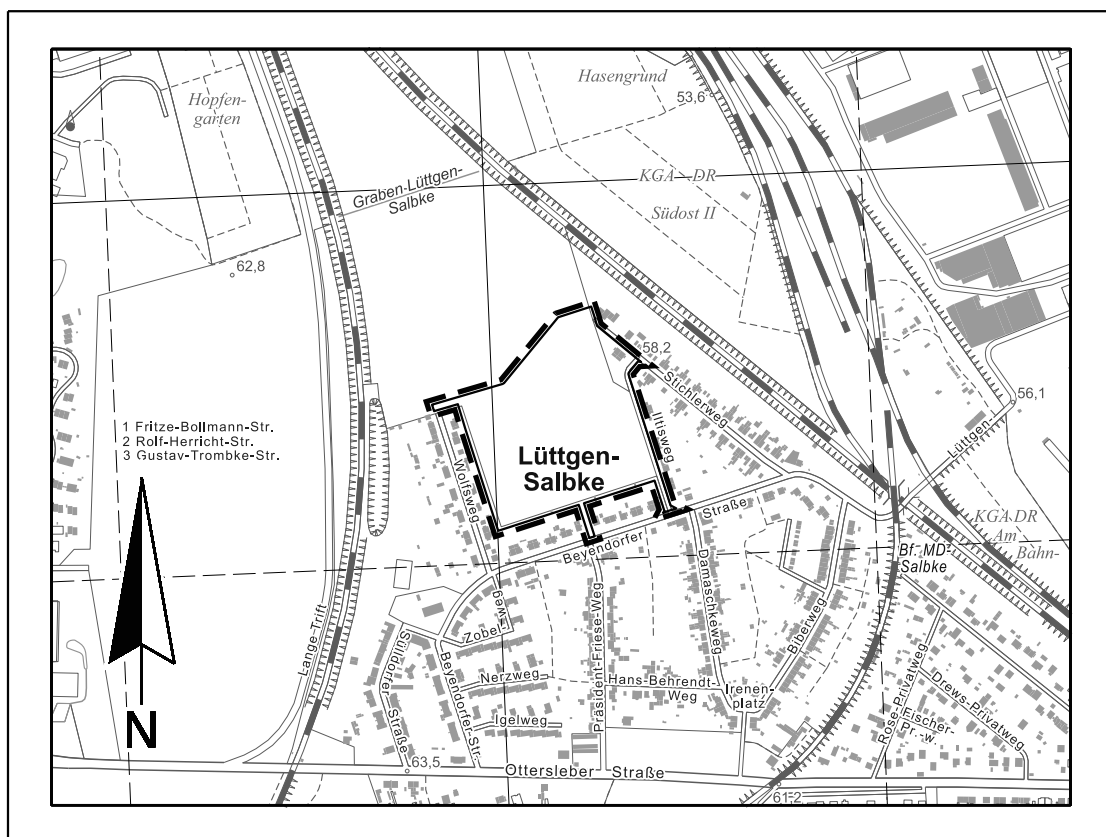


## Begründung

### zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 481-1

## ILTISWEG

Stand: September 2022



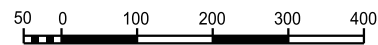
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadkartenausuges: 04/2022

## Teil I - Begründung zum Bebauungsplan

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.3. vorhandene Verkehrserschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.4. Anbindung an den ÖPNV, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>6.5. Grünflächen/ Vegetation .....</b>	<b>7</b>
<b>6.6. Spielplätze .....</b>	<b>7</b>
<b>6.7. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund / Grundwasser, Altlasten / Kampfmittel, Bodenschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>11</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>11</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>12</b>
<b>7.4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....</b>	<b>13</b>
<b>7.5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.7. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung .....</b>	<b>15</b>
<b>7.7. Festsetzungen zum Schallschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>7.8. Anpassung an den Klimawandel .....</b>	<b>18</b>
<b>7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>7.10. Gemeinbedarfsflächen .....</b>	<b>20</b>
<b>7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>21</b>
<b>9. Planverwirklichung/ Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>21</b>
<b>10. Flächenbilanz .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Anlagen .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der LH Magdeburg beschloss am 02.10.2014 die Aufstellung des B-Planes Nr. 481-1 „Iltisweg“ (Beschluss-Nr. 110-004(VI)14). Mit dem Aufstellungsbeschluss wurden die Planungsziele formuliert sowie die Plangebietsgrenzen definiert.

Im Plangebiet in „Lüttgen Salbke“ befindet sich eine städtische Fläche, welche zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Für diese Fläche soll Bauland zur Errichtung von Wohnbebauung in gemischter Bauweise geschaffen werden.

Die Erschließung der angestrebten Wohnbebauung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Iltisweg und Beyendorfer Straße, welche bereits die verkehrs- und medientechnische Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung sichert. Die Bebauung im Plangebiet ergänzt die südlich, westlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung und komplettiert aus städtebaulicher Sicht die derzeit lediglich einseitig erschließende Straße Iltisweg. Der Siedlungsraum Lüttgen-Salbke erfährt durch die Planung eine klare Abgrenzung bzw. eine Abrundung der Siedlungskante.

Planungsrechtlich ist das Plangebiet vor Rechtskraft des Bebauungsplanes als Außenbereichsfläche zu werten.

Im Bebauungsplanverfahren werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung von Bauland zur Errichtung von Wohnbebauung unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels
- Anpassung der Baugrenzen, der Höhen und der Ausrichtung der Gebäude als planerische Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien und für die Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung

## 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 als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es besteht derzeit kein Baurecht.

Um hier Wohnbebauung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 4. Übergeordnete Planungen

### Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Raumordnungsgesetz (§ 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG) zählen Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Erarbeitung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 8 LEntwG LSA im Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) enthalten. Diese im Landesentwicklungsplan festgesetzten Ziele und Grundsätze werden in den Regionalen Entwicklungsplänen räumlich konkretisiert und ergänzt (§ 9 LEntwG LSA). Für die Region Magdeburg sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg (REP MD 2006) maßgebend. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans (REP MD 2016) formulierten Ziele sind seit Beginn der öffentlichen Auslegung am 11.07.2016 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“ wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen: Durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde mit Schreiben vom 26.10.2020 die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans festgestellt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat entsprechend des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums (Z 36 LEP 2010, 5.2.15 Z REP MD 2006, Z 21 REP MD 2016) inne. „[Damit ist Magdeburg] [...] als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. [...]“ (vgl. Z 33 LEP LSA 2010, 5.2.5 Z REP MD 2006).

Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein bzw. der Zuzug entsprechend qualifizierter Arbeitskräfte, für welche nachfragegerechte Wohnungen bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stehen sollen, Magdeburg ist folglich auch als Wohnstandort zu entwickeln. Zudem ist gemäß dem im Landesentwicklungsplan enthaltenden Ziel (Z 28) das Oberzentrum Magdeburg u. a. als Wohnstandort zu entwickeln.

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist gemäß Grundsatz 4.11 G (REP MD 2006) Rechnung zu tragen, in zentralen Orten sind Flächen entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u.a. für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen (5.2.13 Z REP MD 2006). Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken (Z 13 REP MD 2016). Dies wird mit dem Plangebiet entsprechend seiner guten infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. Ein-/Anbindung in die Siedlungsstruktur der Stadt als Oberzentrum erreicht.

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt Magdeburg dient der Abschwächung der Suburbanisierungsprozesse und wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen (Z 7 LEP LSA 2010).

Unter Berücksichtigung des im Landesentwicklungsplan enthaltenen Zieles (Z 2) sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demografischen Wandels zu beachten, sowie die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes als informelle Planung (ISEK) haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken kann.

Gemäß dem Ziel (Z 2 LEP LSA 2010) und einhergehend mit einer hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg soll mit der 22. Änderung die im derzeit gültigen F-Plan der Landeshauptstadt Magdeburg ausgewiesene gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Obwohl ungefähr die Hälfte des Bedarfes auf ehemals bebauten Flächen bereitgestellt werden kann, ist eine Neuinanspruchnahme von baulich bislang ungenutzten Flächen nicht vermeidbar.

Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Iltisweg“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen gem. den raumordnerischen Zielstellungen des LEP LSA 2010, REP MD 2006, REP MD 2016:

Die geplante Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt (Z 23 LEP 2010, 5.2.5 Z REP 2006, Z 10 REP MD 2016) bzw. mit der nahegelegenen zukünftigen Straßenbahnbindung gegeben; eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktur (ÖPNV) wird erreicht.

Die mit der integrierten Lage des Plangebiets (in Nachbarschaft zu ÖPNV-Angeboten) und in kurzer Entfernung zu bestehenden Versorgungseinrichtungen und Sozialeinrichtungen entspricht dem Grundsatz 4.12 G (REP 2006). Zudem wird eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (Z 22 LEP LSA 2010, 5.1.4 Z REP MD 2006, Z 9 REP MD 2016).

Durch den Bebauungsplan soll eine Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Bebauungszusammenhang im Stadtteil Salbke ermöglicht werden, zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort.

#### Landesplanerische Stellungnahme

Zuständig für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG die oberste Landesentwicklungsbehörde. Mit Schreiben vom 27.10.2020 wurde mit der landesplanerischen Feststellung die Vereinbarkeit der vorgesehenen raumbedeutsamen Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde bestätigt.

Die Raumbedeutsamkeit des vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“ ergibt sich insbesondere aus der Lage (Außenbereich) und der Größe des Plangebiets (Geltungsbereich ca. 4,9 ha Fläche) sowie aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung, eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nunmehr einer überwiegenden baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche gesamt ca. 3,5 ha) zuzuführen.

#### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). In der derzeit aktuellen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans (Stand: November 2021) ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein kleinerer Bereich

an der Nordseite des Plangebietes ist jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist, um den Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan ableiten zu können.

#### Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche



Die Berücksichtigung der Schutzgüter Klima und Luft bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gewinnen vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Diesbezüglich erfolgten 2015 in einer Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Magdeburg Untersuchungen zu den einzelnen Klimaparametern. Im Ergebnis wurden die prioritär zu sichernden Kaltluftentstehungsgebiete in der Karte „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“ als Beiplan zum Flächennutzungsplan dargestellt (Stadtratsbeschluss vom 22.02.2018).

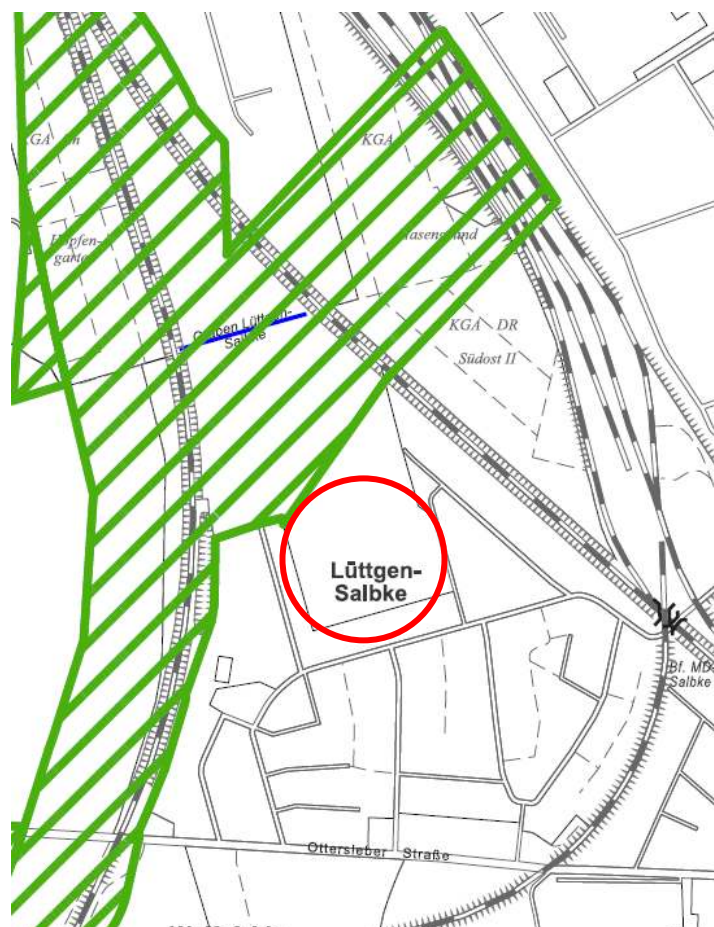
So verläuft nördlich des Plangebiets eine der stadtklimatischen Kaltluftleitbahnen, welche die Stadt mit Kalt- bzw. Frischluft versorgen. Dies wurde bei der Festlegung des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Auszug aus dem Kartenwerk  
"Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche"  
auf Grundlage der Klimaanalyse  
der Landeshauptstadt Magdeburg  
und Fachgutachten Klimawandel

DS0218/17  
Stadtratsbeschluss vom 22.02.2018

#### Zeichenerklärung

-  Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
-  Plangebiet



Quelle: DS0218/17 Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche

## 5. Aufstellungsverfahren

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

Der Stadtrat der LH Magdeburg beschloss am 02.10.2014 die Aufstellung des B-Planes Nr. 481-1 „Iltisweg“ (Beschluss-Nr. 110-004(VI)14). Der mit diesem Aufstellungsbeschluss

festgelegte Geltungsbereich umfasste lediglich die Ostseite des einseitig bebauten Iltiswegs. Für diesen Geltungsbereich wurde mit dem Bebauungsplan 481-1 „Iltisweg“ bereits 2014 bis 2017 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, was aber nicht zur Satzung führte, da es aufgrund der anstehenden Straßenausbaubeiträge, Einwände der Anwohner gab.

Das Planverfahren wurde mit einem erweiterten Geltungsbereich wieder aufgenommen. Planungsziel ist weiterhin die Baulandausweisung für Wohnungsbau mit der entsprechenden benötigten Erschließung. Die Weiterführung des Planverfahrens mit erweitertem Geltungsbereich unter Beibehaltung der Planungsziele wurde am 18.03.2021 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 836-030(VII)21).

Mit dem „Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge“ vom 15.12.2020 kann die Gemeinde seit 2019 keine Straßenausbaubeiträge mehr erheben, sodass den damals durch die Anwohner vorgebrachten Einwände die Grundlage entzogen wurde. Die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen besteht jedoch weiterhin nach den Bestimmungen des BauGB und der Erschließungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg für die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde das Planverfahren mit einem 2. Vorentwurf weitergeführt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der erweiterten Plangebietsfläche ebenfalls erneut durchgeführt. Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 28.09.2020 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum 2. Vorentwurf frühzeitig beteiligt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 19.10.2021 um 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernats, An der Steinkuhle 6, Magdeburg eine Bürger\*Innenversammlung statt.

Die in den frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und der B-Plan-Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht gemäß den Abwägungsergebnissen weiterentwickelt. Der Beschluss zur Zwischenabwägung soll mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst werden.

## **6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand**

### **6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Magdeburg im Stadtteil Salbke, ca. 7,5 km vom Stadtzentrum.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 481-1 „Iltisweg“ wird umgrenzt:

- im Norden: durch eine im Flurstück 6063/1 der Flur 466 verlaufenden Verbindung einer in einem Abstand von 9 m in nördlicher Richtung parallel zu der Nordgrenze des Flurstückes 7508/01 der Flur 465 (Wolfsweg) verlaufenden Linie und einer lotrecht zu der Westgrenze des Flurstückes 6043 der Flur 466 verlaufenden Linie, welche 5 m nördlich des Grenzpunktes der Flurstücke 6043 und 6042/7 der Flur 466 endet,
- im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 6063/1, 6044/1, 6044/2, 6061/1 (Iltisweg) und 6060/10 (alle Flur 466),
- im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 6061/1 und 6061/2, durch die Ostgrenze des Flurstückes 6063/20, durch die Südgrenzen der Flurstücke 6062/1 und 6063/1 sowie die Außengrenzen des Flurstückes 6063/11 (alle Flur 466),
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 6063/1 der Flur 466, durch die Südgrenze des Flurstückes 7506/2 sowie der nördlichen Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 7508/1 (Wolfsweg) der Flur 465.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

## 6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und auch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhausbebauungen mit Satteldach entlang der Straßen Wolfsweg, Beyendorfer Straße, Iltisweg und Stichlerweg, welche das Plangebiet östlich, südlich und westlich umranden. Die Bestandsbebauungen sind mit einem Vorgartenbereich, einer einheitlichen vorderen Baulinie und hinterliegenden Gartennutzungen relativ homogen ausgeprägt.

## 6.3. vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über den Iltisweg und die Beyendorfer Straße und bindet über die Ottersleber Straße an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg an.

## 6.4. Anbindung an den ÖPNV, vorhandene Infrastruktur

Für den ÖPNV ist das Plangebiet durch die Buslinie 58 auf der Ottersleber Chaussee erschlossen. Übergeordnet ist die S-Bahn-Station Magdeburg Salbke 350 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Salbke und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (SR-Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) in einem Gebiet niedriger Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 600 m Luftlinienentfernung bzw. 720 m Realwegentfernung von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Haltestellen:

- Ottersleber Straße/Beyendorfer Straße (Stadtbus Linie 58) ca. 350 m südlich der Südgrenze des Plangebietes
- Salbke (S-Bahn) ca. 400 m östlich der Ostgrenze des Plangebietes

Die Entfernung vom Iltisweg zu den Bushaltestellen variiert zwischen 500 – 700 m, vom nördlichen Ende des Stichlerweges sind es ca. 800m. Jedoch liegt in ca. 600 m Entfernung der S-Bahn-Haltestelle Salbke. Der Geltungsbereich ist somit auch dank des S-Bahnhaltestelle Salbke nahverkehrsplankonform erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten wie Lebensmittelmärkte befinden sich fußläufig in ca. 1,5 km Entfernung an der Ottersleber Chaussee oder Alt Salbke. Alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung sind in einem Radius von bis zu 3 km vorhanden.

## 6.5. Grünflächen/ Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich zwischen der vorhandenen Straßenverkehrsfläche Iltisweg und der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein das Landschaftsbild prägender Grünstreifen mit Bäumen und Büschen.

## 6.6. Spielplätze

Fußläufig ist der Spielplatz „Beyendorfer Straße/ Wolfsweg“ (SP095) aus dem Plangebiet (ca. 100 bis 400 m) erreichbar. Laut Spielplatzflächenkonzeption 2021 – bis 2025 (2030) ist der Bedarf an Spielflächen für den Einzugsbereich des Bebauungsplans gedeckt. Durch das B-Plangebiet entsteht ein Bedarf in Höhe von 960 m<sup>2</sup> (bei einem Spielplatz-Flächenbedarf von ca. 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit bei ca. 80 Wohneinheiten). Der SP095 wird saniert. Zur Deckung des Neubedarfs bietet die neu entstehende öffentliche Grünfläche im Mittelpunkt des Wohngebiets Möglichkeiten für Sport, Spiel und Erholung.



## **6.7. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Aus dem B-Plangebiet sind derzeit keine Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA bekannt.

Es gilt die gesetzliche Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA. Hiernach sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. In dieser Zeit wird dann über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage. Aufgrund der topographischen Situation im Elbhochuferbereich, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkmSchG LSA. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.

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

Im Falle freigelegter archäologischer Befunde oder Funde sind diese gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren.

## **6.7. Boden, Baugrund / Grundwasser, Altlasten / Kampfmittel, Bodenschutz**

### Boden

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im gesamten Plangebiet sind keine veränderten geologischen Verhältnisse zu erwarten (Auffüllungen). Nach den vorliegenden Kartenmaterialien steht im Plangebiet unter der Mutterboden- und Lössschicht und nur lokal verbreiteten, geringmächtigen Sanden ab ca. 3 Metern unter Gelände durchgängig Geschiebemergel an. Vom tiefen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Baugrund / Grundwasser

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 58,3 und 59,2 m ü. NHN.

Die anstehenden lehmig-schluffigen Sedimente bieten wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staunässe.

Grundwasser ist erst in Tiefen > 5 m unter Gelände zu erwarten.

Die GK 25 gibt für das Gebiet Löss mit Mächtigkeit > 2 m an. Löss ist nach erster Einschätzung nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet, da er bei völliger Durchfeuchtung zu Strukturverlust (Setzungsfliessen) neigt. Flächenhafte Versickerungen sind mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung möglich, wenn die standortkonkrete Eignung festgestellt wurde. Grundsätzlich wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-

A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen.

Es wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit durch die BAUGRUND UND UMWELT GESELLSCHAFT mbH mit Stand vom 06.12.2021 erstellt. Im Ergebnis ist nach den Regeln der DWA-A 138 ist der Standort für eine schadlose Regenwasserversickerung nicht geeignet. Das geplante Becken kann als Verdunstungs- und Rückhaltebecken konzipiert werden. Liegt die Beckensohle im Lössuntergrund (z. B. bei ca. 1,0 m bis 1,5 m Tiefe unter GOK), kann von einer langsamen Wasseraufnahme durch den Lößboden ausgegangen werden. Gegebenenfalls wäre ein Notüberlauf für Extremsituationen an eine nächstgelegene Vorflut anzuschließen. Mit dem Versickerungsgutachten erfolgte die weitere Entwässerungsplanung in Abstimmung mit SWM/AGM mbh.

#### Altlasten / Kampfmittel

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt (KBD), anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

#### Bodenschutz

Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Zu beachten sind § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Bei einem Bodenaushub, welcher bei den Erdarbeiten sowie für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Baugebiet notwendig ist, würde die vorhandene Bodenstruktur durch Umlagerung der Böden völlig verändert. Um dies zu vermeiden, sind Ober- und soweit notwendig auch Unterboden getrennt auszuheben und ggf. zwischen zu lagern. Der Aushub von Mutterboden (Oberboden), welcher bei den Erdarbeiten anfällt, ist dabei auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser 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. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Pflanzenstandort zu nutzen.

Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zu zuführen. Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Bei Verfüllungen ist der Mutterboden für den oberflächennahen Einbau zu verwenden. Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden. Soweit letzteres nicht möglich ist, sind Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt voneinander, sowie vor Verdichtung und Vernässung geschützt, als Miete zu lagern. Dabei sind gemäß der DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie die maximale Lagerhöhe (2 m bei humosem Material,

4 m für Unterboden) zu berücksichtigen.

Die Bodenmieten dürfen nicht durch Kipper, Bagger oder andere Fahrzeuge über-/befahren werden. Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z. B. Platten oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung wiederherzustellen ist. Letzteres ist ggf. auch durchzuführen. Zudem ist die Befahrung des Grundstücks auf das Nötigste zu beschränken, damit die verbleibenden Flächen geschont werden. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu berücksichtigen. Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Betriebsflächen/ Baunebenflächen zu nutzen.

Die Maßnahmen zur Verhinderung einer Verdichtung des Untergrundes sind entsprechend umzusetzen, zu dokumentieren und die Unterlagen unaufgefordert der UBB vorzulegen. Gleiches gilt für die Verwendung des abgeschobenen Mutterbodens.

Es hat im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung und Durchführung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen erfolgen, d. h. über die Entsiegelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen.

## **6.8. Immissionen**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu. Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 481-1 wird maßgeblich von Verkehrsschallemissionen durch Eisenbahnverkehr auf den Eisenbahntrassen der Deutschen Bahn AG beaufschlagt. Ferner wird der nordöstliche und östliche Bereich des Plangebietes durch Gewerbelärm ausgehend vom SKL-Industriepark und ehemaligen RAW-Gelände beaufschlagt.

### Bahnstrecken Deutsche Bahn AG

Im Nahbereich beiderseits des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen, hiermit sind Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, etc.) verbunden, die zu Immissionen auf das Plangebiet führen können.

### Verkehrslandeplatz Magdeburg - City

Ausgehend von dem ca. 1.400 m süd- südwestlich des Plangebiets gelegenen Verkehrslandeplatz Magdeburg ist im Plangebiet mit Fluglärmbeeinträchtigungen zu rechnen. In einer schalltechnischen Untersuchung der Flugverkehrsgeräusche für das Jahr 2010 wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA- Gebiete von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Mit den Schreiben vom 15.01.2015 und zuletzt vom 12.08.2016 wurde durch die obere Immissionsschutzbehörde mitgeteilt, dass mit Blick auf die der Prognose zugrundeliegenden Maximalannahmen keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm sind aktuell nicht erforderlich.

### Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Das Plangebiet wird nördlich durch die angrenzende intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Fläche begrenzt. Daher kann es bei einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen.

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen, (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg, Büro für Schallschutz Magdeburg, 30.07.2021). Auf Grundlage des Gutachtens werden entsprechende schallschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

## **6.9. Eigentumsverhältnisse**

Alle noch unbebauten Flurstücke bzw. die ohne vertragliche Grundlage überbauten stadteigenen Teilflächen sowie die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die bebauten Flurstücke 6044/1 und 6044/2 6046/ der Flur 466 entlang des Stichlerweges, das Flurstück 7506/2 der Flur 465 nördlich des Wolfsweges sowie das Flurstück 6060/10 der Flur 466 im Kreuzungsbereich Iltisweg / Beyendorfer Straße befinden sich im Privateigentum.

## **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Zur Abrundung der Siedlungskante Lüttgen-Salbkens soll ein Wohngebiet mit einer mittig gelegenen öffentlichen Grünfläche (Grüne Mitte) festgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll eine gegliederte Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern festgesetzt werden, um eine städtebaulich strukturierte Ordnung und eine soziale Mischung zu erreichen. Insgesamt sollen ca. 80 Bauparzellen entstehen.

Die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Wohngebiets ist mit einer Muldenanlage und Wegeflächen gestaltet und naturnah bepflanzt, sie dient dem Ausgleich des naturräumlichen Eingriffs sowie der Erholung und Freizeit. Durch die integrierte Muldenanlage wird die Regenwasserversickerung des anfallenden Wassers der öffentlichen Straßen sichergestellt. Das ursprünglich geplante Regenrückhaltebecken im Iltisweg kann somit entfallen. Ein Grünstreifen (Maßnahmenfläche) am nördlichen Siedlungsrand grenzt das Wohngebiet von der landwirtschaftlichen Fläche ab. Die Verkehrserschließung erfolgt über ein inneres neu zu errichtendes Straßensystem, welches an die Straßen Iltisweg und Beyendorfer Straße anschließt. Mit der festgesetzten Breite sind die Verkehrsflächen als Wohnstraßen innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen, mit beidseitigen Baumstreifen und Versickerungsmulden.

### **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Außerdem zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs den Bewohnern des Gebietes dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet ausgeschlossen, um der bestehenden Nutzungsstruktur zu entsprechen. Die zulässigen Nutzungen spiegeln die vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung des Plangebietes wieder.

Im gesamten Plangebiet ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, welche der relativ homogenen Gebäudehöhe in der näheren Umgebung entspricht. Im Zentrum des Baugebiets wird für die festgesetzte Reihenhausbauung ein Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss festgesetzt. Diese Erhöhung betont die städtebauliche Mitte des Wohngebiets und ermöglicht der Reihenhausbauung eine höhere Nutzungsintensität.

Die bereits bebaute östliche Seite des Iltiswegs ist durch 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebauten Satteldächern geprägt. Im WA 1.1, welches direkt am Iltisweg angrenzt, wird daher entsprechend der Bestandsbebauung eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und Drempe. Somit wird eine städtebauliche Struktur beidseitig des Iltiswegs fortgeführt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten allgemeinen Wohngebiet 0,4 gemäß der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Die Überschreitung für Überbauungen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) wird in den Teilbereichen WA 1.1, WA 1.2 und WA 5 ausgeschlossen. In diesen Teilbereichen sind Einfamilienhäuser zulässig. Für Grundstücke für Einfamilienhäuser ist die Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass die Grundflächenzahl auch ohne Überschreitungsmöglichkeit eingehalten werden kann. In den Teilbereichen, in denen Reihenhäuser städtebaulich erwünscht sind, ist die Mindestgrundstücksgröße an die Hausbreite gebunden. Die mögliche Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO soll für diese Grundstücke die praktische Nutzung realisieren. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen soll der Planung von zu kleinen und somit zu stark versiegelten Grundstücken vorbeugen, durch die u.a. eine Ableitung des Niederschlagswassers in die gewachsene Bodenstruktur erschwert werden würde.

#### Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz. Durch diese Lage ergibt sich, dass eine zulässige Bauhöhe von 106,303m ü. HN durch die beabsichtigten Gebäudebebauungen und Anlagen zu beachten ist (Stellungnahme Flugplatz Magdeburg GmbH vom 22.10.2020). Die Geländeoberfläche liegt im Geltungsbereich bei durchschnittlich 60 m ü. HN. Mit der festgesetzten Geschossigkeit von II+Staffel wird eine durchschnittliche Bauhöhe von von 68 m ü. HN erreicht. Von der Festsetzung einer maximalen Bauhöhe kann daher abgesehen werden.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die städtebauliche Struktur erhält das Wohngebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich Baulinien, an die anzubauen ist. Somit wird eine einheitliche Straßenflucht garantiert. Auch die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung weist straßenseitige Baufluchten auf, welche den Gebietscharakter prägen.

Jedoch ist die Strukturierung vor allem der Reihenhausbauung durch Gebäudeteile durchaus städtebaulich erwünscht. Ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien kann daher durch untergeordnete Gebäudeteile auf einer Länge von insgesamt maximal 1/3 der gesamten Fassadenlänge um maximal 1,0 m gemessen von der Baulinie zugelassen werden. Ein Zurücktreten von den Baulinien kann zur Strukturierung der Fassaden von Hausgruppen durch maximal 50% der gesamten Fassadenlänge einer Hausgruppe um maximal 2,0 m zugelassen werden.

Im rückwärtigen Bereich wird durch Baugrenzen die Abgrenzung der rückwärtigen Ruhebereiche gewährleistet. Der Abstand zwischen Baulinien bzw. Baugrenzen und Straßen beträgt größtenteils 5 m, wodurch ein unbebauter Übergang (Vorgarten) zwischen privatem Wohnbereich und öffentlicher Straßenbereich geschaffen wird.

Die festgesetzte Bebauungstiefe ist mit 15 m so gewählt, dass ein Wohngebäude inklusive Terrasse im überbaubaren Bereich errichtet werden kann. In dem Teilbereich WA 3 ist die Bebauungstiefe mit 17 m festgesetzt, da die Lage des Gebäudes abseits der öffentlichen Straßen städtebaulich weniger Vorgaben bedarf.

In den Teilbereichen WA 2 sind lediglich Hausgruppen zulässig, die auf Ihre Gesamtlänge begrenzt sind. Durch diese Festsetzung wird ein relativ geschlossener Bebauungsrahmen um die öffentliche Grünfläche der Grünen Mitte vorgesehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung zur Bepflanzung tragen 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**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Baufensters wird dahingehend eingeschränkt, dass Nebenanlagen vor der straßenseitigen Bauflucht unzulässig sind, um eine eindeutige bauliche Kante zum öffentlichen Raum zu erhalten.

#### **7.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die geplanten Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg über die Straßen Iltisweg und Beyendorfer Straße angeschlossen sind. Derzeit sind die vorhandenen Straßen im Umfeld des Plangebiets in keinem guten Zustand. Mittelfristig sind diese Straßen zum Ausbau vorgesehen.

Der Ausbau des Iltiswegs mit Fahrbahnverbreiterung ist für die ordnungsgemäße Erschließung des Wohngebietes notwendig. Insgesamt ist die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 10 m festgesetzt. Die Ausführung erfolgt mit einseitigem Gehweg und einseitiger Baumreihe.

Für die innere Erschließung des Wohngebiets sind Wohnstraßen mit einer Breite von 10 m vorgesehen. Diese werden als Mischverkehrsfläche mit beidseitigem Grünstreifen mit Baumreihe ausgeführt, in den partiell Längsstellplätze angeordnet sind, abgestimmt auf die Grundstückszufahrten.

Die Ringstraße um die grüne Mitte (Ö) ist in einer Breite von 5,80 m als Mischverkehrsfläche in Einbahnstraßenführung vorgesehen. Längsparken ist möglich.

Durch einen Fuß- und Radweg entsteht eine zusätzliche direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Wolfsweg aus ins Innere des Wohngebiets sowie zur Grünen Mitte.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr erfolgt partiell längs der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie jeweils auf den privaten Grundstücken.

#### **7.6. Ver- und Entsorgung**

##### Gasversorgung

Das Bebauungsgebiet ist teilweise erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes:

- Niederdruckleitung (ND-L) DN 100 St, Bj. 1957, im Iltisweg
- ND-L DN 100 St, Bj. 1957, im Stichlerweg
- ND-L DN 100 St, Bj. 1957, in der Beyendorfer Straße

Eine Versorgung der Grundstücke ist teilweise über Hausanschlüsse mit Anbindung an die ND-L DN 100 St im Iltisweg möglich. Die umfassende Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand im Iltisweg, Stichlerweg und der Beyendorfer Straße möglich. Bei allen Planungen ist das DVGW-Arbeitsblatt G 462 anzuwenden.

### Wasserversorgung / Löschwasser

Das Bebauungsgebiet ist teilweise erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes:

- Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) OD 110 PE, Baujahr 1979, im westlichen Straßennebenbereich des Iltisweges
- VW OD 90 PE, Baujahr 1995, im Straßebereich des Stichlerwegs
- VW OD 110 PE, Baujahr 1979, im Vorgartenbereich der Grundstücke in der Beyendorfer Straße

Eine Versorgung der Grundstücke ist teilweise über Hausanschlüsse mit Anbindung an die VW OD 110 PE im Iltisweg möglich. Die weitere Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand im Iltisweg, Stichlerweg und der Beyendorfer Straße möglich.

Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,2 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.

### Elektroversorgung

Eine Versorgung der Grundstücke über den vorhandenen Freileitungs- und Erdkabelbestand im angrenzenden Bereich (Iltisweg, Stichlerweg, Wolfsweg sowie Beyendorfer Weg) ist nicht möglich.

Für die äußere Erschließung muss ein 1-kV-Kabelnetz von der Ortsnetzstation Stichlerweg 2 bis zum Iltisweg aufgebaut werden. Die Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung an das neu verlegte 1-kV-Kabelnetz der äußeren Erschließung möglich.

In Hinsicht auf Ladeinfrastruktur muss die Versorgung für das Wohngebiet über eine innere Erschließung mit Stellen einer Transformatorenstation und Netzaufbau sowie Einbindung in den vorhandenen Kabelbestand in der Beyendorfer Straße erfolgen. Der Standort für die Transformatorenstation wird im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche eingeplant. Die Standorte für die Kabelverteilerschränke sind im Iltisweg (Eimündungsbereich) sowie im nördlichen Bereich Iltisweg/Stichlerweg geplant.

### Telekommunikation

Das Wohngebiet liegt in einem sehr dünn besiedelten Stadtteil. In dieser Gegend erfolgt die Breitbandversorgung bislang via Vektoringtechnik bzw. über das Leitungsnetz von Vodafone Kabeldeutschland. Beim Neubau von Straßen muss daher unbedingt eine Glasfaseranbindung der betroffenen Wohngrundstücke berücksichtigt werden, da sonst im Nachgang eine geförderte Erschließung ausgeschlossen ist. Der Breitbandausbau bzw. die Glasfasererschließung soll grundsätzlich durch die zugelassenen Telekommunikationsanbieter (z. B. MDCC, MDDSL, Telekom oder Vodafone Kabel Deutschland) erfolgen. Sofern vor Baubeginn kein Telekommunikationsanbieter für den Ausbau bestimmt worden ist, ist der Erschließungsträger gemäß § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz verpflichtet, ein Leerrohr in den öffentlichen und privaten Straßen zu verlegen. Die entsprechende Bestandsdokumentation der Glasfaserleitungen bzw. der verlegten Leerrohre ist dem Dezernat III zu übergeben.

### Abwasserentsorgung

In dem Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes befinden sich keine öffentlichen Kanalanlagen. Die innere Erschließung wird als Trennsystem neu geplant und errichtet. Für die Schmutzwasserentsorgung stehen die Mischwasserkanäle DN 200 im Stichlerweg, Iltisweg und in der Beyendorfer Straße zur Verfügung.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle wird ausgeschlossen. Das gesamte Gebiet „Lüttgen Salbke“ ist hydraulisch überlastet. Gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik handelt es sich per se um ein Schmutzwassersystem, welches in seiner historischen Entwicklung als Mischwassersystem zweckentfremdet wurde.

### Straßenbäume

Der aktuelle und geplante Leitungsbestand muss mit den festgesetzten Straßenbaumstandorten abgestimmt werden. Die Privatanschlüsse dürfen nur mittig unter den Zufahrten liegen und müssen ggf. mit Schutzmaßnahmen versehen werden um eine Beschädigung der Straßenbäume zu vermeiden.

### Abfallentsorgung:

Die Wohngrundstücke werden von den Abfallsammelfahrzeugen über den Iltisweg, den Stichlerweg und der Beyendorfer Straße, sowie über die neu auszubauenden Anliegerstraßen angefahren. Die erforderliche Durchfahrtsbreite für die Abfallsammelfahrzeuge von 3,55 m wird eingehalten, damit ein gefahrloses Befahren der Straßen möglich ist. Es werden längsseitig Parktaschen angeordnet.

## **7.7. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung**

### Private Grundstücke

Das anfallende Regenwasser der privaten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen. Es werden Festsetzungen für Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken getroffen. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Verwertung).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Wohngrundstücke sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen. Die Sohle der Versickerungsanlagen ist an die sandigen Schichten im Untergrund anzubinden, um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten.

Folgende Lösungen haben sich für die private Regenwasserbewirtschaftung bewährt: Errichtung einer Zisterne, Verdunstung und Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser durch Nutzung zur Gartenbewässerung, Errichtung von begrünten Dächern und Mulden-Rigolen Systemen, die das Regenwasser auffangen, nutzen und langsam abgeben, Anlegen von Gartenteichen mit Gewässerrandbepflanzung zur Verdunstung von Niederschlagswasser.

Der Iltisweg ist Teil eines ca. 16 ha großen Einzugsgebietes, welches größtenteils durch eine dichte Bebauung entlang der Straßen geprägt ist. Begehungen des Gebietes zeigten offensichtliche Probleme der Niederschlagsverbringung durch die Eigentümer auf dem Grundstück, so dass diese häufig durch eine unerlaubte Regenwasserableitung auf die Straße und somit in das öffentliche Kanalnetz stattfindet. Folglich führen Starkniederschlagsereignisse zu einer enormen Belastung des Kanalsystems mit Wasseraustritten an Geländetiefpunkten.

### Regenwasserrückhaltebecken

Mit der Neuplanung durch den Bebauungsplan entfällt das ehemals geplante Regenrückhaltebecken im Iltisweg, welches auch für die Entwässerung von Flächen über das Plangebiet hinaus vorgesehen war. Aus diesem Grund werden diese Flächen nun dem Speicher- und Verdunstungsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ö“ zugerechnet. Damit das Becken ohne Umzäunung gestaltet werden kann, muss ein Böschungswinkel von 1:5 gewählt werden. In der Planzeichnung ist eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> zur Regenwasserbewirtschaftung dargestellt. In der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Sohle des Beckens ein möglichst geringes Längsgefälle aufweist, um als Verdunstungs- und Verteilungsbecken fungieren zu können. Liegt die Beckensohle im Lößuntergrund (z. B. bei ca. 1,0 m bis 1,5 m Tiefe unter GOK), kann von einer langsamen Wasseraufnahme durch den Lößboden ausgegangen werden.

Gegebenenfalls wäre ein Notüberlauf für Extremsituationen an eine nächstgelegene Vorflut anzuschließen.



Für den Transport des Niederschlagswassers von Flächen außerhalb des Plangebietes zum Becken hin, werden sämtliche Leitungen im festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraum verlegt, die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten von SWM/AGM ist damit nicht erforderlich.

#### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist eine Straßenbefestigung mit Pflaster statt mit Asphalt vorzuziehen.

Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen soll über geeignete Kanalanlagen zurückgehalten werden und in das Speicher- und Verdunstungsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche geleitet werden. Die Versickerungs- und Verdunstungsfläche wird als Multifunktionsfläche naturnah gestaltet und mit einem Böschungswinkel von 1:5 ohne Umzäunung ausgeführt. Für die vorgesehene Regenwasserversickerungs-Verdunstungsmulde ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen ist vor Einleitung in das Entwässerungssystem den straßenbegleitenden Bäumen zuzuführen.

#### Planungshinweise:

Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Juli 2018 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).

Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.

Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.

### **7.7. Festsetzungen zum Schallschutz**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu. Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Gemäß DIN 18005, Bbl. 1 sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit > 45 dB(A) nachts und > 55 dB(A) tags angegeben.

Zur Ermittlung der Höhe von Verkehrs- und Gewerbeschallimmissionen auf planungsrechtlich mögliche Bebauungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellt, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen und Bestandteil der Planunterlagen sind (Büro für Schallschutz Magdeburg, Projekt Nr. 21.014 vom 30.07.2021).

Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Darstellung der Rasterlärmkarte (Schalltechnisches Gutachten, Anlage 2). Die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebiets wurden in den Planteil A des Bebauungsplans übernommen.

Die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich zu überwiegendem Teil innerhalb des Lärmpegelbereichs LPB III. Der nördliche Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 befindet sich wegen der Nähe zur Haupteisenbahnstrecke Magdeburg-Halle innerhalb des Lärmpegelbereichs IV.

In der Auswertung werden innerhalb des Plangeltungsbereichs die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete gem. Bbl. 1 zur DIN 18005 lediglich in der Nacht teils deutlich überschritten. Daher sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Wohnbebauungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.

In Bezug auf Gewerbelärm ist für eine Genehmigungsfähigkeit von Wohnbebauungen im Plangeltungsbereich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Plangebiet zwingend notwendig. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet in beiden Beurteilungszeiten und allen möglichen Geschossen eingehalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß § 9 (1), Abs. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Gebäuden die Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Die betroffenen Bereiche sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche können dem Planteil A entnommen werden.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich LPB III sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.R'w,res = 35 dB erfüllt. Im LPB IV ist das erf.R'w,res = 40 dB. Dies gilt auch für Dach/Deckenkonstruktionen über schutzwürdigen Räumen.

Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R'w,res der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

**Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau-):**

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Schalldämmmaß R'w des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume <sup>1)</sup>	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen

Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, in Räumen, die überwiegend dem Schlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) zu sorgen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

Aufgrund der vorliegenden Emissionen von den westlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecken der DB AG wird im schalltechnischen Gutachten die Minderung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für von der relevantesten Lärmquelle abgewandte Fassaden nicht empfohlen.

#### Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden bzw. Flurstücken, die nach dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (Stand 28.08.2013) vorgeschrieben sind, sind einzuhalten.

### **7.8. 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 Absatz 5 und § 1a Absatz 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 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. Februar 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 flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von

aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

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

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 ist 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 m<sup>2</sup> mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

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:

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. Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen wird die Festsetzung getroffen, dass Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind.

### **7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Es werden zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen festgesetzt (siehe Umweltbericht Punkt 2.3 Ziff. 23).

Straßenbäume leisten einen erheblichen Beitrag zum besseren Klima im Wohngebiet und vervollkommen die durch die Bebauung vorgegebene städtebauliche Struktur.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „P“ sind vollflächig heimische Blütensträucher (siehe Pflanzenliste „Sträucher“) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Strauchhecke dient als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und damit als Wind- und Staubschutz. Die Strauchhecke ist festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Auf der öffentlichen Grünfläche "Ö" ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Muldenanlage im Böschungswinkel 1:5 und von Wegeflächen vorzunehmen. Die Muldenanlage ist als flache, mit Rasen begrünzte Mulde ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 500 m<sup>2</sup> Muldenfläche 2 klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen). Je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche (abzüglich Mulde) sind 1 klima- und standortgerechter großkroniger Laubbaum sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes). Die öffentliche Grünfläche dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser im Plangebiet.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind gemäß Planteil A klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in einer Flucht als Baumreihen zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 10,0 bis 12,0 m zu erfolgen, ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Falls größere ebenerdige Stellplätze entstehen, sind diese aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangener Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten sind im Umweltbericht dargelegt.

### **7.10. Gemeinbedarfsflächen**

Im Geltungsbereich sind keine zusätzlichen Planungen hinsichtlich der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke beabsichtigt oder eingeleitet.

Der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen, auf die lt. Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern (KiFöG LSA) Rechtsanspruch besteht, kann mittelfristig bei Bestandssicherung bestehender Einrichtungen durch vorhandene und die in angrenzenden Planungsgebieten befindlichen Einrichtungen gedeckt werden.

### **7.11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise zur Einsehbarkeit von Rechtsgrundlagen, gegeben, auf den bestehenden Kampfmittelverdacht hingewiesen und Hinweise zum Umgang mit Altlasten und zum Bodenschutz gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.

Weiterhin wird auf bestehende Lärmimmissionen und den Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten hingewiesen.

Die nachrichtliche Übernahme Archäologie verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Der ordnungsgemäße Umgang mit Niederschlagswasser wird ebenfalls im Planteil B unter Nachrichtliche Übernahmen aufgeführt.

Weiterhin wird auf die gültige Baumschutzsatzung verwiesen.

## **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 Teil II der Begründung. Hier ist auch die Ermittlung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

Die durch die Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Insbesondere wird auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

## **9. Planverwirklichung/ Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Der Bebauungsplan soll durch die Landeshauptstadt Magdeburg umgesetzt werden. Die Flächen, welche zur Erschließung benötigt werden, befinden sich bis auf zwei Randbereiche im städtischen Eigentum. Grunderwerb ist daher für einen 32 m langen Abschnitt des Fuß-/Radweges (128 m<sup>2</sup>) an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs notwendig (Flurstück 7506/2, Flur 465) sowie für eine 13 m<sup>2</sup> große Eckfläche an der Einmündung Beyendorfer Str. / Iltisweg (Flurstück 6060/10). Hierfür fallen Kosten an.

Die Herstellung der Erschließungsstraßen, des Fuß- und Radwegs, der öffentlichen Grünfläche sowie aller öffentlichen Maßnahmen zur Bepflanzung erfolgen durch die Stadt. Hieraus entstehen Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans.

Die Ausgleichsmaßnahmen können zum Großteil im Plangebiet auf städtischen Flächen umgesetzt werden. Externer Ausgleich soll ebenfalls auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unversiegelte Ackerfläche dar, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befindet. An drei Seiten der Ackerfläche ist eine Siedlungskante vorhanden. Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene Siedlung vervollständigt. Städtebaulich erfährt das Plangebiet eine Aufwertung, vor allem durch die beidseitige bauliche Fassung des Iltiswegs, die Abrundung der Siedlungskante sowie Schaffung von öffentlichen Grünflächen. Es entsteht ein neues Wohngebiet, welches die vorhandene Bebauung abrundet. Durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden die entstehenden Wohnnutzungen vor Verkehrslärm geschützt.

Folgekosten ergeben sich durch den Straßenausbau sowie die Herstellung und Bepflanzung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, welche durch die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgen.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschlägig mit 1,50 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m<sup>2</sup> (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen)

angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (9.678 m<sup>2</sup>) jährliche Folgekosten von ca. 26.614,50 €.

Für die öffentlichen Grünflächen (1.540 m<sup>2</sup>) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m<sup>2</sup>/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschlägig 1.832,60 €.

## 10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt</b>	<b>35.101 m<sup>2</sup></b>	<b>71,2 %</b>
öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen	582 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche	9.096 m <sup>2</sup>	
<b>öffentliche Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>9.678 m<sup>2</sup></b>	<b>19,6%</b>
private Grünfläche	1.168 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung	1.540 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>2.708 m<sup>2</sup></b>	<b>5,5 %</b>
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>1.514 m<sup>2</sup></b>	<b>3,1 %</b>
landwirtschaftliche Fläche Bestand	296 m <sup>2</sup>	0,6 %
<b>Summe Plangebiet gesamt</b>	<b>49.297 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

## 11. Anlagen

- Umweltbericht (Teil II der Begründung), Biotoptypenkartierung, Baumkartierung, Mai 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster, IHU Geologie und Analytik GmbH, Stendal, Sept. 2021
- Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallschutz, Magdeburg, Juli 2021
- Baugrundgutachten, Baugrund und Umwelt GmbH Ingenieurbüro, Magdeburg, Dezember 2021

Landeshauptstadt  
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



---

**Begründung Teil II**  
**Umweltbericht zum Bebauungsplan**  
**Nr. 481 - 1 „Itisweg“**

---

Stand: Mai 2022



## I II – UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG .....	3
1.1.	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet .....	3
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	4
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	4
2.1.1.	Schutzgut Mensch .....	4
2.1.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	5
2.1.3.	Schutzgut Luft und Klima .....	9
2.1.4.	Schutzgut Landschaft.....	12
2.1.5.	Schutzgut Boden / Fläche .....	12
2.1.6.	Schutzgut Wasser.....	14
2.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.1.8.	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern.....	15
2.2.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	16
2.2.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	16
2.2.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	17
2.3.1.	Schutzgut Mensch .....	22
2.3.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	22
2.3.3.	Schutzgut Luft und Klima .....	23
2.3.4.	Schutzgut Landschaft.....	23
2.3.5.	Schutzgut Boden / Fläche .....	23
2.3.6.	Schutzgut Wasser.....	23
2.3.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	24
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ...	24
3.2.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	24
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

Anlage I – Biotoptypen- und Baumkartierung

Anlage II – Baumkataster

Anlage III – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage IV - Pflanzenlisten

Anlage V - Nachweis der externen Ausgleichsmaßnahme

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. In Fachgesetzen und -planungen sind für die zu betrachtenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung finden müssen. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz grundsätzlich zu beachten. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden wie folgt beachtet. Für das Plangebiet erfolgten als Grundlage eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine Kartierung des Einzelbaumbestandes. Die Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ durchgeführt.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes<sup>1</sup> sind zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Entwicklung gemäß dem Leitbild der Landschaftseinheit,
- Biotopverbund durch Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen,
- Freihalten von Ventilations- und Luftleitbahnen,
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Abgrünungsmaßnahmen zur freien Landschaft,
- harmonische Einordnung des Baugebietes in die bestehende Siedlung und in die umgebende Landschaft.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt für das Plangebiet zutreffende Entwicklungsziele<sup>2</sup>:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades und flächensparende Bauweise bei Neubau,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Freihaltung für den Klimaschutz bedeutsamer Gebiete,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes,
- Pflanzung von Baumreihen bzw. Alleen,
- Neuanlage von Grünflächen bzw. Grünverbindungen,
- Erhalt vorhandener grüner Ortsränder.

Das Plangebiet befindet sich im Näherungsbereich des Verkehrslandeplatzes der Landeshauptstadt Magdeburg. Weitere Lärmquellen in der Umgebung sind die beiden Bahnstrecken, sowie verschiedene Gewerbebetriebe. Die Belange des Immissionsschutzes i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen finden in einer schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> aus dem Jahr 2021 ihre Berücksichtigung. Zur Vorbereitung des Umweltberichtes wurden im September 2021 vom Büro IHU Geologie und Analytik die folgenden Gutachten erarbeitet:

- Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Weitere Gutachten stehen derzeit nicht zur Verfügung.

<sup>1</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 31-104.

<sup>2</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

<sup>3</sup> Vgl. Büro für Schallschutz Magdeburgs (2021) Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“

Entwicklung der Planung:

Der Entwurf des Umweltberichtes wurde 2021 durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet. In der vorliegenden Unterlage wurde dieser Entwurf verwendet, weiterentwickelt und entsprechend der Hinweise und Gutachten ergänzt.

Wesentliche Ergänzungen waren die Berücksichtigung des Artenschutzes (Ergebnis der Kartierung und des Gutsachtens vom Büro IHU Stendal).

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen, Stellungnahmen, Gutachten sowie Geländebegehungen. Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des jeweiligen Schutzgutes dargestellt.

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Erhalt und Entwicklung eines für die Bewohner vertrauten, möglichst belastungsfreien und sicheren Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Strahlen und Licht,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftverunreinigungen und Gerüche.

Das Plangebiet ist vorrangig für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion der hier lebenden Menschen von Bedeutung. Eine Wohnnutzung ist momentan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich kleinteilig im Bereich des Stichterweges vorhanden (2 Wohneinheiten). Westlich, östlich und südlich grenzt der Untersuchungsraum an ein vorhandenes Wohngebiet an. Durch das geplante Vorhaben ist dieses Wohngebiet besonders empfindlich gegenüber baubedingten Auswirkungen (Lärm und Staub). Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Ein unbebauter und begrünter Bereich mit einem Gehölzbestand fungiert gegenwärtig als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Außerdem zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs den Bewohnern des Gebietes dienen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet ausgeschlossen,

Wohnbebauung hat im Allgemeinen als Lebensraum für den Menschen und als Schwerpunkt seiner täglichen Regenerierung eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Effekten sind grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten. „Lärm gehört heute zu den vom Menschen verursachten Umweltbeeinträchtigungen, die zu den größten Belästigungen führen und gesundheitliche Schädigungen hervorrufen können.“<sup>4</sup> Dazu zählen u. a. Lärmbelästigungen durch Straßenverkehr, Arbeitslärm und Fluglärm. Die zulässigen Lärmimmissionswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 betragen im WA-Gebiet tags 55 dB (A)/nachts 45 dB.

<sup>4</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.) (2013), Städtebauliche Lärmfibel, S. 14.

Die geplante Wohnbebauung liegt an einer stark befahrenen Eisenbahntrasse. Im Plangebiet ist auf Grund der Lage zur Eisenbahntrasse mit gewissen Lärmbelastungen zu rechnen.<sup>5</sup> Außerdem liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz und tangiert die von der Landesluftfahrtbehörde festgelegte Platzrunde.

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des 2. Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm von außerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen zu klären.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 481-1 wird maßgeblich von Verkehrsschallemissionen durch Eisenbahnverkehr auf den Eisenbahntrassen der Deutschen Bahn AG beaufschlagt.

Ferner wird der nordöstliche und östliche Bereich des Plangeltungsbereichs durch Gewerbelärm ausgehend vom SKL-Industriepark und ehemaligen RAW-Gelände beaufschlagt.

Zur Ermittlung der Höhe von Verkehrs- und Gewerbeschallimmissionen auf planungsrechtlich mögliche Bauungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellt, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen und Bestandteil der Planunterlagen sind.<sup>6</sup>

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über geplante Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welche an das übergeordnete Straßennetz der Landeshauptstadt Magdeburg über die Straßen Iltisweg und Beyendorfer Straße angeschlossen sind. Der Bebauungsplan sieht für den Iltisweg einen grundhaften Ausbau und eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von 10,00 m vor. Mit dem Ausbau wird eine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt. Mit einer betriebsbedingten Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die vorhandene Bebauung ist durch den Ausbau des Iltiswegs nicht zu rechnen.

Eine erhebliche Betroffenheit der Bewohner hinsichtlich zu schützender allgemeiner und spezieller Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller gesundheitlicher Belastungssituationen durch die Nutzungsänderung ist somit nicht zu erwarten. Dies schließt den vermeintlichen Anspruch anliegender Eigenheimbesitzer auf einen freien Blick in die Landschaft mit ein. Nach einhelliger Rechtsprechung ist dieser Anspruch materiell nicht begründet. Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch wird als gering bis mittel bewertet.

### **2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

#### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Ein bestimmendes Element für den natürlichen Zustand des Plangebietes ist die Erfassung der potenziell natürlichen Vegetation. Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde.

Nach den naturräumlichen Bedingungen der Börde war das Plangebiet durch einen Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (*Pulmonaria officinalis*-Subassoziaton) geprägt.<sup>7</sup> Reste dieses Lebensraumtyps sind im Untersuchungsraum nicht mehr vorhanden.

#### **Biotoptypen**

Um eine ökologische Einstufung des Untersuchungsgebietes zu erzielen, eignet sich die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen. Die Bewertung der Biotoptypen sollte hinsichtlich potenzieller

<sup>5</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 16.01.2015.

<sup>6</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481 - 1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro für Schallschutz Magdeburg Juli 2021.

<sup>7</sup> Vgl. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2001), Karte der Potentiell Natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt, S. 49.

Eingriffssituationen u.a. durch Zerschneidung, Flächenverlust, Zerstörung und Schadstoffeintrag erfolgen.

Im Landschaftsplan werden die Biotoptypen im Plangebiet mit einer geringen bis mittleren Bedeutung abgebildet.<sup>8</sup> Im Frühjahr 2015 wurde eine Biotoptypen-Kartierung vor Ort durchgeführt. Bei den ermittelten Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich überwiegend um anthropogen entstandene oder sehr stark anthropogen überformte Kartiereinheiten.

Nach dem für die Stadtbiotopkartierung modifizierten Kartierschlüssel des Landes Sachsen-Anhalt kann das Plangebiet in folgende Biotoptypen (siehe Anlage I – Biotoptypen- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“) gegliedert werden:

#### Acker/Gartenbau (A)

42.100 m<sup>2</sup> AAu – Acker, undifferenziert

#### Bebauter Bereich (B)

2.977 m<sup>2</sup> BGh – Hausgärten, privates und halböffentliches Grün  
In diesem Biotoptyp wurden die Hausgärten der Grundstücke entlang des Beyendorfer Weges und des Wolfswegs erfasst. Diese Gärten haben sich auf das Flurstück der Landeshauptstadt Magdeburg ausgedehnt. Hier sind Grünflächen, Hecken und Bäume entstanden. Diese müssen zur Umsetzung des Bebauungsplanes abgeräumt werden. Damit wird diese Grundstücksnutzung bereinigt.

1.021 m<sup>2</sup> BVz - Straße 2- spurig  
24 m<sup>2</sup> BVu#m - Weg unbefestigt (Feldweg/Schotter/Splitt),  
mäßig versiegelt (25-50%)  
215 m<sup>2</sup> BVw#v - Weg befestigt (Beton/Asphalt/Pflaster),  
sehr stark versiegelt (>75%)  
200 m<sup>2</sup> BWe – überwiegender Wohnbereich, Doppelhäuser

#### Gehölz (H)

274 m<sup>2</sup> HHd – Hecke, geschlossen ohne Bäume

#### Krautige Vegetation (K)

2.338 m<sup>2</sup> KGm – mesophiles Grünland

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden vorhandene Gehölze und Krautschichten zerstört.

### **Baumschutz**

Markant und das Orts- und Landschaftsbild des Iltisweges prägend ist eine straßenbegleitende Gehölzreihe. Darin finden sich sowohl heimische Gehölze als auch standortfremde Ziergehölze wieder. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen sind gesondert zu erfassen und zu bewerten, wobei die Bindungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu berücksichtigen sind.

Im Untersuchungsgebiet wurde der Gehölzbestand im Jahr 2015 erfasst und in einer Tabelle (siehe Anlage II – Baumkataster) zusammenfassend dargestellt. Die Standorte der fortlaufend nummerierten Bäume sind dem beigefügten Bestandsplan (siehe Anlage I – Biotoptypen- und Baumkartierung) zu entnehmen.

Bei der Beseitigung der Vegetationsbestände sind die Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG, insbesondere die Verbotszeiträume zur Gehölzbeseitigung (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September) zu beachten. Erforderliche Gehölzfällungen sind zu beantragen und Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Festsetzung von Einzelbäumen in Bebauungsplänen wird nach dem Magdeburger Modell in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage III – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) bewertet.

<sup>8</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 14.6.

Bei der Festsetzung der Einzelbäume als Ausgleichsmaßnahme sind Mindestpflanzqualitäten einzuhalten (Siehe auch textliche Festsetzungen - Punkt 2.3). Im Straßenbegleitgrün bzw. für Straßenbäume wird eine Mindestpflanzqualität: Stammumfang von 18-20 cm oder größer gefordert<sup>9</sup>.

Nach dem Berechnungsmodell zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen (nach WESTHUS, 2007) ist je angefangene 50 cm Stammumfang zu fällender Bäume ein neuer Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist die Vitalität der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen.

- Vitalität 1 und 2                      keine Abzüge
- Vitalität 2 bis- 3                    ein Baum Abzug
- Vitalität 3                            zwei Bäume Abzug
- Vitalität 3 bis- 4                    drei Bäume Abzug
- Vitalität 4                            drei Bäume Abzug

Im vorliegenden Fall sind 29 Bäume (siehe Anlage II – Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“) als Ersatz neu zu pflanzen.

- Gemäß textlicher Festsetzung § 15 Planteil B sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen gemäß Planteil A klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in einer Flucht als Baumreihen zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 10,0 m bis 12,0 m zu erfolgen und ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Außerdem sind gemäß § 17 Planteil B auf den Baugrundstücken pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche min. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Weiterhin ist laut textlicher Festsetzung im § 14 Planteil B innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ö“ eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Mulde und von Wegeflächen vorzunehmen. Die Muldenanlage ist als flache, mit Rasen begrünte Mulde ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 500m<sup>2</sup> Muldenfläche 2 klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen). Je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche (abzüglich Mulde) sind 1 klima- und standortgerechter großkroniger Laubbaum sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gegenüberstellung des Pflanzbedarfs von 29 Bäumen und der festgesetzten Neupflanzung von 31 Bäumen ergibt eine positive Ausgleichsbilanzierung.

#### Übersicht Bäume:

Festsetzung	Anzahl an Bäumen
„Ö“ öffentliche Grünflächen	
Mulde	6 Bäume
Grünfläche	3 Bäume
Pflanzung auf den Grundstücken	ca. 100 Bäume
Pflanzung an den Straßen lt. Planteil A	93 Bäume
Summe	202 Bäume

Mit den festgesetzten Bäumen wird innerhalb des Geltungsbereichs der Ausgleich für den Verlust an Bäumen abgedeckt. Da die Bäume auch wichtige Funktionen für den Klimahaushalt und das Landschaftsbild erfüllen, ist die festgesetzte Anzahl gerechtfertigt.

<sup>9</sup> Vgl. Stellungnahme des Eigenbetriebs Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 26.08.2016.

## Artenschutz<sup>10</sup>

Zur Vorbereitung des Umweltberichtes wurden im September 2021 vom Büro IHU Geologie und Analytik die folgenden Gutachten erarbeitet:

- Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Diese beiden Gutachten bilden die Grundlage für den Umweltbericht. Die Ergebnisse aus beiden Gutachten werden in den Umweltbericht und Bebauungsplan übernommen.

Ergebnis der Übersichtserfassung:

Brutvögel:

Insgesamt wurden bei der Brutvogelkartierung 30 Vogelarten auf der Bebauungsplanfläche oder in ihrem Umfeld nachgewiesen (Artenliste siehe Gutachten). Von den 30 insgesamt nachgewiesenen Arten wurde nur mit der Feldlerche lediglich eine Art mit einem Revier auf der innerhalb der Bebauungsplanfläche liegenden Ackerfläche nachgewiesen. Zwei weitere Reviere der Feldlerche und ein Revier der Schafstelze wurden auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche erfasst.

Die übrigen Arten nutzen die Ackerflächen gegebenenfalls als Nahrungshabitat, die Zentren ihrer Reviermittelpunkte (Nester) liegen aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche jedoch in den zumindest zum Teil von Gehölzen geprägten Siedlungsrandstrukturen auf der Bebauungsplanfläche oder in ihrem Umfeld.

Feldhamster:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf der Untersuchungsfläche keine Hinweise auf Feldhamster gefunden wurden. In Verbindung mit den umgebenden für den Feldhamster sehr ungünstigen Strukturen (Bebauung, Gleisanlagen und Verkehrswege), ist ein Vorkommen auf der Untersuchungsfläche sehr unwahrscheinlich und weitgehend auszuschließen.

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags:

Aufgrund der Begehung wie auch dem vom LAU mitgeteilten Daten wird eingeschätzt, dass die Fläche des Bebauungsplanes insgesamt eine geringe Bedeutung für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu betrachtenden Artengruppen hat.

Es wurden die folgenden Artengruppen betrachtet:

- Säugetiere (Hamster und Fledermäuse)
- Vögel (Grundlage Kartierung)
- Reptilien
- Amphibien
- Käfer
- Schmetterlinge
- Libellen
- Mollusken
- Farn- und Blütenpflanzen

Im Detail können die Angaben, Ableitungen und Grundlagen, sowie die Ergebnisse dem beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Gutachterliches Fazit

Im Rahmen einer Prüfung auf der Grundlage von aktuellen Übersichtserfassungen, behördlicherseits zur Verfügung gestellten Fachdaten, wie auch eigenen älteren Erfassungsdaten wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 481 – 1 „Iltisweg“ in der Landeshauptstadt Magdeburg bei der Berücksichtigung und Einbeziehung der benannten Maßnahmen für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH – Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Angaben zum Artenschutz wurden aus den Unterlagen des Büros IHU Stendal September 2021 übernommen, „Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021 und Unterlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“

<sup>11</sup> Angaben zum Artenschutz wurden aus den Unterlagen des Büros IHU Stendal September 2021 übernommen, „Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021 und Unterlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“

### 2.1.3. Schutzgut Luft und Klima

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Börde“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5 °C sowie die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 530 mm.

Die klimatische Situation der Magdeburger Börde ist gekennzeichnet durch die Zugehörigkeit zum subkontinental getönten Klima des Binnentieflandes im Lee der Mittelgebirge. Die Jahresniederschläge liegen dementsprechend zwischen 450 und 540 mm.<sup>12</sup> Der Juni ist im Mittel der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat.<sup>13</sup> Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5 – 9,0°C. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte bereichsweise deutlich erhöht. In der Stadt Magdeburg treten überwiegend westliche Winde, aus Südwest und Nordwest auf.<sup>14</sup>

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für stadtklimatisch günstige Austauschprozesse, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse. Frisch- bzw. Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete sorgen für eine Reduzierung der Immissionskonzentration in der Stadt und wirken bremsend auf den Temperaturanstieg.



Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Magdeburg

Nach der vom Umweltamt herausgegebenen Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Landeshauptstadt Magdeburg liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich.

<sup>12</sup> Vgl. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2001), Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts, S. 156.

<sup>13</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S. 105.

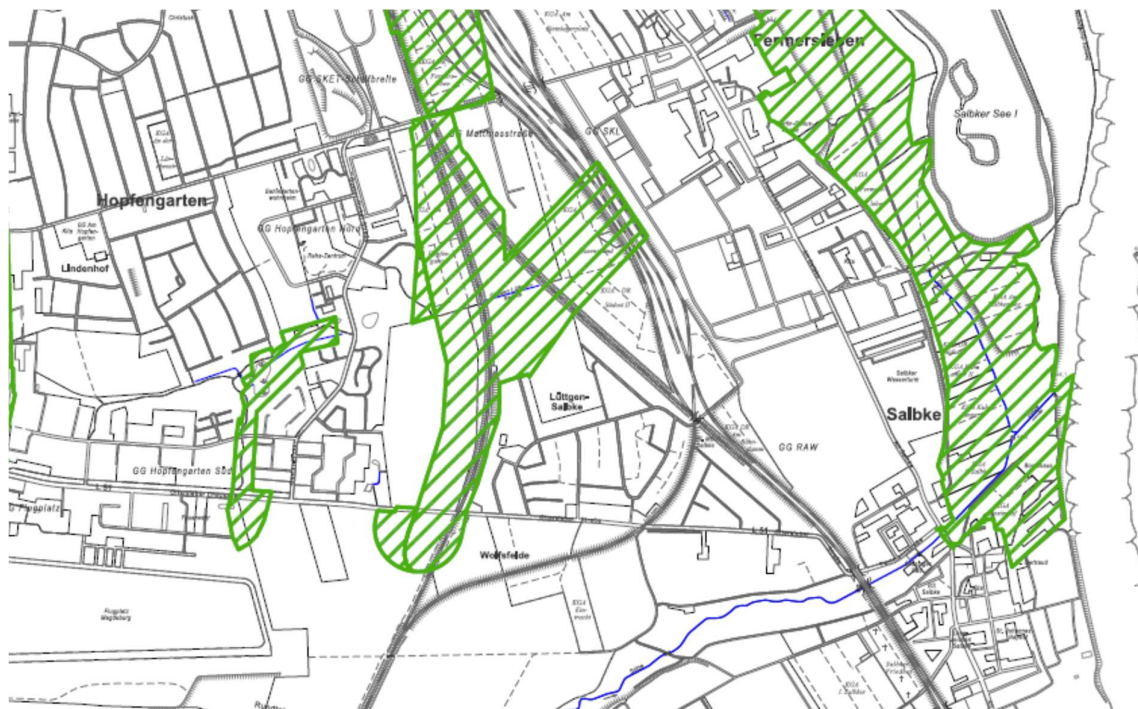
<sup>14</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (1997), Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, S.19.



Das Potenzial der im Planungsraum vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine stadtklimatisch günstige Kaltluftlieferung ist sehr hoch. Die vom geplanten Vorhaben tangierte landwirtschaftliche Nutzfläche besitzt eine hohe Kaltluftproduktivität.<sup>15</sup>

Weiterhin handelt es sich um einen übergeordneten Luftaustauschbereich.

Aus der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte wurde die folgende Karte mit den Baubeschränkungsgebieten abgeleitet. Diese beschloss der Stadtrat als Beiplan zum Flächennutzungsplan.

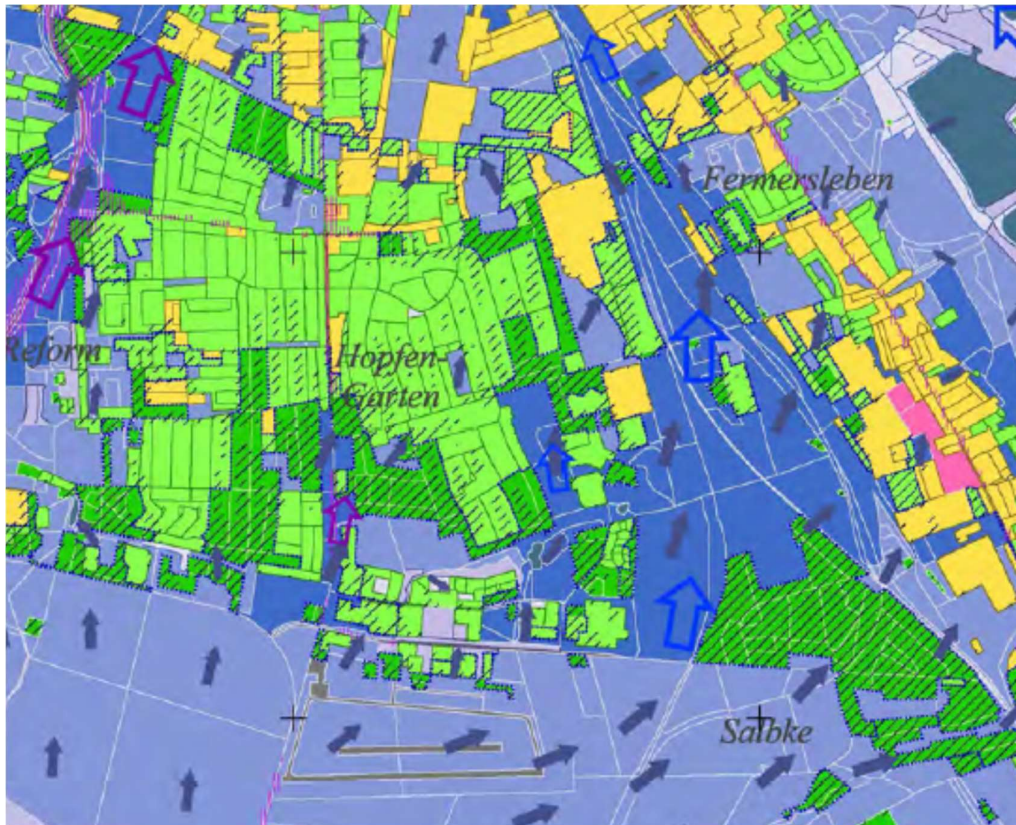


Ausschnitt aus dem Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“

Nach der gleichfalls vom Umweltamt herausgegebenen Karte „Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg“ kommt den betroffenen Freiflächen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu. Dies bedeutet eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Austauschbarrieren sind zu vermeiden, um den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2013), Karte der klima- und immissionsökologischen Funktionen für die Stadt Magdeburg.

<sup>16</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2013), Karte Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg.



Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte

### Grün- und Freiflächen



#### **Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**

Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.  
Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Emissionen reduzieren.

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und der Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Klimatisch wertvolle Strukturen sind der vorhandene Gehölzbestand und die Freiflächen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nutzungsintensivierung durch Wohnbaufläche auf bisher freien Flächen mit einem profilierten Strauch- und Baumbestand geplant. Die Art der Beeinträchtigung hat Einfluss auf die Beurteilung der Empfindlichkeit eines Gebietes und kann durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemindert oder beseitigt werden. Das Ziel ist es, die klimarelevante Funktion in diesen Bereichen durch entsprechende Festsetzungen (Bsp. Grundflächen- und Geschossflächenzahl) weitestgehend zu erhalten.

Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK)<sup>17</sup> dargestellten Flächen für den Klimaschutz werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert und bleiben erhalten.

Geplante Grünflächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne des Naturschutzes wirken sich mindernd auf den geplanten Eingriff aus. Anstelle der Flächen für eine Kaltluftproduktion und Kaltluftlieferung soll die Ausgleichwirkung auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit durch die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen im Bebauungsplangebiet erreicht werden.

<sup>17</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt (Hrsg.) (2013), Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025, S. 24.

Weitere Maßnahmen zur Erhaltung der klimatischen Funktion für den Stadtraum sind:

- Festsetzung einer Dachbegrünung,
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung,
- Verbot von Steinwüsten in den Vorgärten.

Damit wird das Potential der Fläche zum Ausgleich von klimatischen Beeinträchtigungen erhalten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind somit nicht zu erwarten.

#### **2.1.4. Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Ausprägungsformen von Landschafts- und Stadträumen und den damit verbundenen Bezügen in dem ganzheitlich zu verstehenden Mensch-/Naturverhältnis. Der Fokus richtet sich dabei auf den Schutz, Erhalt und die Entwicklung von Landschafts- und Stadträumen nach ihren spezifischen landschafts-genetisch und landeskulturell bedingten Ausprägungsformen aufgrund ihres eigenen Wertes, wie auch auf die Funktion dieser Räume unter ästhetischen Aspekten (Landschafts- und Stadtbild) bzw. in ihrer Bedeutung für die landschafts-/ freiflächenbezogene Erholung. Die Landschaft bzw. das Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Stadtbildes orientiert sich an folgendem Leitsatz:

Nach § 1 BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Ziel ist die Erhaltung und Neuschaffung (wenn nicht in ausreichendem Maße vorhanden) von Freiräumen einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume.

Das Plangebiet, das dem Siedlungslandschaftstyp „Grünraum und sonst. innerstädtischen Freiraum“ entspricht, grenzt westlich, südlich und östlich an den vorhandenen „gartengeprägten Siedlungsbereich“ an.<sup>18</sup> Der Landschaftsplan belegt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in diesem Bereich mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit.<sup>19</sup> Grundsätzlich orientiert sich die geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen an dem bestehenden Wohngebiet (westlich/südlich/östlich) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 481-1 „Iltisweg“. Das Orts- und Landschaftsbild des Iltisweges ist geprägt durch einen öffentlichen straßenbegleitenden Grünstreifen mit integriertem Gehölzbestand. Mit der Planung kommt es zum Verlust und somit zur erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes im Sinne des § 14 Abs.1 BNatSchG. Das Orts- und Landschaftsbild wird gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG durch die Festsetzung einer Baumreihe entlang des Iltisweges und die Schaffung einer begrünten Siedlungskante neu gestaltet. Die erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit ausgeglichen.

#### **2.1.5. Schutzgut Boden / Fläche**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Das Schutzgut Boden nimmt als unvermehrbares und endliche Naturressource eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Er ist u.a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Mit ihren Profilmerkmalen können Böden die landschaftsgeschichtlichen Bedingungen ihrer Entstehungszeit widerspiegeln und sind als Archiv- und Informationsquelle der Landschaftsgeschichte von Bedeutung. Die Intensität menschlicher Einflüsse auf den Boden korreliert unmittelbar mit der Natürlichkeit der Böden. Somit zählen die Böden mit geringster Veränderung durch den Menschen zu den Böden mit der höchsten Naturnähe. Böden der Siedlungsgebiete sind mehr oder weniger durch Bodenveränderungen geprägt. Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich auch auf andere Schutzgüter nieder.

<sup>18</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 17.

<sup>19</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 18.

Die natürliche Bodenfunktion wird maßgeblich beeinträchtigt durch:

- Versiegelung (Verlust aller Bodenfunktionen),
- Verdichtung, Abtragung und Aufschüttung,
- Schadstoffimmissionen.

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der „Magdeburger Börde“. <sup>20</sup> Der Landschaftsplan <sup>21</sup> bewertet die Böden im Planungsraum wie folgt:

- Böden mit wichtigen Regelungsfunktionen (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen),
- Schadstoffakkumulation im Boden durch hohe Filterleistung potenziell sehr groß,
- Bodenbelastung im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und struktureller Überformung,
- Böden mit mittlerer bis sehr hoher Feldkapazität und hoher bis sehr hoher nutzbarer Feldkapazität,
- hohe Verdichtungsneigung.

Die Oberfläche innerhalb des Plangebietes ist relativ eben und die Geländehöhe liegt zwischen 58.30 und 61.50 über NNH. Die vorhandenen Lehm- und Schluffböden werden auf Grund ihrer sehr guten Ertragsfähigkeit nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV LSA) als sehr gut bewertet. <sup>22</sup> Mit oberflächennah anstehendem Geschiebemergel (ca. 3 Meter unter Gelände) muss gerechnet werden, der nur bereichsweise durch zumeist trockenen, geringmächtigen Sande überlagert wird. Daraus resultiert eine geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens mit ungünstigen Bedingungen für eine Regenwasserversickerung bei Starkregen. <sup>23</sup>

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind keine Flächen mit Altlasten bekannt. <sup>24</sup>

Der Flächenbedarf für den Wohnungsbau wurde im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingehend geprüft.

In der Landeshauptstadt Magdeburg besteht ein sehr hoher Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen. Die Nachfrage übersteigt in den letzten Jahren das Angebot bei weitem, Seitens der Stadt angebotene Grundstücke waren hinsichtlich der Nachfrage mehrfach überzeichnet. Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich ist, die Bevölkerungszahlen seit 2003 ansteigen auf inzwischen 238.000 Einwohner und vermehrt ein Rückzug von Familien in die Stadt zu beobachten ist, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen.

In den letzten 10 Jahren wurden im Schnitt 400 Wohneinheiten jährlich neu gebaut, davon 75 % und damit ca. 300 im Einfamilienhaussektor. Bei einem anhaltenden Neubaugeschehen im Einfamilienhausbereich von ca. 300 Wohneinheiten im Jahr besteht in den folgenden 15 Jahren ein Bedarf von mindestens 4.500 Grundstücken für den Einfamilienhausbau.

Dieser Bedarf kann im Rahmen der bevorzugten Innenentwicklung durch die Nutzung von Brachflächen oder Nachverdichtungen im Siedlungsbereich nicht abgedeckt werden. Obwohl hier alle Ressourcen genutzt werden sollen, können diese nur ca. 45 % des Bedarfes an Wohnbauflächen für den Wohnungsbau abdecken. Daher müssen ca. 55 % der Flächen auf baulich bisher nicht genutzten Flächen, meist Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgewiesen werden. Die Inanspruchnahme von Ackerflächen wird dabei auf das notwendige Maß begrenzt. So soll am Iltisweg zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur die lediglich einseitige Ausnutzung durch eine Bebauung ergänzt werden. Der Großteil der vorhandenen Ackerfläche soll unberührt bleiben. Nur der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich soll bebaut sowie durch öffentliche Grünflächen aufgewertet werden.

<sup>20</sup> Vgl. Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2001), Karte der Potentiell Natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt, S. 39.

<sup>21</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 4, 5.

<sup>22</sup> Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der LH Magdeburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 20.01.2015.

<sup>23</sup> Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2015.

<sup>24</sup> Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der LH Magdeburg im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 20.01.2015.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ist von einer Vollversiegelung von ca. 14.018 m<sup>2</sup> auszugehen. Hinzu kommt der Anteil stark versiegelter Flächen (Straßenverkehrsflächen/ Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen) von ca. 9.685 m<sup>2</sup>. Stellt man den Bestand der mäßig bis stark versiegelten Flächen in einer Größe von 4.437 m<sup>2</sup> gegenüber, beträgt die Neuversiegelung 19.266 m<sup>2</sup>. Der Anteil versiegelter Flächen gegenüber unversiegelter Flächen steigt von ca. 9 % (Bestand) auf 48 % (Planung).

Der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird mit der Planung nur bedingt entsprochen. Für die geplante bauliche Nutzung werden zusätzlich landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt und somit Boden versiegelt. Als Eingriff sind die Errichtung der Wohngebäude und die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zu bewerten. Durch die Versiegelung und Überbauung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

### 2.1.6. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu unterteilen in oberirdische Gewässer und Grundwasser.

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Aus dem Planungsraum findet kein Abfluss von Oberflächengewässer in angrenzende Oberflächengewässer statt. Der Geltungsbereich zählt zum Einzugsbereich der südlich gelegenen „Sülze“.<sup>25</sup> Direkte Auswirkungen auf das Gewässer sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Nach Aussage des Landschaftsplanes beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 2,0 und 5,0 m. Für das Grundwasser in diesem Bereich ergibt sich daraus ein mäßiger Schutz. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen anthropogen überformten Bereich. Mögliche Stoffeinträge in das Grundwasser bedingen sich derzeit durch die Ackernutzung. Die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate beträgt nach den geologischen bzw. bodengenesischen Standortverhältnissen ca. 30 mm/s und bewegt sich im mittleren Bereich, wobei im angrenzenden Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung bereits reduziert ist.<sup>26</sup>

Mit ungünstigen Wasserverhältnissen ist auf Grund oberflächlich anstehender lehmig-schluffigen Sedimenten zu rechnen. Bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe.<sup>27</sup> Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Flächenentzug und der Boden wird stark versiegelt. Um eine Entwässerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (Straßenentwässerung) zu gewährleisten, ist eine Muldenanlage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. bietet die Möglichkeit der Niederschlagsverbringung für das Plangebiet. Weiterhin muss das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Wohngrundstücken bewirtschaftet (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Verwertung) werden. Damit wird die Grundwasserneubildung im Gebiet durch die Versickerung weitgehend erhalten und der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich reduziert.

Dem Ziel nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG einer dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i.w.S. und einem ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt i.e.S. wird entsprochen.

Eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und einer Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten. Mit der baulichen Nutzungsintensivierung besteht insgesamt eine konstante Wirkung auf das Schutzgut Wasser.

### 2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß Stellungnahme vom 20.01.2015 sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt keine archäologischen Denkmale bekannt. Beim Auffinden archäologischer Funde oder

<sup>25</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 9.

<sup>26</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt (Hrsg.) (2016), Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Karte Nr. 6, 7, 8.

<sup>27</sup> Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 04.02.2015 und Baugrundgutachten vom Büro Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH Magdeburg von Dezember 2021.

Befunde ist entsprechend dem Denkmalgesetz LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Durch die geplante Entwicklung werden innerhalb des Plangebietes keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale berührt, so dass eine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern demnach nicht besteht.

### 2.1.8. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Durch die systematische Betrachtung der einzelnen Schutzgüter unter den Aspekten Potenzialeigenschaften, Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Beeinträchtigungen und bestehenden Grundbelastungen ist es möglich, spezifische Aussagen zu treffen hinsichtlich der Ursache – Wirkungszusammenhänge umweltrelevanter Prozesse und zu den Möglichkeiten schutzgutbezogenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch Flugverkehr, Gewerbebetriebe und die Eisenbahn	XX
Boden	Neuversiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen	XXX
Tiere und Pflanzen	Beseitigung der Vegetationsbestände, Ersatzpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern mit positiver Ausgleichsbilanz	XX
Wasser	Grundwasserneubildungsrate bleibt größtenteils erhalten, überregionale Lösung der Entwässerungsproblematik durch eine Mulde für die Regenwasserrückhaltung	XX
Luft und Klima	Verkleinerung der Ackerfläche (hohe Kaltluftproduktivität), geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung, Ersatz des Strauch- und Baumbestandes als klimatisch wertvolle Strukturen	X
Landschaft	Landschaftsbildbeeinflussende Elemente werden neu gestaltet/ausgeglichen.	X
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	X
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	XX

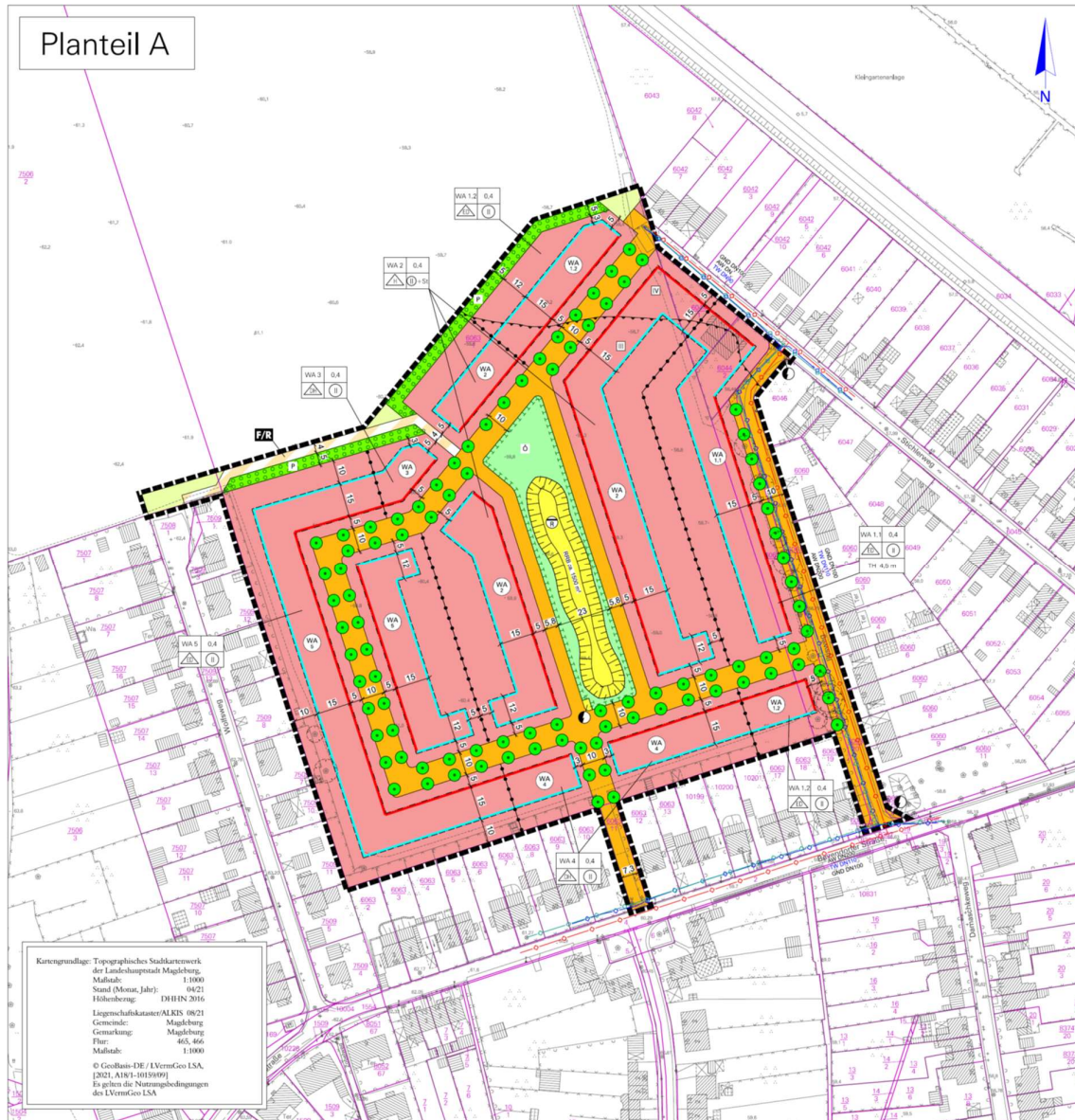
x gering

xx mittel

xxx hoch

Insgesamt werden die Wechselwirkungen zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgüter mit einer mittleren Wertigkeit belegt. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist der Boden. Versiegelung und Überbauung von Flächen führen zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktion. Die Versiegelung führt insbesondere zu folgenden negativen Aspekten:

- Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate,
- Verschlechterung der klimatischen Situation,
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.

Bebauungsplan „Iltisweg“<sup>28</sup>

## 2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Städtebaulich erfährt das Plangebiet durch die Schaffung einer begrünten Siedlungskante und die beidseitige bauliche Fassung der Straße Iltisweg eine Aufwertung. Mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen wird der hohe Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung reduziert. Durch Errichtung der Wohnbebauung und dem grundhaften Ausbau des Iltisweges ist mit einem Anstieg der versiegelten Flächen zu rechnen. Trotz Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Der tlw. durch Sukzession entstandene Gehölzbestand entlang des Iltisweges und die Grünflächen (Gärten) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke am Wolfsweg und Beyendorfer Weg würde durch die Besiedlung des Plangebietes gänzlich entfallen. Den Ausgleich bilden gezielte Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen.

<sup>28</sup> Lageplan wurde aus dem aktuellen Bebauungsplan übernommen.

### 2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann perspektivisch von einer fortschreitenden Gehölzsukzessionsentwicklung im Bereich des Grünstreifens entlang des Iltisweges ausgegangen werden. Die Gehölzbestände würden sich weiter entwickeln und innerhalb der Grünfläche weiter ausbreiten. Unter Artenschutzaspekten sowie Klimaschutzaspekten wären daraus tendenziell positive Umweltauswirkungen abzuleiten. Jedoch kommt es folglich zu keiner Konfliktlösung in der Bereitstellung von Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung und Herstellung der notwendigen städtebaulichen Ergänzung des Iltiswegs. Die Flächen stehen der zeitnahen Vermarktung und der Eigenheimbebauung nicht zur Verfügung. Der Entwicklungsdruck zur Deckung des Eigenheimbedarfs verstärkt sich somit auf anderen Flächen. Weiterhin würde sich als Folge des stagnierenden Ausbaus des Iltisweges die Entwässerungsproblematik für den Bereich nicht verbessern.

Wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit kann man davon ausgehen, dass die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt werden.

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

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

Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

1. Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP 4) zu schützen (Stichlerweg Hausnr. 23, Iltisweg 6 bis 20, Beyendorfer Straße / Iltisweg, Beyendorfer Weg/Präsident-Friese-Weg, Beyendorfer Straße 46 und 47 und Wolfsweg 27).
2. Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ – Baumschutzsatzung - vom 06.02.2009 sind zu beachten.
3. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke). Der Bodenaushub ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie maximale Lagerhöhen und -breiten (2 m bei humosem Bodenmaterial, 4 m für Unterbodenmieten) zu berücksichtigen. Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen. Zur Vermeidung schädlicher Bodenschadverdichtung sind geeignete Baugeräte (z.B. Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflöckerung wiederherzustellen ist. Zudem sind die Befahrung des Grundstücks auf die Baustraße und der Umfang der Baunebenflächen auf das Nötigste zu beschränken, damit ein Teil der Flächen geschont wird. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu berücksichtigen. Der schadlose Umgang mit den umzulagernden Bodenmassen während der Bauarbeiten (Erschließung, Errichtung der vorgesehenen Wohnhäuser etc.) und deren ordnungsgemäße Verwendung sind der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) durch Vorlage einer entsprechenden Unterlage nachzuweisen.
4. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie durch eine grundwasserschonende Bauweise zu mindern.



5. Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder schadlos zu nutzen.  
Für die vorgesehenen Regenwasserversickerungs-/Verdunstungsmulde ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
6. Auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie unter Nutzung von Vegetationsflächen als Versickerungs- und Verdunstungsbereiche herzustellen. (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
8. Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
9. Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
10. Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften,
11. Schallschutz  
Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte **für Verkehrslärm** für Allgemeine Wohngebiete gem. Bbl. 1 zur DIN 18005 lediglich in der Nacht teils deutlich überschritten. Daher sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile planungsrechtlich möglicher schutzwürdiger Wohnbebauungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.  
Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, in Räumen, die überwiegend dem Schlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer) zu sorgen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,res</sub> der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.  
In Bezug auf Gewerbelärm ist für eine Genehmigungsfähigkeit von Wohnbebauungen im Plangeltungsbereich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Plangebiet zwingend notwendig. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet in beiden Beurteilungszeiten und allen mögliche Geschossen eingehalten.<sup>29</sup>

### Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten zur Konfliktvermeidung<sup>30</sup>

12. Eine Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen. Damit wird die Beeinträchtigung der geschützten Arten reduziert und die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG werden beachtet. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.
13. Fledermausschutz  
Bei den am Iltisweg oder auf den Grundstücken einzeln oder in Kleingruppen vorhandenen Gehölzen sind bei nicht auszuschließenden starken Rückschnitten oder gegebenenfalls notwendigen Fällungen konkrete Maßnahmen erforderlich. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern, sind vor dem Rückschnitt oder vor der Fällung die betroffenen Gehölze auf Höhlen und andere Quartierstrukturen zu kontrollieren. Sollten infrage kommende Strukturen vorhanden sein, sind diese auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren und dabei gegebenenfalls angetroffene Exemplare sind zu bergen, zu hältern und in andere geeignete Strukturen umzusetzen.

<sup>29</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481 - 1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro für Schallschutz Magdeburg Juli 2021.

<sup>30</sup> Angaben zum Artenschutz wurden aus den Unterlagen des Büros IHU Stendal September 2021 übernommen, „Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021 und Unterlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“

Um den Verlust von eventuell verloren gehenden Habitatstrukturen auszugleichen, sollten im Umfeld Ersatzstrukturen, wie Fledermauskästen, ausgebracht werden. Deren Anzahl sollte der Anzahl der ermittelten potenziellen Quartierbäume/Quartierstrukturen entsprechen, die vom Vorhaben betroffen sind.

Sollte es zum Rückbau von in den Gärten vorhandenen kleinen Gebäudestrukturen kommen, sind die vorhandenen Bauwerke vor der Umsetzung der Maßnahme ebenfalls auf das Vorhandensein von Fledermäusen und potentiellen Quartierstrukturen zu prüfen, um geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchführen zu können.

#### 14. Feldlerche

Um eine direkte Betroffenheit der Art vollständig auszuschließen, soll die Freistellung und Räumung der Ackerflächen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Das Tötungsrisiko wird somit vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht. Da es sich lediglich um ein Revier handelt und auf den angrenzenden Ackerflächen nur geringe Dichten vorhanden sind, ist gegebenenfalls ein Ausweichen auf benachbarte Flächen möglich und es wird keine erhebliche Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population erwartet.

#### 15. Einheimische Vogelarten

Sollte der Rückbau von Schuppen und vergleichbaren Bauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grundstücke südlich der Ackerfläche) erforderlich sein, ist der Rückbau außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF – Maßnahmen)<sup>31</sup>**

16. Zum gegenwärtigen Stand der Erfassungen sind für das geplante Vorhaben zunächst keine CEF – Maßnahmen notwendig. Sollten bei den bei Bedarf vorzunehmenden Gehölzkontrollen vor geplanten Fällungen für Fledermäuse und / oder Vögel geeignete Quartierstrukturen festgestellt werden, sind dafür entsprechend der festgestellten Anzahl und im räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet Ersatzstrukturen (Fledermaus-Quartierskästen und Nisthilfen) auszubringen.

### **Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen**

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

17. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen „P“ sind vollflächig heimische Blütensträucher (siehe Pflanzenliste „Sträucher“) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Entsprechend vorhandene Pflanzen können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
18. Auf der öffentlichen Grünfläche "Ö" ist eine naturnahe Bepflanzung mit offenen Wiesenflächen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Anlage einer Muldenanlage und von Wegeflächen vorzunehmen. Die Muldenanlage ist als flache, mit Rasen begrünzte Mulde ohne Zaunanlage auszuführen. Innerhalb der Mulde sind je 500 m<sup>2</sup> Muldenfläche 2 klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind nur Gehölze zu pflanzen, die einen wechselnden Grundwasserstand und zeitweises Überstauen vertragen (z.B. Weiden und Erlen).  
Je 500 m<sup>2</sup> Grünfläche (abzüglich Mulde) sind 1 klima- und standortgerechter großkroniger Laubbaum sowie 25 Sträucher zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)  
Die öffentliche Grünfläche „Ö“ dient neben dem Naturschutz auch als Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft, als Erholungsbereich für die Anwohner und als Regenwasserauffang- und Verdunstungsanlage für das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser im Plangebiet.

<sup>31</sup> Angaben zum Artenschutz wurden aus den Unterlagen des Büros IHU Stendal September 2021 übernommen, „Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021 und Unterlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“

19. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind gemäß Planteil A klima- und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in einer Flucht als Baumreihen zu pflanzen. Die Pflanzung hat in einem maximalen Abstand von 10,0 bis 12,0 m zu erfolgen, ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
20. Ebenerdige Stellplätze sind aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach zu überstellen. Dabei ist je 5 angefangener Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standort- und klimagerechter Baum, in eine mind. 2 m breite und mind. 10 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1a) BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
21. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger, standort- und klimagerechter Baum oder ein Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25, § 9 (1a) BauGB - Qualität entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes)
22. Flachdächer sowie flachgeneigte 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 (evtl. 10 cm bei größeren Dachflächen) vorzusehen. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
23. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
24. An den Gebäuden sind mindestens die baulich geschlossenen Fassadenabschnitte ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
25. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen – insbes. die Vorgartenflächen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, möglichst zusammenhängende Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
26. Die vorhandene Ackerfläche darf nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (September - Mitte März) in ein Baugebiet (9) DenkSchG LSA) umgewandelt werden. Damit wird die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte vermieden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
27. Der Ausgleich des Defizits für den Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“ in Höhe von 771,78 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 2053 und 2054 der Flur 476, dem Flurstücken 3508 und 3510 in der Flur 475 und dem Flurstück 192 der Flur 432. Die Flurstücke werden für die Ausgleichsmaßnahme nur teilweise genutzt. Es handelt sich um eine 10 m breite, wegebegleitende Bepflanzung südlich Wolfsfelde. Im Rahmen der Baumoffensive werden hier Bäume angepflanzt.  
Als Ausgleichsmaßnahme wird unter den Bäumen eine vierreihige Feldhecke angelegt. Die Sträucher werden mit einem Reihenabstand von 1,5 m gepflanzt. Der Abstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,5 m. Die Flächen zwischen Weg und Hecke und der Ackerfläche und der Hecke werden mit einer standortgerechten, autochthonen Grünlandmischung / Landschaftsrasen angesät (Breite jeweils ca. 2,0 m)  
Insgesamt sind auf einer Länge von 174,0 m und einer Breite von 10,0 m eine Feldhecke und Grünland anzulegen Die Maßnahme hat eine Gesamtfläche von 1.700 m<sup>2</sup>. (Qualität der Sträucher entsprechend Nummer 28 des Umweltberichtes).

## 28. Allgemeine Pflanzbestimmungen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. 18916,
- Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist abzusichern.
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe,
- Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden. Da die klimatischen Bedingungen von allen Standortbedingungen am wenigsten beeinflusst werden können, sollte das Pflanzmaterial mit vergleichbaren klimatischen Bedingungen produziert und am Endstandort verwendet werden. Deshalb sollte eine Baumschule u.a. nach folgenden klimatischen Kriterien gewählt werden:
  - o Winterhärtezonen  
Die produzierende Baumschule sollte sich nach Möglichkeit in der Winterhärtezone 7a oder kleiner befinden (nicht 7b).
  - o Autochthon (Merkmale; Niederschlagsmenge, Frosthärte)  
Die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Raum Magdeburg liegt bei ca. 500 mm. Die Baumschulware sollte aus einem Gebiet mit einer vergleichbaren Niederschlagsmenge  $\pm$  50 mm kommen. Frosthärte bezieht sich auf die Winterhärtezone.
  - o Zertifizierte Markenbaumschule (Grün ist Leben, ZgG)  
Die Baumschulware muss aus einer Mitgliedsbaumschule der Verbände „Grün ist Leben“ oder „ZgG“ kommen.
  - o Herkunftsnachweis - Quartierbuch, EG-Pflanzenpass  
EG-Pflanzenpass/Herkunftsnachweis bei Ausgangsware (Saatgut, Sämlinge) aus einem Europäischen Ausland; Quartierbuchangaben (lückenlos) über Verschulhäufigkeit, Alter und innere/äußere Qualität.
- Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen mit einheimischen Laubbäumen zu ersetzen,
- Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen haben im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Eingriff in den Naturhaushalt zu erfolgen.
- **Pflanzqualität**  
Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
  - o für straßenbegleitende Baumpflanzungen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
  - o bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
  - o bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
  - o bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
  - o Kletterpflanzen müssen mindestens 2-mal verpflanzt sein.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

29. In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind an den Gebäuden die Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - herzustellen. Die betroffenen Bereiche sowie die entsprechenden Lärmpegelbereiche können dem Planteil A entnommen werden.
30. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich LPB III sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf.R'w,res = 35 dB erfüllt. Im LPB IV ist das erf.R'w,res = 40 dB zu erfüllen. Dies gilt auch für Dach/Deckenkonstruktionen über schutzwürdigen Räumen.

31. Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu konzipieren. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w,res</sub> der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.
32. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.

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

### 2.3.1. Schutzgut Mensch

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der 55 dB (A) – Isolinie der Flugplatzanlage. Somit stellt der Fluglärm keine erhebliche Belästigung dar. Eine Hinweisgebung zur Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung sollte bei der Vermarktung der Bauflächen bzw. bei der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen, um spätere Ersatzansprüche zu vermeiden.<sup>32</sup> Weiterhin liegt die geplante Wohnbebauung an einer stark befahrenen Eisenbahntrasse.

Durch die Deutsche Bahn AG, sowie durch die Stadtverwaltung sind in diesem Bereich keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant.<sup>33</sup>

Von dem Vorhaben selbst sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Wohnnutzung der angrenzenden Bebauung wird bei Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte und festgesetzten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Spezielle Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht erforderlich. Beachtet werden müssen die im Schallschutzgutachten ermittelten Schutzmaßnahmen an den Gebäuden.<sup>34</sup>

### 2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen zu Gunsten der Wohnbauflächen führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzen im Gebiet. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Großteil der Flächen als private Grünfläche und Hausgärten umgenutzt. Eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gefördert. Durch Anpflanzung heimischer und klima- und standortgerechter Gehölze wird in der Regel auch für blütensuchende Insekten (u.a. Bienen) über die gesamte Vegetationsperiode Nahrung angeboten. Ein Ausweichen der betroffenen Tierarten in benachbarte Lebensräume (durchgrüntes Siedlungsgebiet) ist bis zur vollständigen Etablierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich. Grundsätzlich kann mit der Besiedlung des Plangebietes von einer Bepflanzung der Baugrundstücke durch die zukünftigen Eigentümer ausgegangen werden.

Der Verlust an Lebensräumen durch die Überplanung und Veränderung der Flächennutzung führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Bedingt durch den gegenwärtigen Zustand des Schutzgutes wird die „Erheblichkeit“ als „mittel“ eingestuft.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden die Auswirkungen / Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen soweit reduziert und ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen mehr bestehen.

<sup>32</sup> Vgl. Stellungnahme der Flughafen Magdeburg GmbH im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 07.01.2015.

<sup>33</sup> Vgl. Landeshauptstadt Magdeburg Umweltamt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 16.01.2015.

<sup>34</sup> Vgl. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481 - 1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro für Schallschutz Magdeburg Juli 2021.

**Artenschutz:**

Im Rahmen einer Prüfung auf der Grundlage von aktuellen Übersichtserfassungen, behördlicherseits zur Verfügung gestellten Fachdaten wie auch eigenen älteren Erfassungsdaten wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 481-1 „Iltisweg“ in der Landeshauptstadt Magdeburg bei Berücksichtigung und Einbeziehung der benannten Maßnahmen für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.<sup>35</sup>

**2.3.3. Schutzgut Luft und Klima**

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Durch die geplante Entwicklung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet vergrößert, so dass die geplante Versiegelung einen Einfluss auf das Stadtklima hat. Das Kaltluft- und Frischluftentstehungspotential der vorhandenen Grün- und Freiflächen ist durch die Planung partiell betroffen. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und bodenbedeckenden Gehölzen wirken lokalklimatisch ausgleichend auf die unvermeidbaren Verluste von Gehölzbestand bei Umsetzung der Planung. Zum Erhalt der klimatischen Funktion des Gebiets wird eine Dachbegrünung für alle Flachdächer und eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

Erhebliche Funktionsverluste für das Schutzgut Klima, Luft sind nicht zu erwarten.

**2.3.4. Schutzgut Landschaft**

Wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist der partielle Gehölzbestand auf der Grünfläche entlang des Iltisweges. Die zukünftige Wohnbebauung und neue versiegelte Flächen werden das jetzige Orts- und Landschaftsbild dauerhaft beeinflussen. Mit der Festsetzung einer Baumreihe entlang des Iltisweges kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild weitgehend ausgeglichen werden. Weiterhin fördern die öffentlichen Grünflächen mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine harmonische Einordnung des Baugebietes in die bestehende Siedlung und in die umgebende Landschaft. Gerade die Festsetzung zur Rahmenpflanzung am Übergang zu Ackerflächen bindet die geplante Bebauung in die Landschaft ein.

**2.3.5. Schutzgut Boden / Fläche**

Der natürliche Bodenaufbau wird durch die Umgestaltung mit Auswirkung auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Eine Belastung des Bodens ist durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten und damit als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Zu den stärksten Beeinträchtigungen zählen die Errichtung der Wohngebäude und die Erweiterung der Anliegerstraße. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß fest. Ein Großteil der vorhandenen Ackerfläche bleibt durch die Planung unberührt. Jedoch werden mit der Baumaßnahme zusätzliche derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut und versiegelt.

**2.3.6. Schutzgut Wasser**

Mit der Versiegelung von Boden im Plangebiet wird auch das Schutzgut Wasser nachhaltig negativ beeinflusst. Um die Grundwasserneubildungsrate konstant zu halten, wird das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken verbleiben. Das anfallende Regenwasser auf den Verkehrsflächen wird in die herzustellende Muldenfläche abgeleitet und dort zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht. Außerdem sind laut Festsetzungen Flachdächer zu begrünen.

<sup>35</sup> Angaben zum Artenschutz wurden aus den Unterlagen des Büros IHU Stendal September 2021 übernommen, „Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster im Jahr 2021 und Unterlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“

### 2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.<sup>36</sup>

### 2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“ zielt infolge der aktuellen Bedarfssituation nach Bauland auf eine neue bauliche Nutzung zur Errichtung von Wohnbebauung ab. Für die Erweiterung des Wohngebietes an dieser Stelle sprechen die angrenzende Wohnbebauung und die vorhandene Erschließung der Baugrundstücke über den Iltisweg. Bei der Abwägung wurden die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beachtet. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen unter Umständen nur bei Intensivierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Daten vom Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan sowie die Angaben von Fachbehörden zum Vorhaben wurden ausgewertet und in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Gutachterliche Aussagen wurden aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nachrichtlich übernommen. Als Arbeitsgrundlage wurden die folgenden Fachgutachten genutzt, die speziell für dieses Vorhaben angefertigt wurden:

- IHU Geologie und Analytik Stendal (2021) Übersichtserfassung Brutvögel und Feldhamster
- IHU Geologie und Analytik Stendal (2021) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Büro für Schallschutz Magdeburg (2021) Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 481 - 1 „Iltisweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg
- Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg (2021) Baugrundgutachten

### 3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen sind nach § 4c BauGB durch die Gemeinde zu überwachen. Somit ist die LH Magdeburg für die Aufsicht und Kontrolle der ordnungsgemäßen Ausführung der Maßnahmen und der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verantwortlich. Die Fachämter sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, entsprechende Informationen bereitzustellen und bei der Überwachung mitzuwirken. Dadurch besteht die Möglichkeit, bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen rechtzeitig zu reagieren und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Der Vorhabenträger hat über die Umsetzung und den Erfolg der festgesetzten Maßnahmen zu berichten, bis das Kompensationsziel erreicht ist. Die Kontrollen sind stichprobenhaft durchzuführen.<sup>37</sup> Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Anpflanzungen der Gehölze auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen „Ö“ und „P“ und den Verkehrsflächen erfolgt sind.

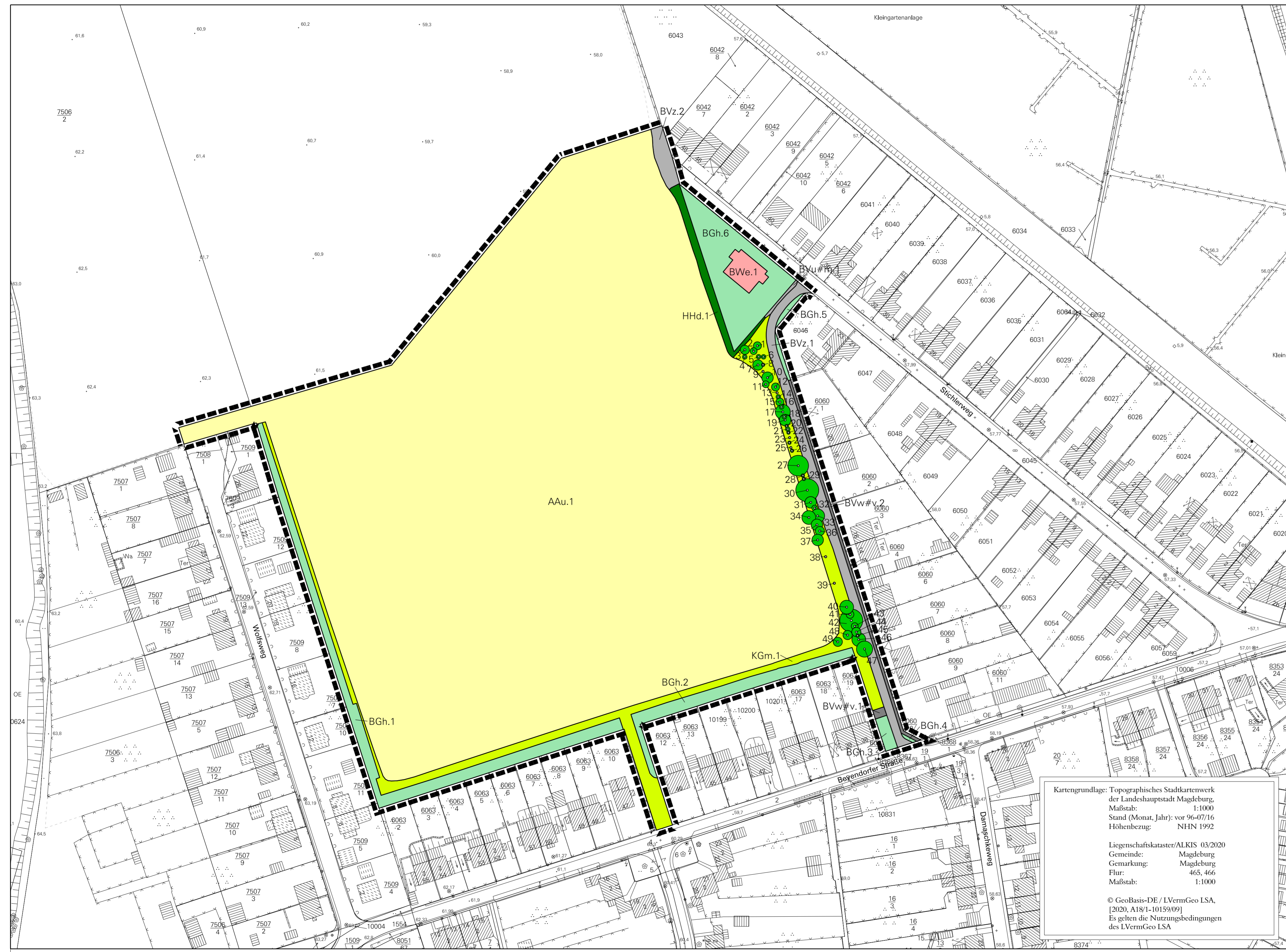
<sup>36</sup> Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 20.01.2015.

<sup>37</sup> Vgl. RdErl. vom 27.07.2005, Umsetzung der §§ 18 bis 28 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wird das Ziel verfolgt, Baurecht für eine Wohnbebauung und zur optimalen Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur zu schaffen. Auf Grund des hohen Bedarfs an Flächen zur Eigenheimbebauung in der Landeshauptstadt Magdeburg wird eine Inanspruchnahme von Grünflächen (Hausgärten) und landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Die Umnutzung des Gebietes hat durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Anwohner zur Folge. Mit der geplanten Einfamilienhausbebauung vergrößert sich der Anteil versiegelter Flächen gegenüber dem Bestand. Damit ist eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft zu erwarten. Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Ausgleichsmaßnahmen neu gestaltet und der Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen geschaffen.



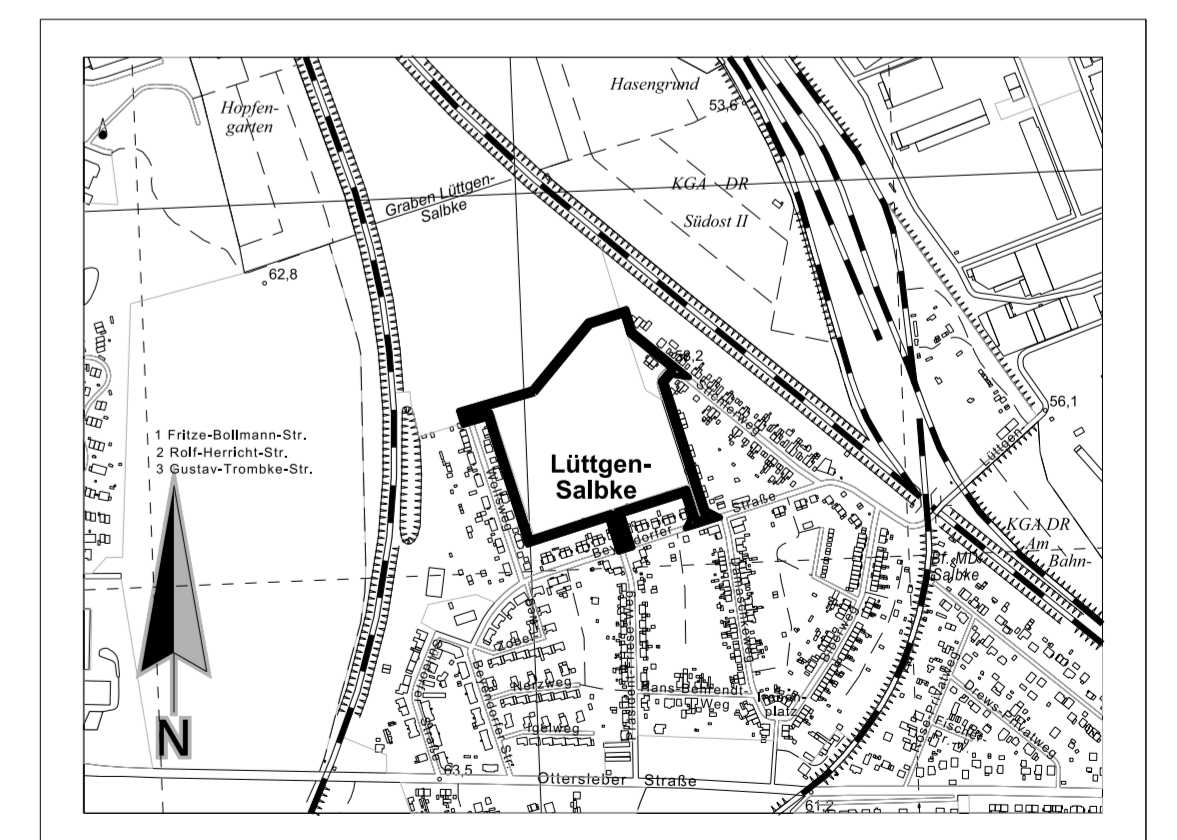
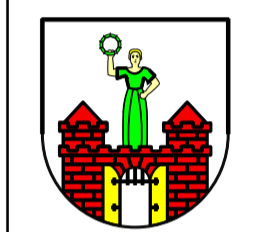


## Zeichenerklärung

Grundlage der Erfassungseinheiten:  
 Katalog der Biotypen und Nutzungstypen für CIR,  
 luftbildgestützte Biotypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-  
 Anhalt, Landesamt für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt (LAU), 1992

1. Acker
  - AAu Acker undifferenziert
2. Bebaueter Bereich ( B )
  - BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
  - BVz Straße 2-spurig
  - BVu#m Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split), mäßig versiegelt (25-50%)
  - BVw#v Weg befestigt (Beton, Asphalt, Pflaster), sehr stark versiegelt (>75%)
  - BWe Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
3. Gehölz ( H )
  - HHd Hecke geschlossen ohne Bäume
  - HE Einzelbaum
4. Krautige Vegetation ( K )
  - KGm mesophiles Grünland
5. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
  - ####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg, Maßstab: 1:1000, Stand (Monat, Jahr): vor 96-07/16, Höhenbezug: NHN 1992  
 Liegenschaftskataster/ALKIS 03/2020  
 Gemeinde: Magdeburg  
 Gemarkung: Magdeburg  
 Flur: 465, 466  
 Maßstab: 1:1000  
 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18/1-10159/09]  
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA



## Umweltbericht Anlage II

### Baumkataster zum Bebauungsplan Nr. 481-1 "Iltisweg"

#### Bedeutung der Vitalitätsstufen:

1	gesund bis leicht geschädigt	Schädigungsgrad 0 - 10%
2	geschädigt	Schädigungsgrad 10 - 25%
3	stark geschädigt	Schädigungsgrad 25 - 60%
4	sehr stark geschädigt	Schädigungsgrad 60 - 90%
5	absterbend bis tod	Schädigungsgrad 90 - 100%

#### Hinweise:

geschützt nach Baumschutzsatzung

Baumnummern siehe Anlage III – Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Berechnung Ersatz nach Westhus 2007		
									Neupflanzung	Abzug Vitalität	resultierende Anzahl Ersatzpflanzung
1	Euonymus ssp.	3,50	3,50	20 - 25	-	nein	1	3-stämmig	0	0	0
2	Syringa vulgaris	3,00	3,00	10 - 20	-	nein	1	strauchartig	0	0	0
3	Prunus spinosa	3,00	4,00	10 - 25	zurückgeschnitten	nein	3	strauchartig	0	0	0
4	Prunus spinosa	2,00	2,00	10 - 20	zurückgeschnitten	nein	3	strauchartig	0	0	0
5	Deutzia ssp.	2,00	2,00	1 - 5	-	nein	1	strauchartig	0	0	0
6	Deutzia ssp.	2,00	2,00	1 - 5	-	nein	1	strauchartig	0	0	0
7	Prunus spinosa	4,50	4,50	20 - 25	-	nein	1	strauchartig	0	0	0
8	Syringa vulgaris	2,00	1,50	5 - 10	-	nein	3	strauchartig	0	0	0
9	Spiraea ssp.	1,00	1,00	1 - 2	-	nein	2	strauchartig	0	0	0

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Berechnung Ersatz nach Westhus 2007		
									Neupflanzung	Abzug Vitalität	resultierende Anzahl Ersatzpflanzung
10	Ailanthus altissima	9,00	5,00	90	zurückgeschnitten	ja	2	-	2	-1	1
11	Syringa vulgaris	3,00	3,00	5 - 10	-	nein	1	strauchartig	0	0	0
12	Koelreuteria paniculata	4,00	3,50	65	zurückgeschnitten	ja	2	-	2	-1	1
13	Salix matsudana `Tortuosa`	2,00	1,00	90	stark zurückgeschnitten, Krone gekappt	ja	2	-	2	-1	1
14	Prunus persica	3,00	2,00	43	stark zurückgeschnitten	nein	3	-	0	0	0
15	Pinus sylvestris	4,00	3,00	40	aufgeastet	nein	2	-	0	0	0
16	Sambucus nigra	1,00	2,00	5 - 10	-	nein	3	strauchartig	0	0	0
17	Ailanthus altissima	10,00	6,50	99	-	ja	1	-	2	0	2
18	Chamaecyparis ssp.	3,00	2,00	15	-	nein	2	-	0	0	0
19	Prunus avium	5,00	5,00	59	-	ja	2	in 80 cm Höhe 2-stämmig	2	-1	1
20	Chamaecyparis ssp.	3,00	1,50	20	-	nein	2	Gruppenpflanzung	0	0	0
21	Chamaecyparis ssp.	4,00	2,00	25	-	nein	2	Gruppenpflanzung	0	0	0
22	Chamaecyparis ssp.	2,50	1,50	15	-	nein	2	Gruppenpflanzung	0	0	0
23	Koelreuteria paniculata	2,00	1,00	15	-	nein	2	-	0	0	0
24	Chamaecyparis ssp.	2,50	1,50	15	-	nein	2	-	0	0	0
25	Chamaecyparis ssp.	2,00	1,00	10	-	nein	2	-	0	0	0

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Berechnung Ersatz nach Westhus 2007		
									Neupflanzung	Abzug Vitalität	resultierende Anzahl Ersatzpflanzung
26	Picea pungens `Glauca`	4,00	1,50	20	-	nein	2	-	0	0	0
27	Betula pendula	15,00	9,00	90 - 102	-	ja	1	in 80 cm Höhe 2-stämmig	2	0	2
28	Picea pungens `Glauca`	2,50	1,50	15	-	nein	1	-	0	0	0
29	Picea pungens `Glauca`	2,50	1,50	15	-	nein	2	schiefwüchsig	0	0	0
30	Betula pendula	16,00	10,00	126	-	ja	1	-	3	0	3
31	Acer campestre	4,50	5,00	61	niederstämmig, zurückgeschnitten	ja	2	61 cm Umfang in 60 cm Höhe	2	-1	1
32	Picea pungens `Glauca`	5,00	2,50	40	-	nein	2	-	0	0	0
33	Quercus robur	5,00	6,00	79	-	ja	1	-	2	0	2
34	Picea abies	17,00	6,00	102	-	nein	2	-	0	0	0
35	Prunus mahaleb	5,00	5,00	45 - 54	-	ja	2	mehrstämmig	1	0	1
36	Picea abies	8,00	4,00	68	-	nein	2	-	0	0	0
37	Picea pungens `Glauca`	6,00	5,00	73	-	nein	1	-	0	0	0
38	Acer pseudoplatanus	2,50	1,00	26	stark zurückgeschnitten, Stammriss	nein	4	-	0	0	0
39	Acer platanoides `Atropurpureum`	2,50	1,00	51	stark zurückgeschnitten, Kugelschnitt	ja	2	-	2	-1	1
40	Acer pseudoplatanus	14,00	6,00	108	-	ja	2	in 80 cm Höhe mehrstämmig	3	-1	2

Baum Nr.	Baumart	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutzsatzung	Vitalitätsstufe	Bemerkung	Berechnung Ersatz nach Westhus 2007		
									Neupflanzung	Abzug Vitalität	resultierende Anzahl Ersatzpflanzung
41	Acer pseudoplatanus	14,00	7,00	134	-	ja	2	in 80 cm Höhe mehrstämmig	3	-1	2
42	Acer pseudoplatanus	14,00	10,00	139	-	ja	3	139 cm Umfang in 50 cm Höhe	3	-2	1
43	Tilia platyphyllos	8,00	3,00	38	-	nein	1	-	0	0	0
44	Acer pseudoplatanus	12,00	4,00	56 - 73	-	ja	3	mehrstämmig	2	-1	1
45	Tilia platyphyllos	2,50	1,50	16	-	nein	3	-	0	0	0
46	Acer pseudoplatanus	13,00	6,00	113	-	ja	2	mehrstämmig	3	-1	2
47	Acer pseudoplatanus	15,00	7,00	106	-	ja	1	-	3	0	3
48	Acer pseudoplatanus	7,00	4,00	52 - 54	-	ja	2	3-stämmig	2	-1	1
49	Acer pseudoplatanus	7,00	4,00	70	Stammrisse, Pilzbefall	ja	2	-	2	-1	1
$\Sigma$									43	-14	29

## Umweltbericht Anlage III

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 481-1 "Iltisweg"

**Ergebnis:** Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand (12.183,36 Biotopwertpunkte) und Planung (11.411,58 Biotopwertpunkte) anhand des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung ergibt rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von 771,78 Biotopwertpunkten. Der durch die Nutzungsänderung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt, kann durch die beschriebenen Maßnahmen rechnerisch nicht innerhalb der Gebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund muss eine externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen werden.

<b>Biotopbewertung "Bestand"</b>						
<b>Biotoptyp gem Biotoptypkartierung LSA</b>		<b>Biotoptyp nach "Magdeburger Modell"</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Erhaltungszustand</b>	<b>Wertigkeit</b>
<b>H</b>	<b>Gehölz</b>		<b>Σ 274,00</b>			
HH	... Hecke					
HHd.1	..... Hecke, geschlossen ohne Bäume	vgl. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	274,00	0,70	0,8	153,44
<b>K</b>	<b>Krautige Vegetation</b>		<b>Σ 2.337,00</b>			
KG	... Grünland					
KGm.1	..... mesophiles Grünland	vgl. öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	2.337,00	0,50	0,8	934,80
<b>A</b>	<b>Acker/Gartenbau</b>		<b>Σ 42.249,00</b>			
AA	... Acker					
Aau.1	..... Acker, undifferenziert	vgl. intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen	42.249,00	0,30	0,8	10.139,76
<b>B</b>	<b>Bebauter Bereich</b>		<b>Σ 4.437,00</b>			
BG	... Grünflächen im Siedlungsbereich					
BGh.1	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	1.124,00	0,40	0,8	359,68
BGh.2	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	551,00	0,40	0,8	176,32
BGh.3	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	78,00	0,40	0,8	24,96
BGh.4	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	8,00	0,40	0,8	2,56
BGh.5	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	62,00	0,40	0,8	19,84
BGh.6	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten)	1.155,00	0,40	0,8	369,60
Bwe.1	..... Doppelhäuser	vgl. versiegelte Flächen (Wohnbereich)	200,00	0,00	0,0	0,00
BVz.1	..... Straße 2- spurig	vgl. versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche)	849,00	0,00	0,0	0,00
BVz.2	..... Straße 2- spurig	vgl. versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche)	172,00	0,00	0,0	0,00
BVw#v.1	..... sehr stark versiegelt (>75%)	vgl. versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche)	20,00	0,00	0,0	0,00
BVw#v.2	..... sehr stark versiegelt (>75%)	vgl. versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche)	194,00	0,00	0,0	0,00
BVu	..... Weg unbefestigt (Feldweg/Schotter/Splitt)					
Bvu#m.1	..... mäßig versiegelt (25-50%)	vgl. wassergebundene Decke	24,00	0,10	1,0	2,40
<b>Gesamtfläche Plangebiet: Σ</b>			<b>49.297,00</b>	<b>Gesamtwertigkeit Plangebiet: Σ</b>		<b>12.183,36</b>

**Biotopbewertung "Planung"**

Biototyp gem Biototypkartierung LSA		Biototyp nach "Magdeburger Modell"	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
<b>B</b>	<b>Bebauter Bereich</b>		Σ	<b>44.729,00</b>		
BW	... überwiegender Wohnbereich					
BWe	..... Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser	vgl. überbaute, versiegelte Grundstücksflächen ( <b>antl. WA</b> )	14.018,00	0,00	-	0,00
BG	... Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen >0,25 ha)					
BGh	..... Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	vgl. nicht überbaute Grundstücksflächen (Hausgarten) ( <b>antl. WA</b> )	21.026,00	0,40	1,0	8.410,40
BV	... Verkehrsflächen im bebauten Bereich					
BVw	..... Weg befestigt (Beton/Asphalt/Pflaster)					
BVww	..... sehr stark versiegelt (>75%)	vgl. versiegelte Flächen (Straßenverkehrsfläche) ( <b>V</b> )	9.671,00	0,00	-	0,00
		Vgl. Ver- und Entsorgung, versiegelt	14,00	0,00	-	0,00
<b>H</b>	<b>Gehölz</b>		Σ	<b>4.141,00</b>		
HU	... Gebüsch					
HUm	..... mit Bäumen	vgl. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur ( <b>Ö2</b> ) und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	3.040,00	0,70	1,0	2.128,00
HUo	..... ohne Bäume	vgl. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum ( <b>Ö1</b> ) Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	1.101,00	0,70	1,0	770,70
<b>A</b>	<b>Acker/Gartenbau</b>		Σ	427,00		
AA	... Acker					
Aau.1	..... Acker, undifferenziert	vgl. intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen	427,00	0,30	0,8	102,48
<b>Gesamtfläche Plangebiet: Σ</b>			<b>49.297,00</b>	<b>Gesamtwertigkeit Plangebiet: Σ</b>		<b>11.411,58</b>

## Anlage IV - Pflanzenlisten

### Pflanzenarten für die Ausgleichspflanzungen am Übergang zur offenen Landschaft und für die Ausgleichsmaßnahme

#### Landschaftsraum: Börde

##### Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

#### Klimangepasste Arten für Baumpflanzungen:

klein- bis mittelkronige Bäume	Mittel- bis großkronige Bäume
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b> Acer rubrum (Rot – Ahorn) Alnus spaethiie (Purpur – Erle) <b>Carpinus betulus (Hainbuche)</b> Castaena sativa (Edel-Kastanie) Koelreuterie paniculata (Blasenbaum) Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) Parrotia persica (Eisenholz) Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	Celtis australis (Zürgelbaum) Corylus colurna (Baumhasel) Ginkgo biloba (Ginkgo) Gleditsia triacanthos (Gleditschie) Liquidambar styraciflua (Amberbaum) Nyssa sylvatica (Tupelobaum) Quercus cerris (Zerreiche) Quercus palustris (Sumpfeiche) <b>Quercus petraea (Traubeneiche)</b> Robinia pseudoacacia (Robinie) Sophora japonica (Schnurbaum) Tilia tomentosa (Silberlinde) Zelkova serrata (Japanische Zewlkove)

Fettgedruckt wurden die einheimischen Arten.



## Anlage V - Nachweis der externen Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich des Defizits für den Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“ in Höhe von 771,78 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell erfolgt durch die anteilige Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 2053 und 2054 der Flur 476, dem Flurstücken 3508 und 3510 in der Flur 475 und dem Flurstück 192 der Flur 432. Die Flurstücke werden für die Ausgleichsmaßnahme nur teilweise genutzt. Es handelt sich um eine 10 m breite, wegebegleitende Bepflanzung südlich Wolfsfelde. Im Rahmen der Baumoffensive werden hier Bäume angepflanzt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird unter den Bäumen eine vierreihige Feldhecke angelegt. Die Sträucher werden mit einem Reihenabstand von 1,5 m gepflanzt. Der Abstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,5 m. Die Flächen zwischen Weg und Hecke und der Ackerfläche und der Hecke werden mit einer standortgerechten, autochthonen Grünlandmischung / Landschaftsrasen angesät

(Breite jeweils ca. 2,0 m)

Insgesamt sind auf einer Länge von 174,0 m und einer Breite von 10,0 m eine Feldhecke und Grünland anzulegen. Die Maßnahme hat eine Gesamtfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.

### Bestandsbewertung:

	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltung- zustand	Wertigkeit
1	1.700	Intensiv bearbeitete landwirtschaftliche Flächen – Acker	0.3	0.8	408,0
	1.700	Summe			408,0

### Analyse der Planung

	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
1	1.700	Feldgehölz Fläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Grünland zwischen Weg und Hecke und Ackerfläche und Hecke	0.7	1.0	1.190,0
	1.700	Summe			1.190,0

### Aufwertung:

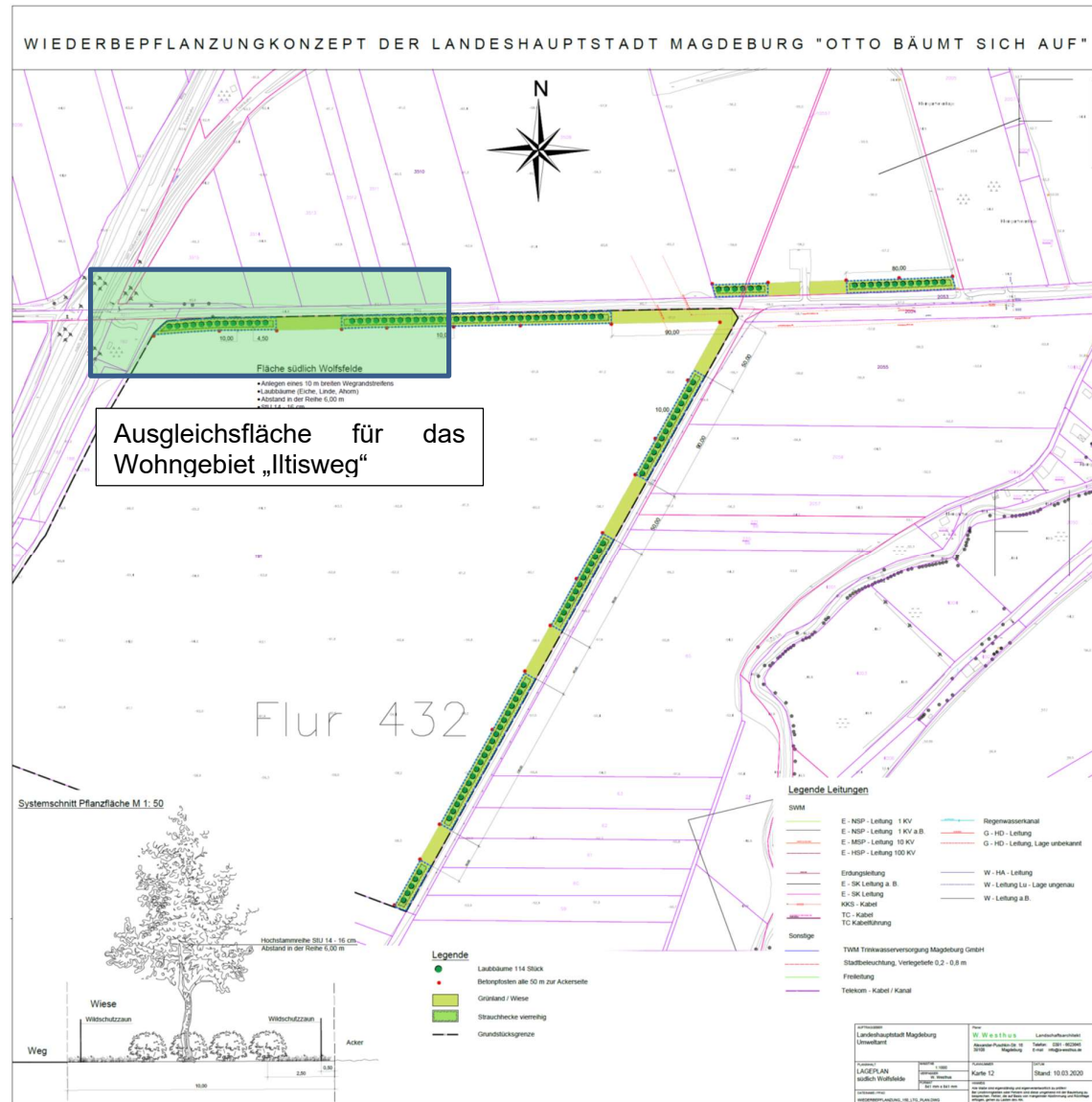
Planung	-	Bestand	=	Aufwertung
1.190,0	-	408,0	=	7820,0 Wertpunkte

### Vergleich:

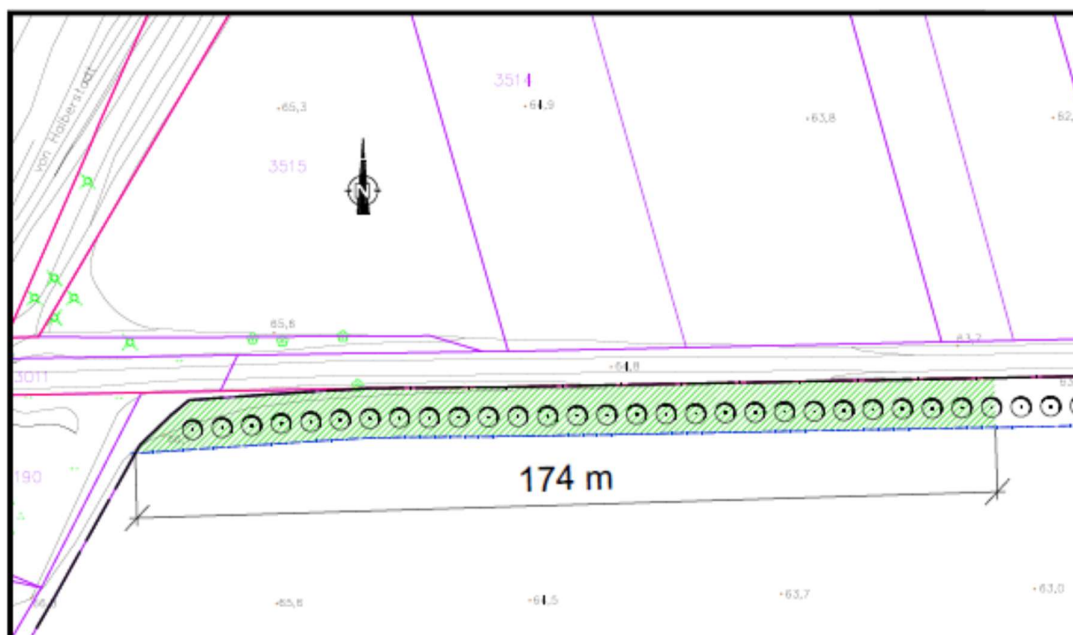
Defizit	-	Aufwertung
771,78 Wertpunkte	<	782,0 Wertpunkte

Mit der gewählten externen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff im gleichen Landschaftsraum ausgeglichen werden.

Teilfläche der Maßnahmen Nummer 12 Südlich Wolfsfelde:



Lageplan aus dem Wiederbewaldungskonzept



Lageplan mit der Ausgleichsmaßnahme.

Die Baumpflanzung erfolgt im Herbst 2022. Mit der Strauchpflanzung und den Grünlandflächen wird diese ergänzt und der Landschaftsraum weiter aufgewertet.