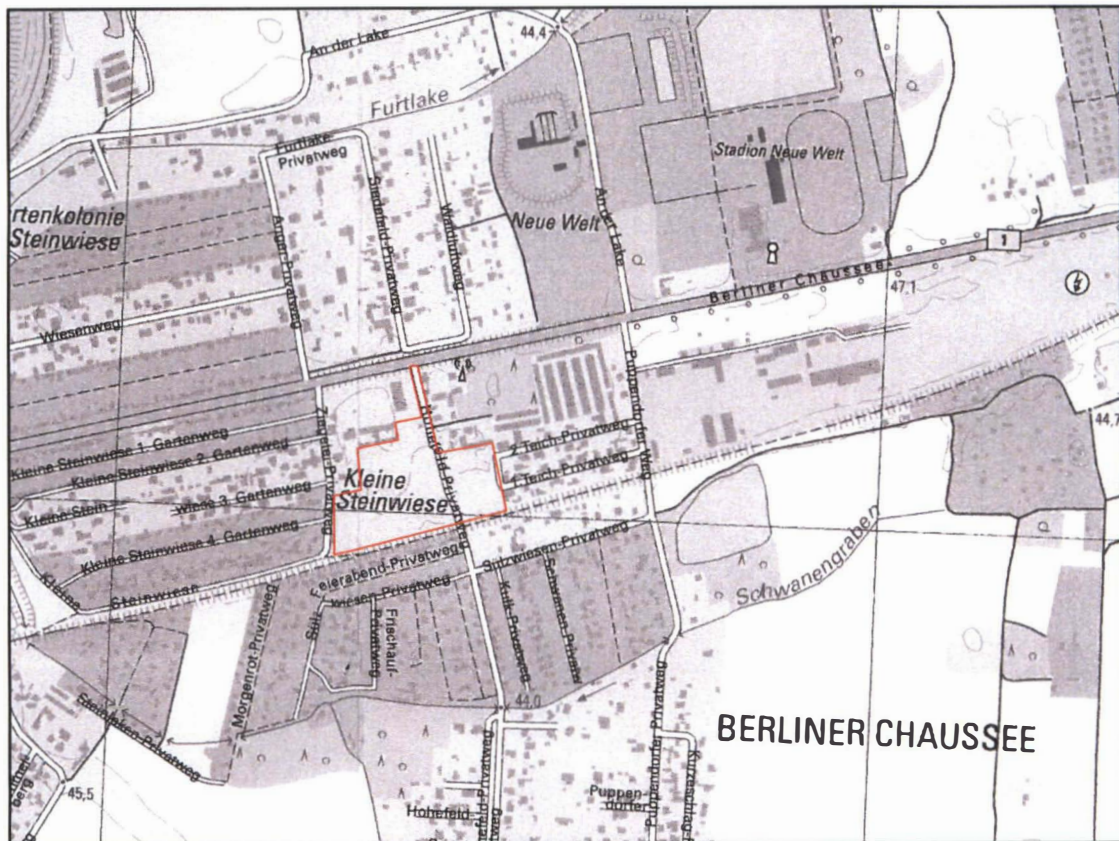




## Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 256-2

### WOHNPARK HOHEFELD

Stand: Mai 2017



Planverfasser:

Architektengruppe PJE  
Am Sülzefafen 14  
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte M 1:10.000  
Stand: 02.12.2016

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 256-2 „WOHNPAK HOHEFELD“ IN MAGDEBURG**

Träger des Vorhabens:

RKL Deutsche Immobilien GmbH  
Schwiesaustraße 11  
39124 Magdeburg

Stadt:

Landeshauptstadt Magdeburg

Bauort:

Gemarkung Magdeburg, Flur 724  
Flurstücke 1207/76, 1208/76,  
1278/77, 1279/77, 1280/76, 1281/76,  
1104/31, 1032/32, 683/76

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Regional- und Landesplanung
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bebauungspläne

### **2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes**

### **3. Geltungsbereich**

### **4. Beschreibung des Vorhabens**

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließung

### **5. Begründung der Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der Baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 5.3 Mit Rechten zu belastende Flächen
- 5.4 Private Stellplätze
- 5.5 Ver- und Entsorgung
- 5.6 Grünordnung

### **6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft**

### **7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

### **8. Städtebauliche Daten**

### **9. Anlagen**

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Allgemeines

- Baugesetzbuch ( BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f. )   Sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

Nach der zum 01.01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- das Vorhabengebiet angesichts seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der Unterschreitung des Schwellenwertes gem. § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB - der Innenentwicklung zugerechnet werden kann
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die maximal überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Geltungsbereiches beträgt 11.776 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> ( siehe Punkt 8.3 der Begründung )

Das Plangebiet liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet ( siehe Anlage ), es liegen also keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b vor.

Im beschleunigten Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13(3) BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

### 1.2 Regional-und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg Stand 10.Änderung/ 1.redaktionelle Änderung ist seit November 2013 wirksam

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Baufläche für Wohnen dar.

Der Bebauungsplan setzt ein Vorhaben mit Wohnnutzung fest. Somit ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

### 1.4 Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256-2 „Wohnpark Hohefeld“ am 08.11.2001 eingeleitet. Dieser Beschluss wurde am 27.12.2001 im Amtsblatt bekannt gemacht. Weil der damalige Vorhabensträger verstarb, kam das Verfahren zum Erliegen. Mit der Veräußerung des Grundstückes im Mai 2016 wird nun das Verfahren wieder aufgenommen, die Planungsziele haben sich nicht geändert.

## 2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnraum mit Einfamilienhauscharakter besteht in Magdeburg weiterhin.

Auf den Grundstücken am Hohefeld Privatweg sollen Einfamilienhäuser etabliert werden, die diesem Wohnanspruch gerecht werden. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbebauung am Standort eines ehemaligen Fuhrbetriebs geschaffen werden, die das Potential der Entwicklung von kleinen Läden oder Gaststuben nicht einschränken. Er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gem. § 8 Abs.1 BauGB)

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung des Baurechtes für das Vorhaben einer Wohnbebauung mit Gebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienen, das der Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine zweckmäßige Bebauung mit privaten Grünflächen unter Berücksichtigung der Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Weiterhin ist das grundlegende Ziel dieses Bebauungsplanes die feinfühlige Integration der geplanten neuen Bebauung in das landschaftliche und architektonische Umfeld.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 724:

- |             |          |                     |
|-------------|----------|---------------------|
| - FISSt.Nr. | 1207/76, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1208/76, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1278/77, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1279/76, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1280/76, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1281/76, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1104/31, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 1032/32, | Gemarkung Magdeburg |
| - FISSt.Nr. | 683/76,  | Gemarkung Magdeburg |

und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 1006/77, 10206, 31/4, 31/5, 1031/32, das Flurstück der Berliner Chaussee, 1131/76, 1132/76, 1292/76, 1138/76 und 1181/76
- im Süden: durch den Radweg in Lage der ehemaligen Kanonenbahn
- im Osten: durch die östlichen Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 1028/31, 1029/31, 1031/32, 31/5, 10129, 1031 und 993/76 (Ziegelei-Privatweg)
- im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken der Nachbargrundstücke 31/3, 10143, 10142, 10080, 861/76, 852/76, 1135/76, 1134/76, 1131/76, 827/76, 826/76, 10152, 800/76, 798/76, 799/76 und 776/76

### 4. Beschreibung des Vorhabens

#### 4.1 Lage und städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums von Magdeburg, südlich der Berliner Chaussee. Die Entfernung zum Rathaus beträgt 3,6 km (Luftlinie).

Das Plangelände ist bei einer Höhenlage von ca. 45 m über HN als eben zu betrachten.

Es liegt aus geologischer Sicht im Bereich des Elbstromtales. Die Grundwasserverhältnisse werden maßgeblich von der Wasserführung der Elbe beeinflusst. Höchstmögliche Grundwasserstände werden in Abhängigkeit von der Hochwasserführung der Elbe auftreten.

Wie das gesamte ostelbische Stadtgebiet, so befindet sich auch das Plangebiet innerhalb einer Deichanlage. Sollte es bei extremen Hochwassern zum Versagen dieser Anlage kommen, so wäre auch dieses Gebiet von der Überschwemmung betroffen. Bislang ist dieses Ereignis noch nie eingetroffen.

Zum Aufstellungsbeschluss war das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Mittlerweile sind diese Versiegelungen der ehemaligen Spedition geschreddert und liegen als Bauschutt als Halden auf dem Grundstück.

Die mindestens 500 m<sup>2</sup> großen Baufelder erhalten eine offene Bauweise, um einen Spielraum für eine individuelle Ausrichtung und Vielfalt planerisch zu berücksichtigen. Die Gebäude sollen freistehende 1 bis 2-geschossige Baukörper aufweisen und sich somit in die angrenzende Bebauung einfügen

#### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet WA 1 wird über die in Norden gelegene öffentliche Straße „Hohefeld-Privatweg“ sowie den westlich gelegenen Ziegelei-Privatweg verkehrstechnisch erschlossen.

An diese Straßen soll eine neu geplante öffentliche Erschließungsstraße, mittig im Plangebiet liegend, anbinden.

Der 8,00m breite öffentliche Erschließungsstraße dient der Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs. Die Verkehrsraumbreite von 8 m wird unterteilt in 5,5 m asphaltierter Mischverkehrsfläche, 2 m Mulden-Rigolen und jeweils 0,25 m Bord. Ab der östlichen Einmündung zur Garagenanlage vergrößert sich die Verkehrsraumbreite nach Norden bis zur Berliner Chaussee auf 10 m und die Straße erhält einen 2 m breiten Gehweg. Die genaue Lage der Mulde und des Gehweges wird spätestens im Städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

Die nordöstlich gelegenen Grundstücke werden durch eine private Stichstraße von dieser Erschließungsstraße aus erschlossen.

Südlich an diese Haupteerschließungsstraße grenzt eine öffentliche, verkehrsberuhigte Nebenerschließungsstraße, die südlich der hierdurch erschlossenen Grundstücke abgepollert wird und eine Verbindung zu dem Fuß- und Radweg der „Kanonenbahn“ herstellt. In der Achse dieser Nebenwege wird auch das 10kV-Kabel der SWM sowie für die Erschließung notwendigen Medien verlegt. Der verkehrsberuhigte Bereich dient der Erschließung der 2 hinterliegenden Grundstücke durch Rettungsfahrzeuge und ist daher geradlinig ausgebildet. Dadurch rückt die Anbindung an die Kanonenbahn 9m nach Westen, was den Vorteil mit sich bringt, daß die Radfahrer, die in Nord-Süd-Richtung fahren, nicht in voller Geschwindigkeit die Kanonenbahn kreuzen können und damit den Radverkehr gefährden würden.

Das Baugebiet wird auch über Fahrrad- und Fußgängerwege erschlossen, die u. a. die südliche Verbindung zwischen neuer Erschließungsstraße und dem südlichen Teil des Hohefeld-Privatweges herstellt. So werden lange Wege vom südlich angrenzenden Wohngebiet zur Bushaltestelle der Berliner Chaussee für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer verkürzt. Vom neuen Wohngebiet wird hierdurch an die ehemalige „Kanonenbahn“ angebunden; vormals eine Gleisanlage, nunmehr eine Fußradwegeverbindung bis zur Alten Elbe nahe dem Zentrum.

Die östlichen Grundstücke im WA 2, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg erschlossen. Nach örtlicher Prüfung bleibt nur der gepflasterte Straßenraum sowie die danebenliegende Fläche für Muldenversickerung öffentlich gewidmet. Von den Teich-Privatwegen wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg zur „Kanonenbahn“ hergestellt.

Um perspektivisch eine südlich Anbindung an den Hohefeld-Privatweg auch für Autos und Busse zu ermöglichen, wird, gemäß dem Änderungsantrag des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vom 18.05.2017 (DS0507/16/1), der Straßenraum des Hohefeld-Privatweges in einer durchgehenden Breite von 10 m dargestellt.

### 5. Begründung der Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung besteht in der Anlage eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung im Baugebiet bestimmt. Die Nutzung ist weitgehend auf Wohnen sowie auch auf Läden, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt.

Die Abgrenzung des Baugebietes ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung angepasst.

Ausgeschlossen werden die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungswesens.

Sie wären nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar und widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter und würde eine Belastung dieses Bereiches bedeuten.

Die bauliche Ausgestaltung der Gebäude sollte als vereinzelte Baukörper oder als Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen erfolgen

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Fläche der Grundstücksgröße als Mindestmaß bestimmt.

### 5.2.1 GRZ, GFZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Diese Grundflächenzahl darf im Planungsgebiet gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO durch Zufahrten und Nebenanlagen nicht überschritten werden, um die Versiegelung des Bodens gering zu halten und die Verbringung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um die Baumasse bei der festgelegten 2geschossigkeit in Grenzen zu halten.

### 5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch Baulinien festgesetzt, um den öffentlichen Straßenraum offen zu gestalten und die Möglichkeit zu bieten, den Straßenraum durch private Grünpflanzungen aufzuwerten. Die weitere Funktion der Baulinie ist, ein geordnetes Straßenbild von der öffentlichen Straße aus zu generieren.

Rückseitig wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um die Baumasse an der Erschließung zu konzentrieren und den rückwärtigen Außenraum für Licht und Luft freizuhalten.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit Garagen, Carports und offenen Terrassen um maximal 3 m ist zulässig. So können Terrassen einseitig mittels der Nebenanlagen eingehaust und im Anbau von Garage oder Carport Gartenmöbel und Gartengeräte untergebracht werden. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. § 22 Abs.2 BauNVO zulässig, um den Gebietscharakter der anschließenden Bebauung zu wahren. Um den Ausdruck eines durchgrüneten Wohngebietes zu entsprechen, wird die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser auf 500qm und für Doppelhaushälften auf 350qm festgesetzt.

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die absoluten Höhen im System NHN1992. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. Schornsteine und Klimaanlage werden zugelassen.

Die Höhe von Mauern und geschlossenen Einfriedungen werden zur öffentlichen Erschließungsstraße auf 1,30m begrenzt, damit sich eine Raumwirkung entfalten und keine beengte und bedrohliche Atmosphäre entstehen kann.

## 5.3 Mit Rechten belastete Flächen

Der private Erschließungsweg ist mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- sowie Entsorgungsträger belastet, da in diesem Weg Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen und die notwendige Verkehrserschließung und Zugänglichkeit damit gesichert wird.

## 5.4 Private Stellplätze und Garagen

Jede Wohneinheit erhält mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage bzw. Carport mit Zufahrt als zweiten Stellplatz. Diese liegen auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheit.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert. Ein Planungs- und Bauvorlaufzeitraum von ca. 4 Monaten durch die entsprechenden Träger ist zu berücksichtigen.

Die östlichen Grundstücke im WA 2, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg ver- und entsorgt. Hier wurden die Flurstücksgrenzen so gewählt, dass von den Baugrundstücken auf direktem Wege an das öffentliche Netz angebunden werden kann.

#### 5.5.1 Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31.07.2009) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Werden zur Versickerung des Niederschlagswassers Anlagen entspr. DWA-Arbeitsblatt A138(z. Bsp. Versickerungsbecken, Kiesrigolen, Mulden, Schächte usw.) errichtet, so ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 WHG vor Errichtung der Anlage bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Anfallendes Regenwasser der Baugrundstücke bleibt vor Ort und wird versickert bzw. verdunstet.

Gemäß Bodengutachten ist der anstehende Boden bis in eine Tiefe von 1,5 bis 2,5m hinab sehr schlecht sickerfähig. Bei der Errichtung von Sickeranlagen ist auf einen hydraulischen Anschluß an den gut sickerfähig Sanduntergrund unterhalb der Auffüllungen zu achten.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straße wird durch Mulden-Rigolen versickert. Das anfallende Regenwasser der Privatstraße wird oberflächennah über Ökopflaster versickert. Nachweis der Versickerung erfolgt bei wasserechtlicher Antragstellung für den Straßenbau.

#### 5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung wird im Freigällesystem geplant. Dazu wird gem. Absprache mit den Stadtwerken Magdeburg an den Schmutzwasserkanal in den westlich des Baugebietes verlaufenden „Ziegelei-Privatweg“ angebunden. Die östlichen Grundstücke im WA 2, die keinen Zugang zur neuen Erschließungsstraße erhalten, werden über eine Anbindung an den 1. und 2. Teich-Privatweg entwässert.

#### 5.5.3 Löschwasser

Die Schaffung und Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die baulichen Anlagen des Plangebietes mit den entsprechenden Entnahmeverrichtungen (Hydranten) für die Feuerwehr nach DVGW-Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405 i. V. mit W 331-Hydranten ist vorgesehen. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung beträgt der Grundschutz für das Wohngebiet mit niedrigen freistehenden Wohnhäusern mindestens 48m<sup>3</sup>/h. Diese Löschwassermenge muß für die Dauer von Stunden stabil zur Verfügung stehen. Dabei können alle im Umkreis von 300m zu potentiellen Brandobjekten eventuell vorhandene Löschwasserentnahmestellen zur Anwendung gebracht werden (Hydranten, offene Gewässer, Löschteiche). Sind diese Möglichkeiten nicht gegeben, so ist die Löschwasserversorgung entsprechend abzusichern, wobei die Abstimmung dazu mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen soll.

#### 5.5.4 Brandschutz

Die An- und Zufahrtmöglichkeiten sowie die Zugänglichkeit der jeweiligen Grundstücke und Gebäude für den Einsatz der Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sollen beachtet und im Rahmen der Detailplanung ständig gewährleistet werden. Dabei sind die Ausführungen der notwendigen Befestigungen der Fahrbahnen, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 12-13 Tonnen zu beachten und einzuhalten. Auch hierzu soll die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr entsprechen deren vorhandener Einsatztechnik erfolgen.

#### 5.5.5 Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über die Netze Magdeburg GmbH.

Die Stromversorgung ist über eine innere Erschließung (Netzerweiterung) aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz aus den angrenzenden Wegen/Straßen technisch möglich. Auf eine auf eine neue Trafostation kann verzichtet werden.

Favorisiert ist ein zentraler Anschlusspunkt an der Einfahrt der mittleren Erschließungsstraße.

Die vorhandene 10-kV-Kabeltrasse im Süd-Osten des Bebauungsplanes muss beachtet werden und ist mittels dem Bau eines öffentlichen Weges gesichert worden.

### 5.5.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Deutschen Telekom AG und der MDCC so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### 5.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im WA 1 über den mittleren öffentlichen Erschließungsweg. Gleichfalls soll die Entsorgung der nördlichen Grundstücke über die geplanten privaten Erschließungsstraßen erfolgen. Die planerischen Details der Müllentsorgung werden noch im weiteren Verfahren mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft endgültig geklärt und ggf. Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages. Die Befahrung der Privatstraße wird durch die Grundstückseigentümer der hinterliegenden Baugrundstücke mit dem Abfallbetrieb vertraglich geregelt. Die Abfallentsorgung erfolgt im WA 2 über den 1. und 2. Teich-Privatweg.

### 5.6 Grünordnung

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft und wird im Kaufvertrag der Grundstückskäufer festgehalten. (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zum Erreichen der Aufwertung zu verhindern.

### 5.7 Spielplatz

Es wird im Baugebiet kein kleiner Spielplatz errichtet, da das Bestreben des Stadtgarten- und Friedhofbetriebes (SFM) dahingeht, größere stadtteilzentrale Spielplätze zu errichten. Spätestens zum Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB wird SFM eine naheliegende Spielplatzvorhaltefläche benennen, für die vom Vorhabenträger eine Abschlagszahlung zu leisten ist.

### 5.8 Schallschutz

Bezüglich des benachbarten Getränkebetriebes und der Nähe der B1 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, aus der hervorgeht, dass der Getränkebetrieb dem Vorsorge-Gebot gemäß TA Lärm genügen muss und damit keine schädlichen Schall-Immissionen vor der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Verkehrslärm der B1 ist bei der architektonischen Ausrichtung der Grundrisse zu berücksichtigen. Dies geschieht einerseits durch die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume und andererseits durch die bauliche Ausstattung der Gebäudehülle.

## 6. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

### 6.1 Eingriffsausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB vom 01.01.2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB.

Da ursprünglich 96% des Geländes mit Beton versiegelt waren, trägt die Baumaßnahme zur Entsiegelung und der Begrünung der Grundstücksfläche bei.

Durch die Ausweisung der Bauflächen und der textlichen Festsetzungen sind durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es befinden sich im Geltungsbereich 7 Bäume in Baufeldern und Böschungen, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Diese sind möglichst zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch die textliche Festsetzung der Ersatzpflanzungen und der Formulierung der Grundstückskaufverträge gesichert, dass, je nach letztendlicher Grundstücksaufteilung ca. 27 einheimische Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden. Damit wäre der mögliche Verlust von 7 Bäumen durch die Neuanpflanzung von 27 Bäumen über die Anforderungen hinaus kompensiert.

Die asphaltierte Anbindung von der Kanonenbahn zum jetzigen Trampelpfad wird rückgebaut und 9m westlich neu hergestellt, um die Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches zu realisieren. Der rückgebaute Weg gibt Platz für Vegetation frei.



### 6.2 Altlastenverdacht

Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht, somit ist eine Kennzeichnung nicht notwendig.

### 6.3 Artenschutz

Das Plangebiet wurde per Gutachten auf das Vorkommen der Zauneidechse geprüft. Es wurde kein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt.

### 6.4 Bodenschutz

In Geländebereichen, die zur Herstellung von Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S.v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit in cm
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 im Feststoff nach Tabelle II.1.1-2 und Z0 im Eluat nach Tabelle II.1.2-3 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20, TR Boden) vom 05.11.2004 einzuhalten.

In Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (12.16) zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

### 6.5 Grundwasserschutz

In der Tiefe von 45m unter Geländeoberkante treten gespannte Grundwasserverhältnisse auf. Dies dürfen durch Erdbohrungen für Wärmepumpen nicht angebohrt werden.

## 7. Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

## 8. Städtebauliche Daten

### 8.1 Belegungsdichte

Anzahl der Wohneinheiten

Ca. 27 Häuser mit ca. 29WE  
( Belegungsdichte von 3 Einwohnern / Wohnung )

gepl. Einwohnerzahl ca. 87 EW

### 8.2 Flächenbilanz vor Eingriff

Fläche	in ca qm	in ca. %
--------	----------	----------

## PLANTEIL C - BEGRÜNDUNG ENTWURF B-PLAN

Gesamter Geltungsbereich	24.580	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	944	3,8
Fläche Bestandsgebäude	1.250	5,1
Fläche Betonwege und Fundamentreste	21.346	86,8
Ruderalflur	1.040	4,2

### 8.3 Flächenbilanz nach Eingriff

<b>Fläche</b>	<b>in ca qm</b>	<b>in ca. %</b>
Gesamter Geltungsbereich	24.580	100,0
Fläche öffentlicher Verkehr	3.041	12,4
Fläche Privatstraßen	199	0,8
Zur GRZ-Berechnung maßgebliche Baugrundstücksfläche	21.340	86,8
Durch festgesetzte GRZ versiegelbare Fläche	8.536	34,7

## 9. Anlagen

- Schallschutzgutachten
- Zauneidechsenutachten

## 1 Vorhaben, Aufgabe

- (1) Das Vorhaben sieht mehr-geschossige Einzel-Häuser vor. Es befindet sich in Nachbarschaft zur Berliner Chaussee im Zuge der Bundes-Straße B1 sowie zu einem Getränke-Handel (Berliner Chaussee 172). Zu untersuchen ist die Geräusch-Situation, die infolge dieser beiden Quellen zu erwarten ist. Unterlagen zum Vorhaben stehen allen Beteiligten zur Verfügung. Auf eine Wiedergabe wird deshalb hier verzichtet.
- (2) Die Grundlagen für die schall-technische Beurteilung sind allgemein verfügbar und werden als bekannt voraus gesetzt.

## 2 Straßen-Verkehr

- (3) Geräusche infolge öffentlicher Verkehr-Wege sind im Regel-Fall rechnerisch zu ermitteln. Für den Straßen-Verkehr gibt es z.Z. keine Prognose-Daten. Deshalb erfolgt die Betrachtung in Anlehnung an die veröffentlichte Schall-Kartierung der Stadt Magdeburg unter Berücksichtigung eines 3-dB-Zuschlags für tendenzielle Veränderungen.
- (4) Am kritischen nördlichen Rand des Vorhaben sind demnach folgende Beurteilung-Pegel zu erwarten (Legende s. unten):  

..... $L_{DEN} / L_T / L_{night} \approx 60 / 65 / 55$  dB(A)
- (5) Schädliche Umwelt-Einwirkungen infolge öffentlicher Verkehr-Wege treten i.d.R. nicht auf, wenn vor Fassaden die gebiet-abhängigen Ziel-Werte für Beurteilung-Pegel eingehalten werden. Für ein Allgemeines Wohn-Gebiet (WA) kommen hier folgende Regeln infrage:
  - DIN 18005-1 - Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“  
(als wünschenswerte Orientierung):.....  $L_{r,T/N} = 55 / 45$  dB(A)
  - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung öffentlicher Verkehr-Anlagen gilt und die sich auch für einen heran rückenden Schutz-Bedarf anwenden lässt:  
(Grenz-Werte).....  $L_{r,T/N} = 59 / 49$  dB(A)
- (6) Beim Überschreiten dieser Ziel-Werte können bauliche Vorkehrungen erforderlich werden, um vor allem nachts einen ausreichend Schutz gegenüber Schall-Immissionen zu sichern [hierzu (10)].
- (7) Bei der vorgefundenen räumlichen Situation sind geräusch-mindernde Abschirmungen wenig wirksam. Zudem ist das Aufwand-Nutzen-Verhältnis als schlecht (hoch) anzusehen.

## 3 Getränke-Handel (Inh. Weise)

- (8) Das Gewerbe-Objekt ist nur über eine Zufahrt an der Berliner Chaussee zu erreichen. Der Getränke-Handel hat werktags zwischen 09 bis 19 Uhr sowie sonntags von 09 bis 12 Uhr geöffnet (Feld-Vergleich 2016-08-19, Fotos s. Datei-Ordner). Bewirtschaftete Frei-Flächen wurden nicht vorgefunden.
- (9) Infolge des Getränke-Handels ist nur geringes Konflikt-Potenzial hinsichtlich des Vorhabens zu erwarten. Er muss bereits jetzt auf die unmittelbar angrenzende schutz-bedürftige Nachbarschaft Rücksicht nehmen und dort das Vorsorge-Gebot erfüllen. Kritisch ist dabei das unmittelbar angrenzende (fremde) Grundstück „Berliner Chaussee 170“ mit einem zwei-geschossigen Wohn-Gebäude (Ansicht s. Datei-Anhang).
- (10) In Anlehnung an TA Lärm / Abschnitt 4 wird deshalb angeregt, auf eine detaillierte Untersuchung zu verzichten.

### Legende

$L_r$  Beurteilung-Pegel für folgende Mittelung-Zeiten:  
 DEN / T / night gesamtter Tag (0 bis 24) / tagsüber (06 bis 22 Uhr) / nachts (22 bis 6 Uhr)

Sachverständiger für Technische Akustik / Schallschutz  
 öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Magdeburg

#### 4 Hinweise, Empfehlungen

- (11) Die Gebäude können durch folgende Maßnahmen geschützt und damit auf die zu erwartende Geräusch-Situation eingestellt werden (in Kurz-Form):
- Anordnen schutz-bedürftiger Bereiche derart, dass eine best-mögliche Abschirmung durch (eigene oder fremde) Baukörper gewährleistet ist
  - (ohnehin erforderliche) mechanische Be- und Entlüftung schutz-bedürftiger Räume, um ausreichende Luft-Wechsel bei geschlossener Gebäude-Hülle zu sichern
  - Dimensionieren von Fenstern und (leichten) Dächern entsprechend dem angestrebten akustischen Komfort und der Frequenz-Struktur zu erwartender Geräusch-Muster (kosten-neutral bei fach-gerechter Planung).
- (12) Es wird angeregt, Objekt-Planungen schall-technisch begleiten zu lassen. Darüber hinaus sollte in Verkauf- bzw. Vermietung-Unterlagen ausdrücklich auf die zu erwartende Geräusch-Situation hingewiesen werden.

---

Umfang des Bericht: zwei Blätter, Verteiler (Kopie per E-Mail): 2x Auftrag-Geber

---



**Kartierungen zum Vorkommen der Zauneidechse  
im Vorhabensgebiet Hohefeld-Privatweg  
in der Landeshauptstadt Magdeburg  
(Sachsen-Anhalt)**

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite:</b>
1. Vorbemerkungen	2
2. Untersuchungsfläche und Methode	2
3. Ergebnisse	6
4. Zusammenfassung	9
Literatur	10

## 1. Vorbemerkungen

In Magdeburg, Hohefeld-Privatweg werden auf einem ehemaligen Betriebsgelände Baumaßnahmen geplant.

Durch die UNB wurden Untersuchungen zu möglichen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis* (L., 1758)) im Planungsraum eingefordert. Von Ende Mai bis Mitte August 2016 wurden deshalb faunistische Erhebungen im Gebiet durchgeführt.

Mit den Untersuchungen wurde das Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. W. Malchau, Republikstraße 38 in 39218 Schönebeck beauftragt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse dargestellt und ausgewertet.

## 2. Untersuchungsfläche und Methode

### Kurze Gebietsbeschreibung

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet befindet sich im Osten der Stadt Magdeburg unmittelbar südlich der Berliner Chaussee (B 1), am Hohefeld-Privatweg. Das Gebiet umfasst Flächen, die ehemals in gewerblicher Nutzung waren. Vorhandene Gebäude sind weitestgehend abgerissen.



Abb. 1: Untersuchungsgebiet (rot umrandet), Quelle: Google earth. Die Luftaufnahme stammt aus dem Jahr 2008. Seit dieser Zeit wurden noch Abrissarbeiten im Gebiet getätigt und die knapp zehnjährige Sukzession hat zu einer Begrünung des Grundstücks geführt.

Die geschredderten Abbruchmaterialien liegen noch auf dem Gelände und sind zu mehreren Wällen (bis ca. 4 m hoch) aufgeschüttet. Eine alte, teils marode Werkhalle steht noch angrenzend zum Hohefeld-Privatweg. Sie gehört ebenso wie die auf der anderen Wegseite vorhandenen Wohnhäuser nicht zum Untersuchungsgebiet.

Im Norden grenzt eine Wohnbebauung an das Untersuchungsgebiet, im Westen bildet der Ziegelei-Privatweg die Gebietsgrenze. Hier steht ein Gebäude (mehrere Garagen) und ein Trafohaus. Auf der anderen Wegseite befinden sich Gärten (Kolonie Kleine Steinwiese). Die Südgrenze wird durch eine Dammschüttung mit asphaltiertem Weg gebildet, an den Damm schließen Kleingärten an. Im Osten ist eine Wohnbebauung die Gebietsgrenze.

Insgesamt wird das Umfeld durch lockere Wohnbebauung mit einem hohen Anteil an Gartenflächen charakterisiert, so wie es in äußeren Stadtrandbereichen vielfach üblich ist.

Etwa 500 m nördlich des Untersuchungsgebietes beginnt das FFH-Gebiet 0050 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“. Das FFH-Gebiet setzt sich im Osten (Umflutgelände) in größerer Entfernung fort.



Abb. 2: Ostteil des UG

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt als Sukzessionsfläche zu charakterisieren. Abgesehen vom Hohefeld-Privatweg, einschließlich einer Freifläche im Zentrum, ist der Rest des Gebietes mit krautiger Vegetation und jüngeren Gehölzbeständen (zumeist Pappel und Weide, Rubus-Gestrüppe) bewachsen, die überwiegend um die 10 Jahre alt sein dürften. Die krautige Vegetation ist stark ruderal beeinflusst und teils hochstaudig.

Hinzuweisen ist noch auf einen Entwässerungsgraben, der jedoch während des gesamten Kontrollzeitraums trocken war.



Abb. 3: Zu Wällen aufgeschütteter Steinbruch



Abb. 4: Zentralteil des UG, Verlängerung des Hohefeld-Privatweges, unbegrünte befestigte Fläche





Abb. 5: Gehölze (hier mehr oder weniger solitäre Buschgruppe mit Bäumen) sind teils auch flächendeckend vorhanden.

### Methodisches Vorgehen

Kriechtiere in der freien Natur zu erfassen, stellt sich als Problem dar, weil die Tiere sehr scheu sind und sich oftmals der Beobachtung schon entziehen, ehe sie der Beobachter zu Gesicht bekommen hat. Nachweise tragen daher bei vielen Arten (vor allem Schlangen und Sumpfschildkröte) einen hohen Zufallscharakter.

Zauneidechsenerfassungen lassen sich dagegen noch relativ gut bewältigen, weil deren Fluchtdistanz unterhalb der Sichtgrenze liegt. Bei vorsichtiger und langsamer Annäherung sieht man die Tiere spätestens dann, wenn sie flüchten. Darum wird bei SCHNITTER et al. (2006) das Ablaufen eines linearen Transsektes festgelegt, um die Eidechsenaktivitäten zu erfassen.

Die Kartierungen im Planungsraum erfolgten nach methodischen Vorgaben in Anlehnung an SCHNITTER et al. (2006) an Tagen, die Witterungsbedingungen boten, die zur Reptilienerfassung geeignet waren. Die Kontrollen fanden bei warmem Wetter mit Sonnenschein (aber keine große Mittagshitze) statt. Negative Windeinflüsse wurden auch ausgeschlossen.

Ein komplettes flächendeckendes Absuchen des Untersuchungsgebietes nach Zauneidechsen macht keinen Sinn. Ausgewählt wurden Übergangsbereiche zwischen dichter und offener Vegetation in Sonnenlage sowie vorhandene Strukturen, die als Versteckplätze für die Art in Frage kommen. Hierzu zählen verschiedene Ablagerungen (Holz, Steine, auch die vorhandenen Wälle mit Abbruchmaterial).

Bei den Begehungen erfolgte die Fortbewegung insgesamt sehr langsam. Zudem wurden „Eidechsen-höfliche“ Strukturen (sonnenexponierte Plätze, Erd- und Steinablagerungen) besonders kontrolliert, um gezielt nach Tieren zu suchen.

Die Kartierungen im Untersuchungsgebiet wurden an folgenden Tagen durchgeführt:

31.05.16, 09.06.16, 05.07.16, 20.07.16, 03.08.16, 16.08.16 und 19.08.16.

### 3. Ergebnisse

Die Zauneidechse ist mit bis zu 24 cm Körperlänge größer als die ebenfalls bei uns vorkommende zweite Eidechsenart – die Waldeidechse. Sie zeichnet sich durch die kräftige Grünfärbung der Männchen während der Paarungszeit aus. Weibchen tragen eine kontrastreiche Fleckenfärbung. Sicher zu determinieren sind die Tiere durch ein Band von schmalen, nebeneinander liegenden Schuppenreihen (6-16 Reihen) entlang der Rückenmitte.



Abb. 6: Zauneidechsen-Weibchen (nicht aus dem Gebiet, Foto von Piet Spaans - Eigenes Werk, CC BY-SA 2.5, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=1694142>)

Die Art benötigt besonnte Standorte, die Deckung bzw. Versteckmöglichkeiten bieten und grabfähige Strukturen besitzen. Sie wird gewöhnlich in Trocken- und Halbtrockenrasen, Binnendünen, Gebüschfluren, aber auch in lichten Wäldern angetroffen. Ebenso findet man sie in anthropogen überprägten Habitaten wie Abgrabungsflächen, Truppenübungsplätzen usw.. Bahndämme können ein sehr gutes Habitat für Zauneidechsen darstellen. Und selbst innerhalb menschlicher Ansiedlungen kann sie angetroffen werden.

Die Zauneidechse ist in der FFH-Richtlinie im Anhang IV aufgenommen. Sie wird in der Kategorie 3 der Roten Liste Sachsen-Anhalt (MEYER & BUSCHENDORF 2004) geführt.



Abb. 7 a - c: Potenzielle Versteckplätze für die Zauneidechse, oben Betonplatten, in der Mitte Gestrüppablagierung und Anschüttung, unten Holzablagung.

Zusammenfassende Darstellungen zum Vorkommen der Art innerhalb Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts liefern GÜNTHER (1996), MEYER & SY (2004), MEYER et al. (2004) und GROSSE et al. (2015).

In Anbetracht der Beobachtungsmöglichkeiten für Reptilien liegen aus Sachsen-Anhalt mit 4.288 registrierten Datensätzen für die Zauneidechse (GROSSE et al. 2015) durchaus beachtenswerte Fundnachweise vor. Die Art ist damit die am häufigsten registrierte Reptilienart im Bundesland. Wie immer bei derartigen Auswertungen korrelieren die Verbreitungskarten von Arten mit der Untersuchungsdichte, ergeben sich Verbreitungslücken mitunter eher durch Erfassungslücken. So wird die Situation auch bei der Zauneidechse eingeschätzt (GROSSE et al. 2015).

Insgesamt kommt die Zauneidechse mehr oder weniger flächendeckend in Sachsen-Anhalt vor. Zahlreiche Nachweise haben sich auch im Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg ergeben, die sich vor allem im Ostteil der Stadt konzentrieren. Für den MTB-Q 3836-3, auf dem das Untersuchungsgebiet liegt, ergaben sich ca. fünf aktuelle Nachweise der Art seit 2001. Das Gesamt-MTB hat vor allem nördlich des Untersuchungsgebietes noch deutlich höhere Nachweisdichten aufzuweisen.

Ergebnisse der im Lurch- und Kriechtieratlas Sachsen-Anhalts dargestellten Untersuchungen belegen, dass die Zauneidechse im Umfeld des Vorhabens durchaus registriert werden konnte und keine Seltenheit darstellt.

Nach den ersten Kartierungen im Untersuchungsgebiet war der Autor davon ausgegangen, dass die Art hier vertreten sein müsste. Zahlreiche Übergangsbereiche zwischen dichter Vegetation bis hin zu Gebüsch und offeneren Bereichen, teilweise sandig-kiesiger Untergrund und auch mögliche Versteckplätze ließen Vorkommen der Zauneidechse erwarten, zumal die etwas abgeschirmte Lage dem Untersuchungsgebiet einen xerothermen Charakter verleiht. Genügend Kleinstrukturen sind vorhanden (Baumstubben, liegendes Holz, Steinschüttungen usw.) und auch Nahrungstiere (Käfer, Heuschrecken z. B.) gibt es reichlich im Gebiet.

Eigentlich sollte die Zauneidechse im Untersuchungsgebiet die notwendigen bis sogar optimale Lebensbedingungen vorfinden. Dennoch ergaben sich keine Nachweise der Art vor Ort, Tierbeobachtungen blieben aus. Es konnten auch keine verlässlichen Versteckplätze registriert werden (die Art kann sich im Boden einwühlen, es bleiben mehr oder weniger stark ovale Löcher zurück).

Von den Anwohnern wurden Fragen nach möglichen Eidechsenbeobachtungen im Gebiet ebenfalls verneint. Von zwei befragten Personen wurde jedoch darauf verwiesen, dass am Gewässer ca. 250 m weiter östlich (wurde vom Autor nicht aufgesucht) Zauneidechsen vorkommen sollen.

Die im Untersuchungsgebiet durchgeführten Kontrollen fanden zu Terminen und unter Witterungsbedingungen statt, bei denen Beobachtungen der Zauneidechse möglich gewesen wären.

#### 4. Zusammenfassung

Im Frühjahr/Sommer 2016 wurden im Osten der Stadt Magdeburg, am Hohefeld-Privatweg Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis* (L., 1758)) durchgeführt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück war in gewerblicher/industrieller Nutzung und liegt seit mehreren Jahren brach. Sukzessiv haben sich hier mehr oder weniger stark ruderalisierte krautige Gesellschaften und Gehölzbestände entwickelt.

Nach ersten Kontrollen im Untersuchungsgebiet war der Autor davon ausgegangen, dass die Zauneidechse hier zu erwarten ist. Die vorhandenen Habitatstrukturen kommen den Lebensräumen der Art entgegen und aus dem Umfeld des Gebietes sind Beobachtungen bekannt. Nahrung für Zauneidechsen dürfte auch zur Genüge vorhanden sein.

Dennoch erfolgten keine Nachweise der Art, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Maßnahmen zur Bestandserhaltung erforderlich werden.

**Literatur**

- GROSSE, W.-R.; SIMON, B.; SEYRING, M.; BUSCHENDORF, J.; REUSCH, J.; SCHILDHAUER, F.; WESTERMANN, A. & U. ZUPPKE (Bearb.) (2015): Die Lurche und Kriechtiere des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderer Berücksichtigung der Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sowie der kennzeichnenden Arten der FFH-Lebensraumtypen. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 4: 640 S.
- GÜNTHER, R. (Hrsg.) (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. G. Fischer Verlag, Jena, Stuttgart, Lübeck, Ulm, 825 S.
- MEYER et al. (2004): Die Lurche und Kriechtiere Sachsen-Anhalts. Laurenti, Bielefeld, 239 S.
- MEYER, F. & J. BUSCHENDORF (2004): Rote Liste der Lurche und Kriechtiere des Landes Sachsen-Anhalt. In: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.)(2004): Rote Listen Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39: 144-148.
- MEYER, F. & T. SY (2004): Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie im Land Sachsen-Anhalt. Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt 41(Sonderheft): 1-142.
- SCHNITTER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & E. SCHRÖDER (2006): Empfehlungen für die Bewertung der Arten der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt und in Deutschland. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Halle), Sonderheft 2: 1-370.