht Ergebnisse und mindernde Maßnahmen, die gesondert herausgearbeitet wurden, berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wurde auch die Baumkartierung berücksichtigt.

Die hier darzustellenden Auswirkungen durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aus der Differenz der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der Vorbelastung unter Berücksichtigung der in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- oder sonstigen Maßnahmen.

3.2 Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Damit wird sichergestellt, dass durch das Beseitigen von Bäumen keine Störungen während der Fortpflanzungsperiode von Tieren eintreten.

Das Plangebiet wurde gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde begangen. Im Ergebnis hält die untere Naturschutzbehörde eine Gruppe aus drei Bäumen (Birke, Kirsche, Ahorn) und einen Walnussbaum am nördlichen Rand der vorhandenen Wendeanlage für erhaltenswürdig. Diese Bäume werden in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Gehölze sind für Kleingärten im Hinblick auf Art, Größe und Schnitt typische Obstbäume oder Ziersträucher und können überplant werden.

Die Begehung des Plangebiets ergab keine Anhaltspunkte für Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Aus diesem Grund wurde keine gesonderte Artenschutzprüfung durchgeführt.

3.3 Vorkehrungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.3.1 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Baugebiet festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet), in dem Wohnnutzungen allgemein zulässig sind.

Das Wohnen ist eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Immissionsschutzes. Die im Gebiet der 1. Änderung zulässigen Wohnnutzungen sind gegenüber dem Verkehrslärm auf der Großen Diesdorfer Straße durch die vorhandene Bebauung zwischen dieser Straße und dem Gebiet der 1. Änderung abgeschirmt. Eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird deshalb für entbehrlich gehalten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als Gewerbebetriebe allgemein zulässig nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. In den Mischgebieten in dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans längs der Großen Diesdorfer Straße und westlich der Dehmbergstraße sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.3.2 Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für einen schonenden Umgang mit dem Boden wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl festgesetzt, die die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unterschreitet. Die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl wird ausgeschlossen. Zum Schutz des Bodens vor unnötiger Versiegelung sind im Allgemeinen Wohngebiet Zuwegungen sowie Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Großfugenpflaster) herzustellen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Grundwasserneubildung ist im Allgemeinen Wohngebiet das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen. Dies schließt auch das auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ein.

Schließlich wird das Baurecht auf dem Flurstück 10000 an den vorherigen Abbruch der vorhandenen Gartenlauben sowie der Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen gekoppelt.

Die wenigen größeren, das Ortsbild prägenden Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

3.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" ist eine Streuobstwiese aus mindestens 17 Bäumen anzupflanzen. Die Entwicklung dieser Streuobstwiese dient dem Ausgleich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

3.3.4 Grünordnerische Maßnahmen / Gestaltungsmaßnahmen

Die Anpflanzung der Streuobstwiese aus mindestens 17 Bäumen auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotopverbund" stellt auch eine grünordnerische Maßnahme dar.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind einschließlich der Dachflächen der Staffelgeschosse vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m² mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

3.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Permanenter oder temporärer Verlust von Biotopen bzw. Gehölzen	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit von Siedlungsbiotopen und -nutzungstypen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit - potenzielle Gefahr der Beschädigung von zu erhaltenden Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von größeren Bäumen (V) - Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) - Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche - Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung - Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen 	keine
Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Biotopen durch Schadstoffeintrag oder Veränderung der Standortbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten 	keine	keine
Beeinträchtigung oder Funktionsverlust von Lebensräumen durch visuelle Störungen, Verlärmung, Erschütterung, von Baustraßen	<ul style="list-style-type: none"> - vorwiegend Vorkommen von Siedlungsbiotop- und -nutzungstypen mit geringem bis mittlerem ökologischem Wert - Vorkommen typischer und verbreiteter Arten städtischer Siedlungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen in Plangebiet und näherer Umgebung vergleichbare Lärmemissionen sowie visuelle Störungen (Gewerbe) - Beeinträchtigungen auf Bauzeit beschränkt - Beachtung des Verbots, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) (V) 	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust, Funktionsverlust von gesetzlich geschützten Biotopen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine

Tabelle 8: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Verlust von Gehölzen durch Versiegelung und sonstige bauliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - im nördlichen Teil potenzieller Verlust von Gehölzen (wenige größere Bäume, zahlreiche kleine Obstgehölze) - im südlichen Teil bauliche Nutzung überwiegend überprägter Bereiche (versiegelte, bebaute Flächen) - Siedlungsbiotop- und -nutzungstypen mit geringem bis mittlerem ökologischer Wert 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Störungen (Gewerbe); geringer Anteil unversiegelter Flächen - Erhalt von größeren Bäumen (V) - Beachtung des Verbots, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) (V) - Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) 	keine
Unterbrechung von Austausch- bzw. Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Unterbrechung von Austausch- bzw. Wechselbeziehungen bereits vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Barriere- und Zerschneidungswirkung durch vorhandene Nutzungen und Bebauung (Gewerbe) im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorhanden 	
Funktionsverlust, Beeinträchtigung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und -objekten	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Funktionsverlust oder Beeinträchtigung von Biotopen durch Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten 	keine	keine
Funktionsverlust bzw. Beeinträchtigung von Lebensräumen durch visuelle Störungen, Lärm, Erschütterung, Licht	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil durch vorhandene Nutzungen Beeinträchtigungen bereits vorhanden - Aufgrund der Vorbelastung nur Vorkommen typischer und verbreiteter Arten städtischer Siedlungsgebiete - Beeinträchtigungen über das bisherige Maß hinaus nicht zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen im Plangebiet und näherer Umgebung durch Lärmemissionen sowie visuelle Störungen (Gewerbe) - durch geplante Nutzungen keine wesentliche Erhöhung von Störungen - Lebensraumbedingungen entsprechend für wenig stöempfindliche und angepasste Arten 	keine

Tabelle 8 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Mit der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes können in Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung, der Fällung von Gehölzen, der Abbruchmaßnahmen und der Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen Auswirkungen auf im Plangebiet vorkommende Arten nicht voll-

ständig ausgeschlossen werden. Weitere Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen und Risiken für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

3.4.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Funktionsverlust von Flächen durch vorübergehende Nutzung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen (Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung)	<ul style="list-style-type: none"> - zeitweilige Nutzung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Lagerplätzen - mögliche Beeinträchtigung unversiegelter Böden im Bereich ehemaliger Kleingärten 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorangegangene und aktuelle Nutzungen im südlichen Teil stark überformte und gestörte Böden (Bebauung mit Versiegelungen, Leitungsbeständen) - Erhalt von größeren Bäumen (V) - im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl mit Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit 	keine
Beeinträchtigung von Flächen durch Schadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten 	keine	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil bauliche Nutzung überwiegend überprägter Standorte ohne natürliche Bodenfunktionen (vorhandene Versiegelungen, Bebauung) - max. Versiegelung durch Grundflächenzahl begrenzt - im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl mit Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil Vorbelastung durch flächige Versiegelungen und vorhandene Bebauung - im Allgemeinen Wohngebiet Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (V) - Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen (V) - Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) 	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Flächen durch Schadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten 	keine	keine

Tabelle 9: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Baurecht für ein kleines, aufgelockertes und intensiv durchgrüntes Wohngebiet im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage. Die im Geltungsbereich festgesetzten Nutzungen sind im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets bereits vorhanden oder waren dort bereits bisher zulässig. Der Ausgleich für die nicht bereits bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese ausgeglichen. Durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen vom Verlust von Bodenfunktionen auszugehen. Darüber hinaus reichende Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken sind für das Schutzgut Boden und Fläche nicht zu erwarten.

3.4.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Grundwasserverschmutzung permanente oder temporäre Beeinträchtigung der Grundwasserdynamik (Anschnitt, Stau, Umleitung, Absenkung)	<ul style="list-style-type: none"> - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten - Beeinträchtigungen der Grundwasserdynamik nicht zu erwarten 	- Grundwasserschutz durch Versiegelung und Bebauung	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Anlage von Bauwerken in Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebieten	- keine Betroffenheit	keine	keine
Betroffenheit von Gebieten mit bedeutsamen hohem Grundwasservorkommen und geringen Grundwasserflurabständen	<ul style="list-style-type: none"> - mittlere Grundwasserneubildungsrate (kein bedeutsames Grundwasservorkommen) - mittlerer Grundwasserflurabstand 	keine	keine
Störung der Grundwasserverhältnisse durch Verkleinerung der Infiltrationsfläche in der Folge von Versiegelung (Entwässerung, Fassung, Ableitung)	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil bereits überprägte Standorte; durch vorhandene Versiegelungen eingeschränkte Versickerung - max. Versiegelung durch Grundflächenzahl begrenzt - im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl mit Unterschreitung der Obergrenze für 	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil Vorbelastung durch flächige Versiegelungen und vorhandene Bebauung keine Störung der Grundwasserverhältnisse zu erwarten - Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des im Allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers (V) 	keine

Tabelle 10: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
	die Grundflächenzahl und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - im Allgemeinen Wohngebiet Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (V) - Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen (V) 	
Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffimmissionen	- bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten	- Grundwasserschutz durch Versiegelung und Bebauung	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Gefährdung bedeutender Grundwasserleiter, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, durch Schadstoffeintrag in Abhängigkeit von den filternden Deckschichten	- keine Betroffenheit durch zulässige Nutzungsarten	keine	keine

Tabelle 10 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken für das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Daher sind für Oberflächengewässer keine Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken vorhanden.

3.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie von Kalt- bzw. Frischluftsammelgebieten mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag in der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil keine Betroffenheit von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie von Kalt- bzw. Frischluftsammelgebieten, im nördlichen Teil mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet - zeitweilige Erhöhung von Emissionen während Bautätigkeit möglich (Luftschadstoffe) 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen im südlichen Teil (Gewerbe) 	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust bzw. Funktionsverlust von Wald mit lufthygienischer bzw. klimatischer Ausgleichsfunktion, insbesondere Immissionsschutzwald	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Verlust von Kaltluftentstehungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil kein Kaltluftentstehungsgebiet - im nördlichen Teil mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch außerhalb von Kalt- und Frischluftbahnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung mit Wärmespeicherung im südlichen Teil 	keine
Hemmung bzw. Umleitung des Kalt- bzw. Frischluftabflusses durch Zerschneidung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen mit lufthygienischer bzw. klimatischer Ausgleichsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Kalt- und Frischluftbahnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch gemäßigten städtischen Überwärmungsbereich mit erhöhten Temperaturen und eingeschränktem Luftaustausch - kein Erfordernis 	keine
Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung bzw. Erhöhung des Versiegelungsgrades	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil bauliche Nutzung bereits versiegelter, bebauter Bereiche ohne Erhöhung Versiegelungsgrad - max. Versiegelung durch Grundflächenzahl begrenzt - im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl mit Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung mit Wärmespeicherung im südlichen Teil - positive Wirkung durch Kaltluftentstehungsgebiet im nördlichen Teil durch Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) - Festsetzung einer Grünfläche zum Erhalt unversiegelter Freiflächen (V) - Erhalt von größeren Bäumen (V) 	keine

Tabelle 11: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
		<ul style="list-style-type: none"> - Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche - Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung - Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen 	
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftbahnen sowie von Kalt- bzw. Frischluftsammlern mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Schadstoffeintrag	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Kalt- und Frischluftbahnen - im nördlichen Teil mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch außerhalb von Kalt- und Frischluftbahnen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen im Gebiet sowie in der näheren Umgebung (Gewerbe, Wohngebäude) 	keine

Tabelle 11 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken für das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

3.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
temporärer Verlust von Flächen mit bedeutendem Landschaftsbild Überformung von Landschaftsbildeinheiten zeitweilige Beeinträchtigung des Erholungswertes	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutendem Landschaftsbild - durch vorhandene Bebauung im südlichen Teil und östlich angrenzend Fernbereich und Landschaftsbildeinheit nicht erlebbar - keine Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Überprägung mit Gewerbenutzung im südlichen Teil 	keine

Tabelle 12: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen			
Verlust von Flächen mit bedeutendem Landschaftsbild durch Versiegelung Überformung von Landschaftsbildeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutendem Landschaftsbild - im südlichen Teil bauliche Nutzung überwiegend überprägter Bereiche (versiegelte, bebaute Flächen) 	<ul style="list-style-type: none"> - im südlichen Teil Vorbelastung durch Überprägung durch Gebäude 	keine
Verlust der Vielfalt durch bauliche Nutzung und Durchschneidung von prägenden Vegetations- und Strukturelementen	<ul style="list-style-type: none"> - potenzieller Verlust von Bäumen und Sträuchern 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von größeren Bäumen (V) - Festsetzung einer Grünfläche zum Erhalt unversiegelter Freiflächen (V) - Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) 	keine
Überformung der Eigenart von Landschaftsbildeinheiten mit Empfindlichkeit gegenüber. Durchschneidung, Veränderung der Oberflächengestalt, Querung landschaftsprägender Talräume und Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Störung weiträumiger Sichtbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Durchschneidung von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten mit Funktion für landschaftsgebundene Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung von Gebieten mit natürlicher Erholungseignung durch Verlärmung oder visuelle Störungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Relevanz, da das Plangebiet nach Aufgabe der Kleingartennutzung keine Erholungsmöglichkeiten im Gebiet aufweist - Lärm, visuelle Störreize der Umgebung bereits in ähnlichem Umfang vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Erfordernis - Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen im südlichen Teil und östlich angrenzend verursachen bereits visuelle Störungen - keine Änderung der Erholungseignung zu erwarten 	keine

Tabelle 12 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken für das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

3.4.6 Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Erholungs- und Freizeitfunktion Beeinträchtigungen von Erholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen durch Verlärmung und sonstige Störungen	<ul style="list-style-type: none"> - durch Aufgabe der Kleingartennutzung keine Erholungsgebiete betroffen - mögliche baubedingte Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzung im südlichen Teil verursacht bereits Lärm und visuelle Störungen 	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen Beeinträchtigung des Trinkwassers	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit - bei Einhaltung des Standes der Technik nicht zu erwarten 	keine	keine
Wohn- und Wohnumfeldfunktion Baubedingte Verlärmung, Schadstoffbelastungen und Erschütterungen von bebauten Gebieten	<ul style="list-style-type: none"> - mögliche baubedingte Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzung im südlichen Teil verursacht bereits Lärm und visuelle Störungen 	keine
Anlagebedingte Auswirkungen			
Erholungs- und Freizeitfunktion Verlust von Erholungsgebieten oder Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit 	keine	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen Beeinträchtigung Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- und Mischgebiete durch Schadstoffeintrag bzw. Unterbrechung des Luftaustausches Beeinträchtigung des Meso- oder Mikroklimas (Verdunstungsverhältnisse, Strahlungshaushalt) durch Neuversiegelung und -bebauung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- und Mischgebiete - im südlichen Teil bauliche Nutzung bereits versiegelter, bebauter Bereiche ohne Erhöhung Versiegelungsgrad - max. Versiegelung durch Grundflächenzahl begrenzt - im Allgemeinen Wohngebiet Grundflächenzahl mit Unterschreitung der Obergrenze für 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch gemäßigter städtischer Überwärmungsbereich mit eingeschränktem Luftaustausch - kein Erfordernis - Vorbelastung durch Bebauung und Versiegelung mit Wärmespeicherung im südlichen Teil - positive Wirkung durch Kaltluftentstehungsgebiet im nördlichen Teil durch Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) 	keine

Tabelle 13: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
	die Grundflächenzahl und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Grünflächen zum Erhalt unversiegelter Freiflächen (V) - Erhalt von größeren Bäumen (V) 	
Wohn- und Wohnumfeldfunktion Verlust nicht bebauter Gebiete durch bauliche Nutzung Visuelle Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> - Im südlichen Teil bauliche Nutzung bereits versiegelter, bebauter Bereiche - keine Betroffenheit von Flächen mit bedeutendem Landschaftsbild - kaum Einsehbarkeit des Plangebiets, keine Fernwirkung 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Überprägung mit Gewerbenutzung im südlichen Teil - im südlichen Teil Vorbelastung durch Überprägung durch Gebäude - Festsetzung von Grünflächen zum Erhalt unversiegelter Freiflächen (V) - Erhalt von größeren Bäumen (V) - Anpflanzung einer Streuobstwiese (A) 	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Erholungs- und Freizeitfunktion Beeinträchtigungen von Erholungsgebieten und Freizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Erholungsgebiete im Plangebiet - keine Relevanz, da im Plangebiet keine Erholungsmöglichkeiten vorhanden sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch vorhandene und angrenzende Nutzungen verursachen bereits Lärm und visuelle Störungen - keine spürbare Änderung der Erholungseignung zu erwarten 	keine
Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen Beeinträchtigung von Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen mit lufthygienischer Funktion für Wohn- und Mischgebiete durch Schadstoffeintrag bzw. Unterbrechung des Luftaustausches Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwassernutzung durch Schadstoffeintrag Abfallentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von Kalt- bzw. Frischluftabflussbahnen - bei Einhaltung des Standes der Technik Beeinträchtigung der Trink- und Brauchwassernutzung nicht zu erwarten - ordnungsgemäße Abfallentsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Erfordernis 	keine
Wohn- und Wohnumfeldfunktion Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verlärmung Beeinträchtigung der Luftqualität bebauter Gebiete durch Luftschadstoffimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> - gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf Lärm und Verkehr zu erwarten - bei Einhaltung des Standes der Technik 	<ul style="list-style-type: none"> - kein Erfordernis 	keine

Tabelle 13 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Beeinträchtigung bebauter Gebiete durch Verkehr von Kunden-, Anliefer- und Anwohnerverkehr	- Beeinträchtigung der Luftqualität nicht zu erwarten		

Tabelle 13 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken für das Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

3.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Baubedingte Auswirkungen			
Verlust von Bodendenkmälern, archäologisch relevanten Bereichen sowie kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	- keine archäologischen Denkmale oder Fundstellen bekannt	- Berücksichtigung der allgemeinen Erhaltungspflicht des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt	keine
Beeinträchtigung von Sachgütern	- im Gebiet mehrere Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bauliche Anlagen wie Gebäude und Garagen Allgemeines Wohngebiet noch nicht vollständig mit Leitungen und Kanälen erschlossen	- Verkehrsflächen sowie Leitungen und Kanäle sind zu schützen sowie von Bebauung und einer Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten - Anschluss der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet an Leitungen und Kanäle - Abstimmung mit Leitungsträgern vor Beginn von Erd- bzw. Bauarbeiten	keine
Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Bauwerke durch Schadstoffeintrag oder Erschütterung	- keine Baudenkmale und Denkmalbereiche bekannt	- kein Erfordernis	keine

Tabelle 14: Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf die Umwelt	standortbezogene Aussagen	Maßnahmen	Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen			
Zerstörung und Überschüttung von Bodendenkmälern und archäologisch relevanten Bereichen (Verdachtsflächen)	- keine archäologischen Denkmale oder Fundstellen bekannt	- Berücksichtigung der allgemeinen Erhaltungspflicht des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt	keine
Verlust bzw. Beeinträchtigung von Kulturdenkmälern, kulturhistorisch bedeutsamen Bauwerken, Siedlungsstrukturen	- keine kulturhistorisch bedeutenden Bauwerke oder Nutzungsformen im Gebiet	- kein Erfordernis	keine
Beeinträchtigung des Luft-, Bahn- oder Straßenverkehrs	- Anbindung des Plangebiets an die Große Diesdorfer Straße bereits vorhanden - Keine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens	- kein Erfordernis	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen			
Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Objekte durch Schadwirkung	- keine kulturhistorisch bedeutenden bedeutsamen Objekte im Gebiet	- kein Erfordernis	keine

Tabelle 14 (Forts.): Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Funktionsverluste, Konflikte, Beeinträchtigungen, Gefährdungen oder Risiken für das Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

3.4.8 Wechselwirkungen

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund des Wirkungsgefüges zwischen ihnen ergeben können.

Die Versiegelung im Rahmen von Bebauung und Verkehrserschließung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche. Auf bereits bebauten Flächen sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bereits vorhanden. Die Bodenversiegelung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich auf den Lebensraum und potenzielle Standorte für Tiere und Pflanzen aus. Durch die bauliche Nutzung nur eines Teils des Gebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie durch die Anpflanzung und Erhaltung der wenigen größeren Bäume, die Festsetzung von Grünflächen und die Anpflanzung einer Streuobstwiese werden nachteilige Auswirkungen auf das Klima und das Landschaftsbild so ausgeglichen, dass erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf die Versickerung von Regenwasser aus. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist dennoch nicht zu erwarten, da im Allgemeinen Wohngebiet das dort und auf der festgesetzten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten ist.

Mit der Baufeldfreimachung, dem Roden von Bäumen und Sträuchern und der Errichtung von Gebäuden sind in der Regel Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen verbunden. Die Rodung von das Ortsbild prägenden Bäumen hat die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge, die sich wiederum auf die Erholungseignung für den Menschen auswirkt. Die biologische Vielfalt hängt von dem Zustand der Schutzgüter in einem Gebiet und den Wechselwirkungen zwischen ihnen ab. Durch die Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Nutzungen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet bereits beeinträchtigt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand führen die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.

3.4.9 Voraussichtlich verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt, die durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt, beschrieben und bewertet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind den Kapiteln 3.2 bis 3.4 zu entnehmen.

4. Prognose

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage
- Schaffung von bis zu vier Baugrundstücken für Einfamilienhäuser (Mindestgröße der Baugrundstücke 1.200 m²)
- Entwicklung der inneren Erschließung durch die Verlängerung der privaten Stichstraße
- Erhaltung der wenigen größeren Bäume
- Erhaltung der festgesetzten Grünfläche
- Entwicklung einer Streuobstwiese im nördlichen Teil

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht rechtskräftig, so ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten:

- bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans auch weiterhin rechtskräftig
- Allgemeines Wohngebiet nur im bisher rechtskräftigen Umfang zulässig
- Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben weiter die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans
- Keine Überplanung der bereits aufgegebenen Kleingartenparzellen
- Keine Überplanung der Fläche des bisher festgesetzten, jedoch nicht vorhandenen Spielplatzes
- Keine Anpassung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im bisherigen Mischgebiet an die Bestandsgebäude
- Kein Baurecht für die Verbreiterung der bereits befestigten Straßenfläche auf die verkehrlich erforderliche Breite (z.B. für Müllfahrzeuge) und für die Verlängerung der Privatstraße sowie für die neue Wendeanlage
- Keine Verpflichtung zum Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie der Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen
- Entwicklungsdruck zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken auf anderen, auch im baurechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen als anderweitige Planungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Vorhabensalternativen zur Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets können die Entwicklung eines anderen Baugebietstyps oder die weitere Festsetzung von Grünflächen darstellen. Im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet sind andere Baugebietstypen wie Mischgebiete oder Gewerbegebiete mit höheren Beeinträchtigungen für die Umwelt verbunden. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmungen der bisherigen Grünflächen im Plange-

biet sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Die Festsetzung einer Grünfläche mit einer anderen Zweckbestimmung als bisher erscheint nicht möglich, weil dann kein Anlass für den Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen ungenutzten Gartenlauben besteht.

Die Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet vermeidet die Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken auf im bisherigen baurechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen und dient somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Die bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden im Kapitel 3.1 "Methodik" erläutert.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden folgende Rechtsvorschriften und Fachplanungen herangezogen:

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA 1991, S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 17.07.2020 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 19/2020, S. 272)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg (Baumschutzsatzung) vom 06.02.2009 (Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 06/2009)

Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen der Landeshauptstadt Magdeburg (Abfallwirtschaftssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2013 (Amtsblatt Nr. 12/2013), geändert durch Satzung vom 18.12.2015 (Amtsblatt Nr. 36/2015)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Fachplanungen

Das Magdeburger Modell der Eingriffsregelung. Aktuelle rechtliche Grundlagen und mögliche Bewertung eines Eingriffs, Stadtplanungsamt Magdeburg. Modifizierte Fassung 9/97.

Klimafunktionskarte und Planungshinweiskarte Klima/Luft für die Landeshauptstadt Magdeburg. Aktualisierung und Fortschreibung 2013.

Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Entwurf), Juli 2016

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren (Kapitel 3.1 "Methodik") und den im Kapitel 5.1 "Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden" aufgeführten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Behörden unterrichten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Maßnahmen im Sinne der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu überwachen:

- Umweltauswirkungen wegen mangelnden Vollzugs einzelner Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans
- zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht bekannte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans eintreten

Durch die Überwachung werden unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ist es möglich, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg und ihrer Fachämter.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit in Landeshauptstadt Magdeburg	Art der Durchführung
Vollzugskontrolle			
Einhaltung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes	Prüfen des Bauantrags (§ 63 BauO LSA) bzw. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO LSA)	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Baugenehmigung ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalt
Erhalt von größeren Bäumen Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des im Allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche	Prüfen des Bauantrags (§ 63 BauO LSA) bzw. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO LSA) ggf. Fällantrag	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Baugenehmigung ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalt ggf. Fällgenehmigung
Anpflanzung einer Streuobstwiese mit mindestens 17 Bäumen	Pflanzung bis Nutzungsaufnahme des ersten Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet, Abschluss Pflanzung, Ende Fertigstellungspflege, Ende Entwicklungspflege	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle
Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen	Anzeige der beabsichtigen Aufnahme der Nutzung der Bauaufsichtsbehörde (§ 81 Abs. 2 BauO LSA)	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle
Kontrolle nicht vorhersehbarer erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen			
Ergeben sich unerwartet erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen?	auf Veranlassung	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Begehung

Tabelle 15: Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans

In der Landeshauptstadt Magdeburg soll der Bebauungsplan Nr. 312-2 "Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße" geändert werden. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,89 ha liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld-West.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in nördliche Richtung und die Schaffung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Wohngebiets im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum Baugesetzbuch ist anzuwenden.

Ausführliche Aussagen und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind in der Begründung (Teil I) zum Bebauungsplan dargelegt. Der Umweltbericht bildet als Teil II einen gesonderten Teil der Begründung.

6.2 Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Bedeutung für die Änderung des Bebauungsplans

In Fachgesetzen und -plänen sind für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen. Die für die Änderung des Bebauungsplans relevanten Zielstellungen sind im Einzelnen im Kapitel 1.2 des Umweltberichts aufgeführt.

Die Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplänen wurden bei der Änderung des Bebauungsplans durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

- Unterschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO und Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit (schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen)
- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt, Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes)
- knapp bemessene Festsetzung von Baugrenzen (Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Anlage einer Streuobstwiese (Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Erhaltung von vier das Ortsbild prägenden Bäumen (Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung
- Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen
- Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)

- Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des im Allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers (Sicherung der biologischen Vielfalt sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)
- Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen (Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß)

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Teilfläche des östlichen Randbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312-2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind als Gebäude bisher vier Gartenlauben auf bisherigen Kleingartenparzellen vorhanden. Weitere vier Lauben befinden sich auf der festgesetzten Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets.

Im bisherigen Mischgebiet befindet sich auf dem Flurstück 88/1 ein zweigeschossiges Bestandsgebäude. Auf dem Flurstück 10002 handelt es sich bei den baulichen Anlagen am nördlichen Rand um Sammelgaragen. Bei den Gebäuden im südlichen Teil des Flurstücks 10002 handelt es sich westlich um ein eingeschossiges Werkstattgebäude und östlich um Garagen. Auf der im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des Flurstücks 10115 befindet sich das eingeschossige Gebäude eines Unternehmens. Bei der im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teilfläche des Flurstücks 10116 handelt es sich um befestigte Freiflächen.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und die Grünfläche weisen gegenwärtig – mit Ausnahme der bereits befestigten Privatstraße und eines unbefestigten ehemaligen Wegefläche am östlichen Rand – eine vollständige Vegetationsdecke auf. Ursache ist die frühere Nutzung als Kleingartenparzellen. Aus dieser früheren Gartennutzung stammen auch mehrere dort vorhandene Obstbäume und Ziersträucher.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete, biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher unterschiedlichen Alters, von denen nur sehr wenige in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg fallen. Die Bäume auf bisherigen Kleingärten erreichen fast alle nur einen Stammumfang von unter 50 cm. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Baumkartierung mit ihrer Art, ihrem Stammumfang, ihrem Kronendurchmesser und ihrer Vitalität erfasst. Die Standorte der Bäume wurden lagemäßig erfasst. Die Bäume wurden im Lageplan der Baumkartierung eingetragen.

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit dem Verlust von Bäumen verbunden, die von der unteren Naturschutzbehörde für nicht erhaltenswürdig eingeschätzt werden und die darüber hinaus nicht in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallen.

Bei den im Untersuchungsgebiet erfassten Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich um:

- Mischbebauung, städtisch geprägt, GRZ 0,4
- Überwiegend Wohnbebauung, GRZ 0,3
- Kleingartenanlage
- Freizeitanlage, Spielplatz

Die Biotopwertigkeit für das Gebiet ist insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen und der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet sind dort keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die oberen Bodenschichten bestehen aus Schluff mit darunter liegenden Sanden. Es handelt sich um geringmächtige quartäre Sande und Kiese und im Untergrund meist mesozoischen Gesteinen. An der Oberfläche befinden sich Schwarzerden (Tschernoseme). Wegen fehlender landwirtschaftlich genutzter Flächen sind für den Bereich keine Bodenschätzungsdaten vorhanden. Anthropogene Bodenveränderungen stellen vor allem die vorhandenen Bodenversiegelungen dar. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bisher kein Baugrundgutachten erstellt.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Im Untersuchungsgebiet und in näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Schrote als Gewässer II. Ordnung. Der oberste Grundwasserleiter weist einen Flurabstand von zwei bis fünf Metern auf. Das Grundwasser fließt in Richtung Schrote. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 0 und 100 mm/Jahr. Das Grundwasser gilt als nicht geschützt. (Landschaftsplan)

Schutzgut Klima / Luft

Der nördliche Teil und die angrenzende Schroteniederung weisen als Freiflächen eine mäßige Kaltluftlieferung auf. Im nördlichen Teil strömt die Kaltluft in östliche Richtung. Der bisherige Siedlungsraum im südlichen Teil weist eine bioklimatisch günstige Situation auf. Das Plangebiet ist lufthygienisch unbelastet. Der nördliche Teil weist eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf, der südliche Teil weist keine bis geringe bioklimatische Belastung auf. (Planungshinweiskarte Klima- und Immissionsökologie)

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist im südlichen Teil durch die vorhandene Bebauung und damit verbunden beträchtlichen Überprägungen gekennzeichnet. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich vorhandene Gebäude mit Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen. Im nördlichen Bereich (Kleingärten) ist das Landschaftsbild weniger stark überprägt. Nördlich der vorhandenen Wendeanlage sind einige wenige ortsbildprägende Bäume vorhanden. Östlich und südlich schließt sich unmittelbar Bebauung an. Diese Bebauung und die Bäume in den angrenzenden Kleingärten begrenzen die Einsehbarkeit des Plangebiets. Insgesamt ist das Landschaftsbild im Siedlungsbereich bereits erheblich gestört. Das Plangebiet ist im Bereich der aufgegebenen Kleingärten zur Erholung geeignet.

Schutzgut Mensch / Erholung und Gesundheit sowie die Bevölkerung

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtteil, der durch Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Empfindlichkeiten geprägt ist. Sowohl die Arbeitsfunktion als auch die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die siedlungsnaher Erholung sind für die hier lebenden und arbeitenden Menschen von Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich keine Baudenkmale, keine archäologischen Denkmale und keine Denkmalbereiche.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die durch Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen werden in bau-, anlage-, sowie betriebsbedingte Wirkungen gegliedert und unter Berücksichtigung des Kenntnisstandes qualitativ und quantitativ beschrieben. Die Aussagen zu den einzelnen Wirkfaktoren und der Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes bilden die Grundlage zur Bestimmung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Unter Heranziehung der Vorkehrungen zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen, der festgelegten Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie sonstiger Maßnahmen sind die tatsächlich verbleibenden zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt darzulegen.

Bei der Prüfung möglicher Auswirkungen werden im Umweltbericht Ergebnisse und mindernde Maßnahmen, die gesondert herausgearbeitet wurden, berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wurde auch die Baumkartierung berücksichtigt.

Die hier darzustellenden Auswirkungen durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aus der Differenz der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der Vorbelastung unter Berücksichtigung der in der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Schutz-, Vermeidungs-, Minderungs- oder sonstigen Maßnahmen.

Vorkehrungen und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im Gebiet der 1. Änderung zulässigen Wohnnutzungen sind gegenüber dem Verkehrslärm auf der Großen Diesdorfer Straße durch die vorhandene Bebauung zwischen dieser Straße und dem Gebiet der 1. Änderung abgeschirmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als Gewerbebetriebe allgemein zulässig nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. In den Mischgebieten in dem übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans längs der Großen Diesdorfer Straße und westlich der Dehmbergstraße sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt von größeren Bäumen
- Herstellung von Zuwegungen sowie Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet
- Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen
- Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung des im Allgemeinen Wohngebiet und der festgesetzten Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers
- Anpflanzung einer Streuobstwiese
- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% als unversiegelte Vegetationsfläche
- Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung
- Begrünen von baulich geschlossenen Fassadenabschnitten an Gebäuden mit Kletter- bzw. Rankpflanzen

Umweltauswirkungen, Wechselwirkungen

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund des Wirkungsgefüges zwischen ihnen ergeben können. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand führen die auftretenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht

zu erheblichen Umweltauswirkungen. Genauere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind Kapitel 3.4.8 zu entnehmen.

Voraussichtlich verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt, die durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt, beschrieben und bewertet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ausführliche schutzgutbezogene Aussagen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind den Kapiteln 3.2 bis 3.4 zu entnehmen.

6.5 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans ist folgende Entwicklung vorhersehbar:

- Herstellung der städtebaulichen Ordnung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage
- Schaffung bis zu vier Baugrundstücken für Einfamilienhäuser (Mindestgröße der Baugrundstücke 1.200 m²)
- Entwicklung der inneren Erschließung durch die Verlängerung der privaten Stichstraße
- Erhaltung der wenigen größeren Bäume
- Erhaltung der festgesetzten Grünflächen
- Entwicklung einer Streuobstwiese im nördlichen Teil

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht rechtskräftig, so ist folgende Entwicklung des Umweltzustands zu erwarten:

- bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans auch weiterhin rechtskräftig
- Allgemeines Wohngebiet nur im bisher rechtskräftigen Umfang zulässig
- Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben weiter die bisher rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans
- Keine Überplanung der bereits aufgegebenen Kleingartenparzellen
- Keine Überplanung der Fläche des bisher festgesetzten, jedoch nicht vorhandenen Spielplatzes
- Keine Anpassung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an die Bestandsgebäude
- Kein Baurecht für die Verbreiterung der bereits befestigten Straßenfläche auf die verkehrlich erforderliche Breite (z.B. für Müllfahrzeuge) und für die Verlängerung der Privatstraße sowie für die neue Wendeanlage
- Keine Verpflichtung zum Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen Gartenlauben sowie der Entsiegelung von deren Grundflächen und den nicht versickerungsfähig befestigten Wegeflächen
- Entwicklungsdruck zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken auf anderen, auch im baurechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorhabensalternativen zur Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets können die Entwicklung eines anderen Baugebietstyps oder die weitere Festsetzung von Grünflächen darstellen. Im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet sind andere Baugebietstypen wie Mischgebiete oder Gewerbegebiete mit höheren Beeinträchtigungen für die Umwelt verbunden. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Zweckbestimmungen der Grünflächen im Plangebiet sind vor Ort nicht mehr vorhanden. Die Festsetzung einer Grünfläche mit einer anderen Zweckbestimmung als bisher erscheint nicht möglich, weil dann kein Anlass für den Abbruch der auf dem Flurstück 10000 vorhandenen ungenutzten Gartenlauben besteht.

Die Entwicklung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Allgemeinen Wohngebiets im Plangebiet vermeidet die Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken auf im bisherigen baurechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen und dient somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.6 Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden

Die bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden im Kapitel 3.1 "Methodik" erläutert.

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden die in Kapitel 5.1 aufgeführten Rechtsvorschriften und Fachplanungen herangezogen.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren (Kapitel 3.1 "Methodik") und den im Kapitel 5.1 "Verwendete Unterlagen und angewandte Untersuchungsmethoden" aufgeführten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind. Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Behörden unterrichten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Im Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Maßnahmen im Sinne der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind im Sinne der Vorsorge und Vermeidung zu überwachen:

- Umweltauswirkungen wegen mangelnden Vollzugs einzelner Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

- zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht bekannte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Verwirklichung 1. Änderung des Bebauungsplans eintreten

Durch die Überwachung werden unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ist es möglich, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Detaillierte Aussagen dazu können im Kapitel 5.3 nachgelesen werden. Die Zuständigkeit für die Überwachung liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg und ihrer Fachämter.

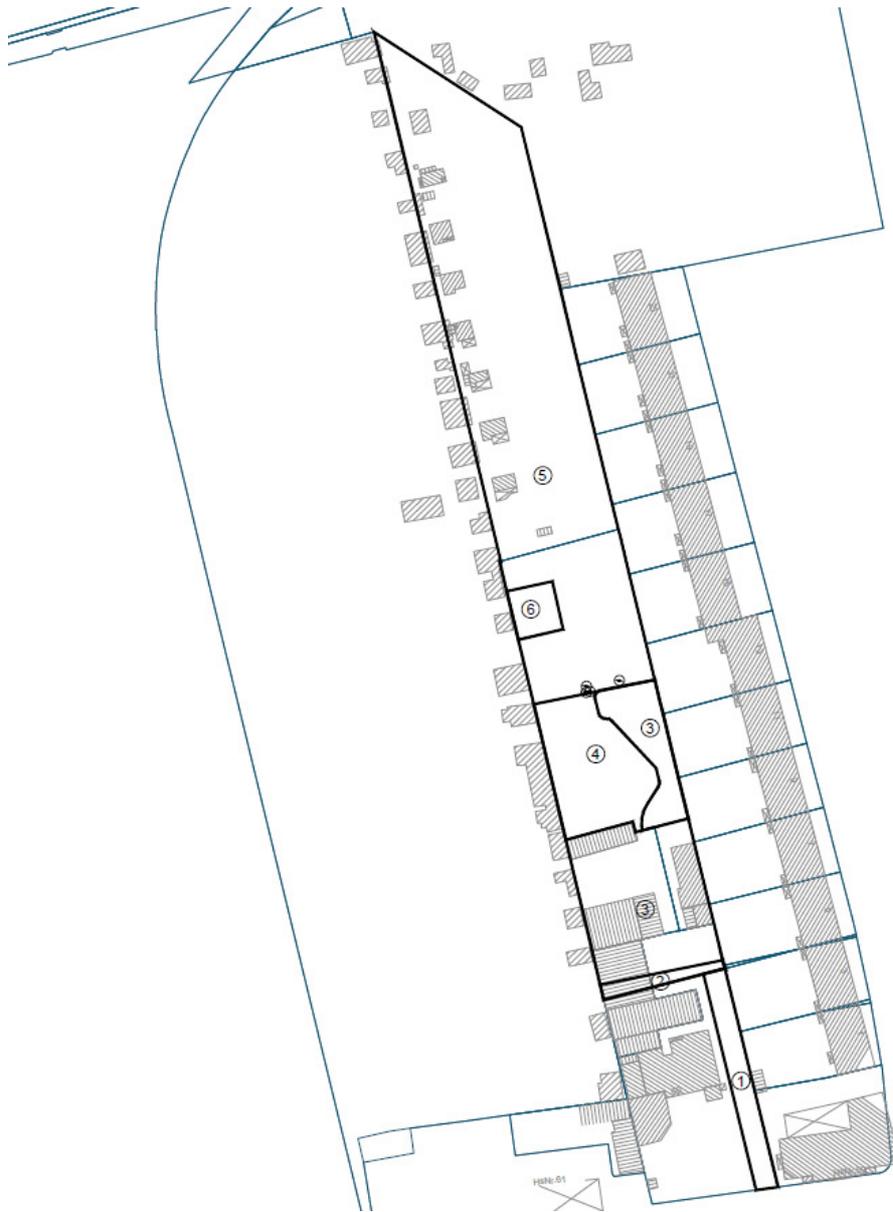
7. Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Soweit das bisherige Mischgebiet bereits bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, waren die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Verwirklichung der 1. Änderung bereits vor der 1. Änderung zulässig. Soweit das Wohngebiet bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, waren die Eingriffe durch die 1. Änderung bereits vor der 1. Änderung zulässig. In beiden Fällen wird die Grundflächenzahl unverändert festgesetzt, die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Auf den bereits bebauten Flurstücken im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt sind, wird mit der 1. Änderung kein höheres Maß an Eingriffen in Natur und Landschaft als bisher zugelassen. Auf dem nördlichen Teil des in der 1. Änderung festgesetzten Wohngebiets, der bisher als Grünfläche festgesetzt ist, wird dagegen ein höheres Maß an Eingriffen in Natur und Landschaft als bisher zugelassen. Für die nicht bereits bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft wird als Ausgleich auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopverbund" eine Streuobstwiese angelegt.

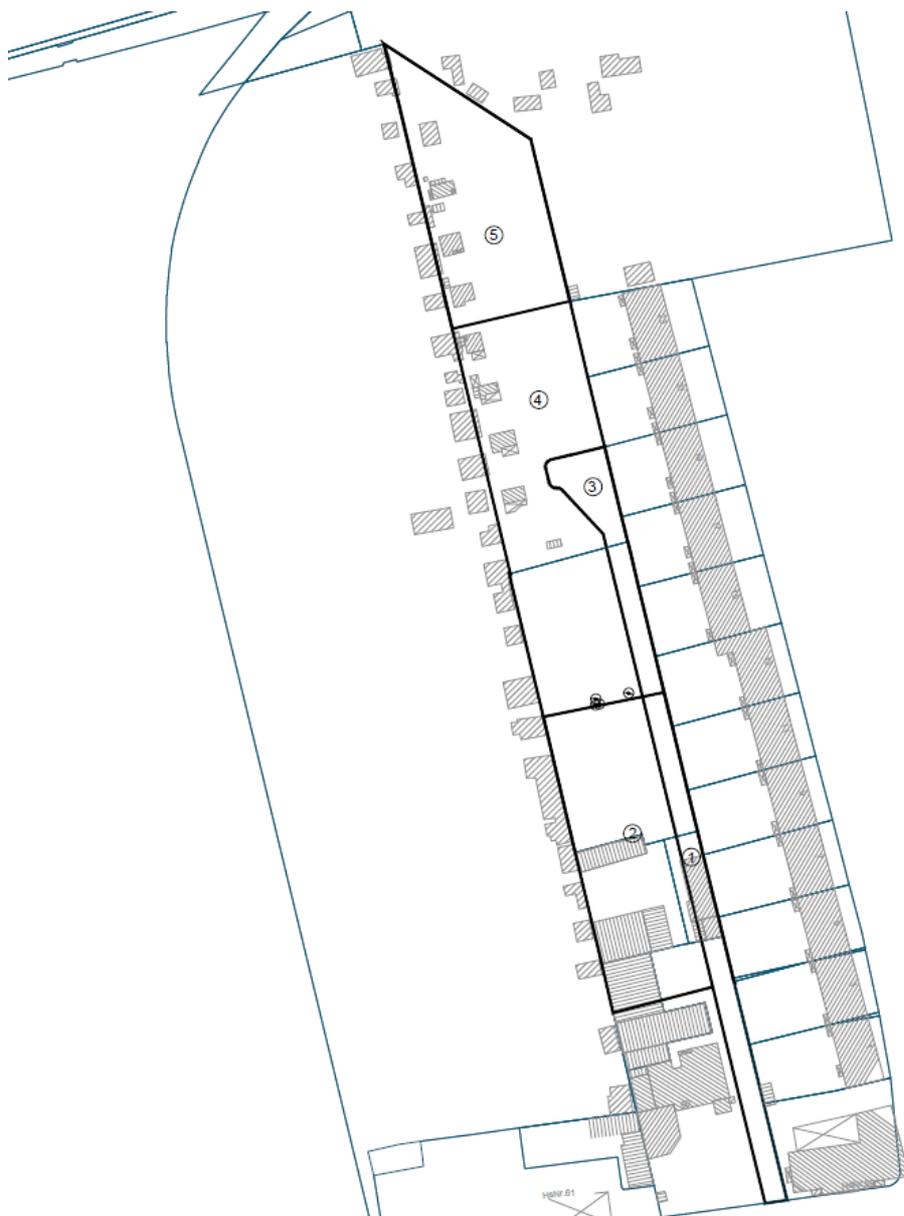
Bewertung des Ist-Zustands



Nr.	Flächen- größe	Biotoptyp Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wert- faktor	Erhaltungs- zustand	Wertig- keit
1	369 m ²	Mischbebauung, städtisch geprägt, GRZ 0,4, Eingriffe bereits bisher zuläs- sig, Überbaute, versiegelte Fläche	Überbaute, versie- gelte Fläche	–	–	–
2	113 m ²	Mischbebauung, städtisch geprägt, GRZ 0,4, Eingriffe bereits bisher zuläs- sig	Überbaute, versie- gelte Fläche, nicht überbaute Fläche	–	–	–
3	1.804 m ²	Überwiegend Wohnbebauung, GRZ 0,3 Überbaute, versiegelte Fläche (45%, 812 m ²), nicht überbaute Fläche (55%, 992 m ²)	Überbaute, versie- gelte Fläche, nicht überbaute Flä- che	0 0,3	– 0,8	0 182
4	868 m ²	Überwiegend Wohnbebauung, GRZ 0,3, auch künftig überwiegend Wohnbebau- ung, Eingriffe bereits bisher zulässig	Überbaute, versie- gelte Fläche, nicht überbaute Fläche	–	–	–
5	5.543 m ²	Kleingartenanlage		0,4	1,0	2.217
6	172 m ²	Freizeitanlage, Spielplatz		0,4	0,4	28
	8.869 m²					2.427

Tabelle 16: Analyse Ist-Zustand

Bilanz



	Fläche in m ²	Biotoptyp nach "Magdeburger Modell"	Wertfaktor	Entwick- lungsdauer	Flächen- wert
1	859 m ²	Pflasterflächen (Verkehrsfläche), Eingriffe bereits bisher zulässig	–	–	–
2	2.295 m ²	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, Eingriffe be- reits bisher zulässig	–	–	–
3	567 m ²	Pflasterflächen (Verkehrsfläche)	0,1	1	57
4	3.080 m ² 924 m ² 2.156 m ²	Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3 davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0 0,4	– 1	– 862
5	2.068 m ²	Streuobstwiese	1,0	1	2.068
	8.869 m²				2.987

Tabelle 17: Ökologische Bilanz

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Wertigkeit Ist-Zustand	2.427
- Flächenwert Bilanz	<u>2.987</u>
= Aufwertung	560

Der Flächenwert der Bilanz ist größer als die Wertigkeit des Ist-Zustands. Somit verbleiben in der Summe der Bilanzierung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die extern auszugleichen wären.

BAUMKARTIERUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 312-2 „GROSSE DIESDORFER STRASSE / DEHMBERGSTRASSE“ DER LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312-2 "Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße" der Landeshauptstadt Magdeburg wurden im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans die vorhandenen Bäume kartiert. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in nördliche Richtung und die Schaffung eines kleinen, aufgelockerten und intensiv durchgrüntes Wohngebiets im Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Eisnerstraße zu der verbleibenden Kleingartenanlage.

Das Gebiet der Baumkartierung wird räumlich durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans abgegrenzt.

Die Kartierung erfolgte vor Ort am 11. November 2019. Im Rahmen der Kartierung wurden die Baumarten bestimmt. Weiter wurden der Stammumfang der Bäume in 1 m Höhe und der Kronendurchmesser der Bäume gemessen.

In der nachfolgenden Tabelle wird der Baumbestand im kartierten Gebiet tabellarisch zusammengefasst dargestellt. Dabei wird der Stammumfang in cm angegeben und der Kronendurchmesser in Metern. Bei mehrstämmigen Bäumen werden die Stammumfänge aller Stämme angegeben.

Darüber hinaus wurde für jeden Baum dessen Vitalität eingeschätzt. Die Einschätzung der Vitalität der Bäume folgt den "Empfehlungen zur Beurteilung von Bäumen im Siedlungsbereich" des Arbeitskreises Stadtbäume der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK).

Grundlage der Baumbewertung ist der vitale, arttypisch entwickelte Baum. Deswegen ist zuerst sein Erscheinungsbild zu bewerten. Wichtige Beurteilungskriterien sind u. a. Verzweigungsgrad, Triebzuwachs, Laubdicke, Blattgröße und Blattfarbe, Dickenzuwachs und ggf. die Wundüberwallung. Hierbei sind Besonderheiten der Baumarten und deren Entwicklungsstadien (Alter) zu berücksichtigen. Die Einschätzung der Vitalität erfolgt in fünf Stufen von 0 bis 4.

Erläuterung der Straßenbaum-Kronenvitalitäts-Stufen:

- 0: gesund bis leicht geschädigt
- 1: leicht bis mittelstark geschädigt
- 2: mittelstark bis stark geschädigt
- 3: stark bis sehr stark geschädigt
- 4: sehr stark geschädigt bis absterbend / tot

Zusätzlich wird angegeben, ob der jeweilige Baum nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22. Januar 2009 geschützt ist.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 der Baumschutzsatzung sind alle Laubbäume und Ginkgobäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, soweit sie nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) bis e) der Baumschutzsatzung gesondert erfasst sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge der beiden stärksten Stämme maßgebend. Im kartierten Gebiet sind keine Bäume vorhanden, die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) bis e) der Baumschutzsatzung gesondert erfasst werden.

Bäume in Kleingärten und Dauerkleingärten fallen nach § 3 Abs. 2 Buchst. c der Baumschutzsatzung zwar nicht in den sachlichen Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf den ehemaligen Kleingartenparzellen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch werden im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans nur noch Obstbäume, die auf Privatgrundstücken stehen und die Ertragszwecken dienen, mit Ausnahme von Walnussbäumen weiterhin nicht in den sachlichen Gel-

tungsbereich der Baumschutzsatzung fallen. Alle anderen Bäume fallen – in Abhängigkeit von ihrem Stammumfang – spätestens mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung.

Der Baum Nr. 6 (Rosskastanie) weist den größten Stammumfang auf, kann aber wegen des Abrisses eines Starkastes an der östlichen Seite des Stammes mit starken Stammschäden nicht dauerhaft erhalten werden.

Es ist gemäß § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 6 und § 7 der Satzung erteilte Genehmigung zu beseitigen, zu entfernen, zu beschädigen, abzuschneiden oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern.

Als Schädigung gelten gemäß § 4 Abs. 4 Satz 2 der Baumschutzsatzung im Wurzelbereich unter der Baumkrone insbesondere das Befestigen der bisher unversiegelten Bodenfläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (Asphalt, Beton), sowie Abgrabungen, Ausschachtungen (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen. Als Schädigung gilt auch das Beschädigen der Baumrinde und das Parken auf unbefestigten Flächen unter Baumkronen.

Die Erteilung einer Ausnahme oder von Befreiungen nach § 6 der Satzung ist gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung bei der Landeshauptstadt Magdeburg schriftlich unter Darlegung der Gründe zu beantragen. Dem Antrag sind eine Lageskizze oder Fotos beizufügen, durch die die Bäume, auf die sich der Antrag bezieht, ihr Standort, Höhe und Stammumfang und Kronendurchmesser ausreichend dargestellt sind. Für Baugenehmigungsverfahren ist ein Lageplan des Grundstückes mit allen vorhandenen geschützten Bäumen vorzulegen. Die Landeshauptstadt Magdeburg kann gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung die Vorlage eines Lageplanes verlangen, wenn der genaue Standort der Bäume für die Entscheidung von Bedeutung ist.

Dieser Baumkartierung ist deshalb ein Lageplan beigefügt, in dem alle vorhandenen Bäume mit ihrem Standort eingetragen sind. Dabei werden die geschützten und die nicht geschützten Bäume unterschiedlich dargestellt. Die Nummern der Bäume in der nachfolgenden Tabelle entsprechen den Nummern der Bäume im Lageplan.

Tabelle 1: Baumbestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Vitalität	Kronendurchmesser in m	geschützt nach Baumschutzsatzung Stadt Magdeburg
1.	Walnuss	140	0	8	Ja
2.	Birke	100	2	5	Ja
3.	Spitzahorn	80	2	4	Ja
4.	Kirsche	115	2	6	Ja
5.	Roskastanie	170	2	8	Ja
6.	Traubenkirsche	2 x 115	0	8	Ja
7.	Kirsche	140	1	7	Ja
8.	Apfel	55	3	2	Ja
9.	Apfel	60	1	4	Ja
10.	Birne	40	3	2	Nein
11.	Pfirsich	40	2	4	Nein
12.	Apfel	50	3	4	Ja
13.	Kirsche	30	2	1	Nein
14.	Apfel	30	1	2	Nein
15.	Apfel	20	1	1	Nein
16.	Pflaume	45	1	3	Ja
17.	Pflaume	100	1	4	Ja
18.	Apfel	20	1	1	Nein
19.	Pflaume	95	1	4	Ja
20.	Kirsche	60	2	4	Ja
21.	Kirsche	40	3	2	Nein
22.	Pflaume	20, 30, 15	2	2	Ja
23.	Apfel	50	3	2	Ja
24.	Pflaume	50	3	2	Ja
25.	Kirsche	40, 20	3	3	Ja
26.	Magnolie	4x20	1	3	Nein
27.	Kirsche	40	3	2	Nein
28.	Apfel	60	3	3	Ja
29.	Pflaume	3 x 25	3	2	Ja
30.	Pflaume	30	1	2	Nein
31.	Kirsche	40, 30, 30	3	4	Ja
32.	Pflaume	20	1	1	Nein
33.	Pflaume	40, 20	3	2	Ja
34.	Apfel	30	3	1	Nein
35.	Apfel	40	3	1	Nein
36.	Kirsche	20	1	1	Nein
37.	Apfel	25	2	2	Nein
38.	Apfel	50	2	3	Ja
39.	Pflaume	40	1	3	Nein

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Vitalität	Kronendurchmesser in m	geschützt nach Baumschutzsatzung Stadt Magdeburg
40.	Apfel	30	2	2	Nein
41.	Apfel	30	2	2	Nein
42.	Birne	30	2	2	Nein
43.	Kirsche	30	2	2	Nein

Tabelle 1 (Forts.): Baumbestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße“

Aufgestellt: Bernburg, den 13.01.2020

B A U M E I S T E R
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Dipl.-Ing. Jens Kiebjieß

