
33. Änderung

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Nord“

Anlage 2a

Umweltbericht

Entwurf

Dezember 2023

Änderungsfläche:	33. Änderung Flächennutzungsplan LH MD im Parallelverfahren zum BP Nr. 368-1C „Kümmelsberg Nord“ *	
Lage	Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteil Diesdorf an der Grenze zum Stadtteil Stadtfeld-West grenzt auf gesamter östlicher Länge an die Straße Kümmelsberg an	
Flächengröße	ca. 6,2 ha	
baurechtlichen Ausgangssituation		
vorbereitende Bauleitplanung	verbindliche Bauleitplanung	Baurechtssituation
- FNP der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand 12/2022)	- BP Nr. 368 – 1C „Kümmelsberg Westseite“ (im Verfahren)	- Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
Bestehende reale Nutzung	Darstellung im wirksamen FNP	Darstellung in der 36 Änderung des FNP
- Gewerbefläche einer ehemaligen Gärtnerei mit großer Verkaufshalle	- Ausgewiesen als Gewerbliche Baufläche und Grünfläche	- Wohnbaufläche und Grünfläche

* Vertiefende Informationen zu den einzelnen Schutzgütern sind dem Entwurf des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Nord“ mit Stand vom Juli 2023 zu entnehmen

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
allgemeine schutzgutübergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile	- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	§1 (5) BauGB
	- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten - Vermeidung von Emissionen; sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern - sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien - Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen - Berücksichtigung von Gebieten zur Erhaltung bestmöglicher Luftqualität - Berücksichtigung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	§1 (6) 7a-j BauGB
	- Eingriffsregelung - Vermeidung / Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- / Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern - Festlegung, Darstellung von Kompensationsmaßnahmen	§1a (3); §5 (2a); §9 (1a) BauGB
	- Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan, - Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange - Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft in der Abwägung der Flächennutzung	§2 (4); §2a - 4 §5 (5); §6 (5); §9 (8), §10 (3) BauGB
	- Monitoring - Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	§4c BauGB
	- Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes	§5 (2,2a,3,4); §9 (1,5) BauGB
	- Schutz von Mensch, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile / Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä.)	BImSchG und Verordnungen BNatSchG NatSchG LSA

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) und Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen - Nachverdichtung / Innenentwicklung vor Außenentwicklung 	§1a (2) BauGB § 2a Nr.12 LPlG, § 1 BodSchAG LSA LP LH MD (2021) - Karte 3
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage / -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor / Vorsorge gegen Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten 	BBodSchG LP LH MD (2021) – Karte 6.1 bis 6.4.3
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer - Schutz des Grundwassers 	WG LSA, WRRL, WHG LP LH MD (2021) – Karte 7.1 bis 7.7
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeiner Klimaschutz (Klimaschutzklausel) 	§1a (5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt 	TA Luft Klimaanpassungskonzept LH MD (2017) Klimafunktionskarte LH MD (2013) Planungshinweiskarte LH MD (2013)
Landschaftsbild/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- u. Landschaftsbildes 	§1 (5) BauGB BNatSchG NatSchG LSA LP LH MD (2021) – Karte 5
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000 - Gebieten - Förderung der Lebensräume und Entwicklung von linearen und punktuellen Lebensraumstrukturen (Trittsteinbiotopen) 	§ 1 (6) 7. b; § 1a (4) BauGB BNatSchG NatSchG LSA Landschaftsplan LH MD (2021) - Karte 2, 4.1 bis 4.9
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt 	§ 1 (5) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allg. Anforderungen an gesunde, sozial u. kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen u. Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildung, Sport, Freizeit und Erholung 	§ 1 (6) Nr.1. - 3.; 7 c BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge 	TA Lärm
	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung - Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbes. am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen 	DIN 18005 DIN 4109
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile - Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege - Berücksichtigung erhaltenswerter baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 	§ 1 (6) 4. - 5.; 7 c BauGB DenkmSchG LSA

Ziel und Zweck der Planung / Begründung der geplanten Nutzungsänderung		
<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereitung der Baurechtschaffung für das Allgemeine Wohngebiet durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren - Durch Darstellung einer Wohnbaufläche in voll erschlossener Lage, Ausschöpfung vorhandener Erschließungspotenziale - städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen entsprechend des Bedarfs / der Nachfrage in Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung (Wohnen) - Somit wird eine nachfrageorientierte Anpassung der Bauleitplanung und eine geordneten städtebaulichen Entwicklung angestrebt 		
Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Änderungsfläche: ca. 6,2 ha - Flächennutzung: Nutzung als gewerbliche Baufläche für Pflanzenmarkt (Verkaufshalle) - Empfindlichkeit gegenüber Inanspruchnahme noch unbebauter Flächen 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenart: Oberboden bestehend aus Schluff ¹ - Bodentyp: Ursprünglich voraussichtlich Schwarzerde und schwarzerdeähnliche Böden ² - Seltenheit / Besonderheit: Bodentyp vor Überprägung aufgrund der Charakterisierung als fruchtbarste Böden Deutschlands durchaus bedeutsam, Bedeutung stark durch erfolgte anthropogene Einflussnahme vermindert - Lebensraumfunktion: Kein Biotopentwicklungspotenzial in den versiegelten Bereichen, darüber hinaus Standorte für Ruderalvegetation, Kulturfolger und störungsunempfindliche Arten vorhanden (ggf. für Sekundärbiotope) - Produktionsfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> -voraussichtlich mäßige bis deutlich eingeschränkte Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfunktion aufgrund starker anthropogener Überprägung der versiegelten Flächen und Grünflächen (u.a. Versiegelung, Verfüllung, Verdichtung) -das Ackerbauliche Ertragspotenzial (Produktionsfunktion) der benachbarten Landwirtschaftsflächen ist allgemein als sehr hoch einzuschätzen (Ackerzahl ≥ 85) ³ -die Naturnähe wird für den gesamten Änderungsbereich als sehr gering eingeschätzt ⁴ - Schadstofffilter- / Puffervermögen: <ul style="list-style-type: none"> -Grundsätzlich vorteilhafte Eigenschaften des Bodentyps in Hinblick auf Puffervermögen, Bindungsvermögen und Austauschkapazität -Eigenschaften jedoch Voraussichtlich vermindertes durch verstärkte anthropogene Überprägung (u.a. Landwirtschaft, Verdichtung, Verfüllung) -keine natürliche Regulationsfunktion / Puffervermögen in den versiegelten Bereichen - Informationsfunktion: keine Bodendenkmäler im Plangebiet - Mittlere bis hohe Empfindlichkeit der unversiegelten Bereiche gegenüber anthropogener Einflussnahme 	gering bis gut
Wasser	<p><u>Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserkörper: Flechtinger Höhenzug <ul style="list-style-type: none"> -Grundwasserisohypsen zwischen ca. 58 – 60 m NN ⁵ -GOK der Änderungsfläche zwischen 62 – 65 m NN -Grundwasserflurabstand voraussichtlich bei ca. 2 – 7 m - Grundwasserneubildung: ca. 0 – 55 mm/a ⁶ - Grundwasserdargebot: <ul style="list-style-type: none"> -schlechter chemischer und guter mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers ⁷ -keine Nutzung des Grundwasserdargebots zu Wasserversorgungszwecken - mittlere flächenhafte Grundwassergeschüttheit ⁸ - Schutzausweisungen: keine Betroffenheit - Empfindlichkeit gegenüber Grundwasseränderung voraussichtlich nicht gegeben 	gering

¹ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt: Sachsen-Anhalt-Viewer „Bodenart“ unter https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de, abgerufen im Juni 2021

² Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 6.1 „Bodengruppen“ (2021)

³ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 6.4.1 „Boden – Ertragsfähigkeit“ (2021)

⁴ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 6.4.2 „Boden – Naturnähe“ (2021)

⁵ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.3 „Grundwasserdynamik / Isohypsen“ (2021)

⁶ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „Wasserhaus-halt ArcEGMO“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, abgerufen im November 2023

⁷ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt: Gewässerkundlicher Landesdienst „EG-Wasserrahmenrichtlinie“ unter <https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/>, abgerufen im Februar 2023

⁸ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 7.5 „Grundwassergeschüttheit“ (2021)

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - gemittelte jährliche Lufttemperatur (1990 – 2022): 11,54°C⁹ - Jahressumme der Niederschläge (1990 – 2022): 366,4 mm¹⁰ - Bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion: <ul style="list-style-type: none"> -sehr günstige bis günstige bioklimatische Situation im Bereich der Änderungsfläche¹¹: -mäßiger Beitrag zur bioklimatischen Funktion (Frischlufthbildung, Feuchtebildung, Luftfilterung) durch vorhandenen Vegetationsbestand (ruderalisierte Flächen, Gehölzbestände) - Kaltluftentstehungsgebiete: <ul style="list-style-type: none"> -Änderungsfläche ohne nennenswerte Relevanz für Kaltluftproduktion -umgebende Ackerflächen als Ausgleichsraum mit sehr hoher Bedeutung für Kaltluftlieferung¹¹ -Einwirkung der Kaltluftströmung auf Änderungsfläche (lufthygienisch unbelastet)¹¹ - Kalt- und Frischluftbahnen: <ul style="list-style-type: none"> -übergeordnete Luftaustauschbereich verläuft nördlich der Änderungsfläche mit einer vorherrschenden Strömungsrichtung von West nach Ost¹¹ - Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Umnutzung der Änderungsfläche i.V.m. Überbauung und Versiegelung 	mittel
Arten / Biotope / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsgelände einer Gärtnerei mit Verkaufshalle, zugehörigen Verkehrsanlagen und versiegelten Außenflächen sowie Brach- und Grünflächen und einem Feuerlöschteich - aufgrund angrenzender Nutzungen keine geeigneten Lebensraumbedingungen für störungsempfindliche Arten und Lebensgemeinschaften - Faunistische Untersuchung¹²: <ul style="list-style-type: none"> -Brutvögel: insgesamt 30 Brutvögel innerhalb der Änderungsfläche nachgewiesen; -Turmfalke als streng geschützter Brutvogel, Neuntöter als Art des Anhang I der EU VR -mittlerer Wert als Lebensraum für Brutvögel -geringer Wert als Biotopverbund für Brutvögel, da wesentlichen Ausbreitungshemmnisse im unmittelbaren Umfeld vorhanden -geringer Wert als Refugialraum für Brutvögel aufgrund der geringen Flächengröße - Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelung sowie Flächeninanspruchnahme und damit einhergehenden Brutstätten- und Habitatverlust 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Nahbereich: <ul style="list-style-type: none"> -anthropogen überprägte Fläche ohne besondere Eigenart, Vielfalt oder Schönheit: Gewerbefläche hauptsächlich geprägt durch weitläufige Verkaufshalle eines Pflanzenhandels sowie Verkehrsflächen und ruderalisierte Grünflächen - Fernbereich: <ul style="list-style-type: none"> -westlicher Fernbereich mit geringem Erlebniswert (Eigenart, Vielfalt und Schönheit)¹³: großskaliges Landschaftsbild durch strukturarme Agrarlandschaft geprägt -östlicher bis südlicher Fernbereich ohne Bewertung: großskaliges Ortsbild durch städtische Strukturen, insbesondere Einfamilienhäuser geprägt - Strukturgebende Elemente des Nahbereichs: <ul style="list-style-type: none"> -Markante Pappelreihe im Norden der Änderungsfläche als landschaftsbildprägendes Element - Sichtbeziehungen Nahbereich: <ul style="list-style-type: none"> -geringe Sichtbeziehung innerhalb der Änderungsfläche durch vorhandene Bebauung (insbesondere zentrale Verkaufshalle) - Sichtbeziehungen Fernbereich: <ul style="list-style-type: none"> -Geringe Offenheit der Landschaft durch sichtbegrenzende Bebauung in östliche bis südliche Richtung der Ortslage -Hohe Offenheit der Landschaft durch freie Agrarlandschaft in westlicher bis nördlicher Richtung, Einsehbarkeit ggf. punktuell durch bestehenden Einkaufsmarkt nordöstlich des Plangebiets begrenzt -keine bedeutenden Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden der Stadt Magdeburg - Änderungsfläche bedingt durch die aktuelle Nutzung ohne Erholungs- und Erlebniswert - Fläche liegt nicht innerhalb eines LSG - Empfindlich gegenüber Verlust strukturgebender Vegetation 	gering

⁹ Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte „Jahresmittel der Stationsmessungen Temp., Referenz Magdeburg (ID 3126)“ unter <https://cdc.dwd.de/portal/202102121428/mapview>, abgerufen im Februar 2023

¹⁰ Deutscher Wetterdienst: interaktive Karte der „Jahresmittel der Stationsmessungen Niederschlag, Referenz Magdeburg (ID 3126)“ unter <https://cdc.dwd.de/portal/202107291811/mapview>, abgerufen im Februar 2023

¹¹ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg – „Klimafunktionskarte“ (Stand 11/2013)

¹² Dr. Michael Wallaschek: Faunistische Untersuchung an Brutvögeln, Kriechtieren und Lurchen (Aves, Reptilia, Amphibia) für den Bebauungsplan „Kümmelsberg“, Magdeburg, Sachsen-Anhalt, 23.05.2020

¹³ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 5 „Landschaftsbildbewertung“ (2021)

Bestandserfassung/ -bewertung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter		Bewertung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehende bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche - Änderungsfläche ohne Bedeutung für Freizeit und Erholung der allgemeinen Bevölkerung (kein siedlungsnaher Freiraum) - Änderungsfläche erfüllt keine innerörtliche Funktionsbeziehung - Änderungsfläche ohne positiven Einfluss auf Stadt- und Ortsbild 	gering
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit kulturhistorisch bedeutsamer Bauwerke oder Kulturlandschaften - Keine Betroffenheit von Bodendenkmälern oder andere archäologisch relevanten Bereichen - Sachgüter: befestigte Verkehrsflächen, Verkaufshalle im zentralen Plangebiet, Wohngrundstück und Wirtschaftsgebäude 	gering
Vorbelastungen		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: Voll- und Teilversiegelung sowie Befestigungen bzw. Verdichtungen im Bereich von Wegen - Boden: (starke) anthropogene Veränderungen des Bodens durch Voll- und Teilversiegelung sowie Befestigungen und mechanische Bodenbearbeitung im Bereich der Ackerfläche - Klima/Luft: ggf. lufthygienische Belastungen der Änderungsfläche durch Schadstoffe und Staub aufgrund des angrenzenden Straßenverkehrs sowie temporär durch umliegende Landwirtschaft - Flora & Fauna: Barriere-, Zerschneidungs- und sonstige Störwirkungen durch umgebende Verkehrsbelastung, angrenzende intensivlandwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Wohn- und Gewerbenutzung - Landschaftsbild: auf der Änderungsfläche von vorhandener gewerblicher Nutzung deutlich dominiert; insgesamt überprägt und anthropogen beeinflusst durch umgebende Siedlungsbebauung - Mensch und seine Gesundheit: stadttypische Emissionen und visuelle Störreize - Kultur- und Sachgüter: keine betrachtungsrelevante Vorbelastung 		

Wechselwirkungen											
<p>Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern auch die mittelbaren Auswirkungen, die sich aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben können. Wechselwirkungen können zwischen den Schutzgütern direkt oder durch Verlagerungseffekte (indirekte Wechselwirkung) oder auch komplexe Wirkungszusammenhänge auftreten, da sich das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Wirkungsgefüge aller Funktionen und Potenziale eines Raumes ergibt. Als Wechselwirkungen sind auch solche Wirkungen anzusehen, die sich als Folge von Kompensationsmaßnahmen für ein anderes als das durch die Maßnahme zu schützende Schutzgut ergeben.</p>											
primär betroffenes Schutzgut	sekundär beeinträchtigt Schutzgut	Fläche	Boden	Wasser		Klima / Luft	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Landschaft	Natura 2000	Mensch	Kultur-/ Sachgüter
				Grundwasser	Oberflächen- wasser						
Fläche			X	x	x	x	X	x	x		X
Boden				X		x	x	x	x		X
Wasser	Grundwasser			x		x	x			x	
	Oberflächenwasser			x	x		x	X	x	x	x
Klima / Luft							x			X	
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt			x		x	X		X	x	X	x
Landschaft							x		x	x	x
Natura 2000							x	x			
Mensch											
Kultur- und Sachgüter										X	
<p>x allgemeine Wechselwirkung vorhanden X besondere Wechselwirkung durch das konkrete Vorhaben und seine Begleitmaßnahmen gegeben</p>											
<p>- Die Primärwirkung des Vorhabens ist die Flächeninanspruchnahme. Aus dieser lassen sich alle Umweltauswirkungen auf andere Schutzgüter direkt oder indirekt ableiten.</p> <p>- Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden ergeben sich aus der Flächenbeanspruchung i.V.m. Versiegelung, Verdichtung, Überprägung im Zuge der Errichtung von Wohngebäuden und der zugehörigen Verkehrserschließung. Im konkreten Fall sind überwiegend deutlich anthropogen überprägte Flächen betroffen. Die Bodeneigenschaften sind in einem Großteil des Plangebiets bereits durch Verfüllung, Versiegelung und Verdichtung stark verändert. Der westlich in das Plangebiet hineinragende Ackerschlag weist durch die intensivlandwirtschaftliche Nutzung einschließlich der mechanischen Bodenbearbeitung ebenfalls eine deutliche anthropogene Überprägung auf. Besondere Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern ergeben sich aufgrund der Vorbelastung nicht.</p> <p>- Die Flächeninanspruchnahme wirkt sich auch direkt auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aus. Mit der Baufeldfreimachung und der anschließenden Planumsetzung kommt es zum Verlust oder der Veränderung bestehender Biotope. Dies wirkt sich im Umkehrschluss auch auf die Habitateignung des Geltungsbereichs aus.</p> <p>- Die Beseitigung von Vegetation hat wiederum Auswirkungen auf das Ortsbild und somit das Schutzgut Landschaft. Diese müssen jedoch nicht unbedingt negativ sein, die Planung einen unstrukturierten Altbestand ordnet und eine Ortsabrundung erzielt. Daraus ergibt sich ein attraktiveres Ortsbild für Anwohner und Passanten. Darüber hinaus inkludiert die Planung die Entstehung strukturreicher Grünflächen.</p> <p>- Die im Bestand vorhandenen Gebäude, welche als Bestandteil des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter zu bewerten sind, werden im Zuge der Baufeldfreimachung abgebrochen. Im Zuge des Vorhabens sollen Wohngebäude sowie strukturreiche Grünflächen etabliert werden. Aufgrund der neuen Nutzung ergeben sich durch das erweiterte Wohnangebot in integrierter und attraktiver Lage positive Auswirkungen für das Schutzgut Mensch und die Bevölkerung.</p> <p>- Nach allgemeinem Kenntnisstand kann im vorliegenden Fall erklärt werden, dass keine sich erheblich negativ verstärkenden Wechselwirkungen und damit auch keine Problemverschiebungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten sind.</p>											

Entwicklungsprognose		
Durchführung der Planung	Nichtdurchführung der Planung	Alternativen
<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines stark anthropogen überprägten Altstandorts - Erhöhung des Flächenangebots für Wohnbebauung - Angliederung der Fläche an bestehende Wohngebiete - Ortsabrundung durch Ausweisung von Wohnbauflächen in einem bereits von Wohnbauflächen geprägtem Gebiet - Insgesamt Förderung einer bedarfsangepassten geordneten städtebaulichen Entwicklung - Erhöhung des Versiegelungsgrads - Mögliche Beseitigung von Kleinbiotopen sowie Störeinträge auf Habitate im Siedlungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung eines unstrukturierten Altbestands - Keine Wohnbebauung möglich, da diese nicht aus dem FNP entwickelt werden kann - Keine wesentlichen Änderungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter innerhalb der Änderungsfläche zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund <ul style="list-style-type: none"> - der vorhandenen Anbindung - der umgebenden Wohnnutzung - der gegenwärtig bereits vorhandenen Überprägung - ist die Fläche für eine Neuausweisung als Wohnbaufläche geeignet
Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung - Boden: Verlust aller Bodenfunktionen in Neuversiegelten Bereichen - Flora / Fauna: Verlust von Gehölzflächen / Verlust und Veränderung von Habitaten 		
Maßnahmen zum Schutz, zu Vermeidung, Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen oder zum Ausgleich und Ersatz		
Kompensation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)		
<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Bauflächen nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch Ortsabrundung - Eingliederung der Flächen in vorhandene östliche und südliche Wohnbebauung - Inanspruchnahme anthropogen überprägter Flächen im Siedlungsbereich - Berücksichtigung des Grünflächenanteils sowie Vernetzung mit umgebenden Grünflächen 		
Verbleibende Umweltauswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> - Entspricht „Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können“ 		
Konfliktlösung auf der verbindlichen Genehmigungsebene		
<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß (GRZ) - Boden: <ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung fachlich / technischer Regeln (Bodenschutzklausel) und Sicherheitsvorschriften während der Bauphase - ggf. Berücksichtigung von Kampfmittelverdacht - ggf. Berücksichtigung von Bodendenkmalen - Abarbeitung der Eingriffsregelung, bevorzugt durch Entsiegelung - Klima / Luft: <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von Maßnahmenempfehlungen des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Magdeburg ¹⁴ <ul style="list-style-type: none"> - Anlage von Ackerrand- und Blühstreifen (M-03) - Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan festsetzen (M-13) - Erhalt und Entwicklung grüner Elemente (M-21) - Stadtgrün – Pflanzenstandorte und Auswahl optimieren (M-62) Berücksichtigung der Planungshinweiskarte für die Landeshauptstadt Magdeburg (2013) ¹⁵ <ul style="list-style-type: none"> - Randbereich der Änderungsfläche nicht oder nur gering bioklimatisch belastet: daraus resultiert mittlere Empfindlichkeit gegen Nutzungsintensivierung. Das günstige Bioklima ist zu erhalten. Die Baukörperstellung ist entsprechend anzupassen und die Bauhöhe möglichst gering zu halten. - Zentraler Bereich der Änderungsfläche mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung: es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Umnutzung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Die Baukörperstellung ist entsprechend anzupassen und die Bauhöhe möglichst gering zu halten. 		

¹⁴ Landeshauptstadt Magdeburg: Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (2017)

¹⁵ Landeshauptstadt Magdeburg: Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für Magdeburg „Planungshinweiskarte“ (Stand 2013)

- Flora / Fauna:

- Schutz von Arten und Biotopen durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Bauphase z.B. durch Kontrolle auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten oder ökologische Baubegleitung
- Etablierung von (vorgezogenen) Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen z.B. durch Anbringen von Nisthilfen / Entwicklung von Bruthabitaten
- Abarbeitung der Eingriffsregelung, bevorzugt durch Neuschaffung von Habitatstrukturen

Betrachtung der abschließend verbleibenden Umweltauswirkungen

- Alle potenziell verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen können auf nachgeordneter verbindlicher Genehmigungsebene Planungsebene bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung sowie wirksamer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Übereinstimmung mit Zielvorgaben von Raumordnung, Landesplanung und Landschaftsplanung

- Im zentralörtlichen System ist die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum eingestuft (Z 36 LEP 2010) und somit 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 (2. Entwurf REP MD 2020, Z 17 i.V.m. Z 12, Z9, Z8)
 - Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgaben
- Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. (2. Entwurf REP MD 2020, Z 102)
 - Kein Widerspruch hinsichtlich der Zielvorgabe
- Im ISEK 2030+ wurden Lösungsansätze für die perspektivische Verteilung neu auszuweisender Wohnbauflächen erarbeitet. Zudem sollen z.B. die Themen Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit und Barrierefreiheit in den Fokus rücken.
 - Die Änderungsfläche betreffend sind keine speziellen Zielstellungen erhalten. Die Änderung entspricht grundsätzlich den Zielstellungen des ISEK.
- Die Änderungsfläche wird im Zielkonzept (Karte Nr. 9) des Landschaftsplans¹⁶ als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.
 - Die Änderungsfläche betreffend, sind keine speziellen Zielstellungen enthalten.
- Für die Änderungsfläche wird im Grünkonzept (Karte Nr. 10.5) des Landschaftsplans¹⁷ die Entwicklung einer breiten Grünfläche im nördlichen Teilbereich sowie die Etablierung eines Streifens sonstiger Grünfläche / Freiraum für den südlichen Teilbereich ausgewiesen.
 - Die Änderungsfläche berücksichtigt diese Grünzüge entsprechend

Monitoring / Hinweise für die verbindliche Genehmigungsebene bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben

- Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren
- Überprüfung der baulichen Entwicklung / planerische Optimierung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung
- Kontrolle der Berücksichtigung der Maßnahmen auf der verbindlichen Planungsebene Genehmigungsebene zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen

¹⁶ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 9 „Zielkonzept“ (2021)

¹⁷ Landeshauptstadt Magdeburg: Landschaftsplan - Karte-Nr. 10.5 „Handlungskonzept Freiraum - Grünkonzept“ (2021)