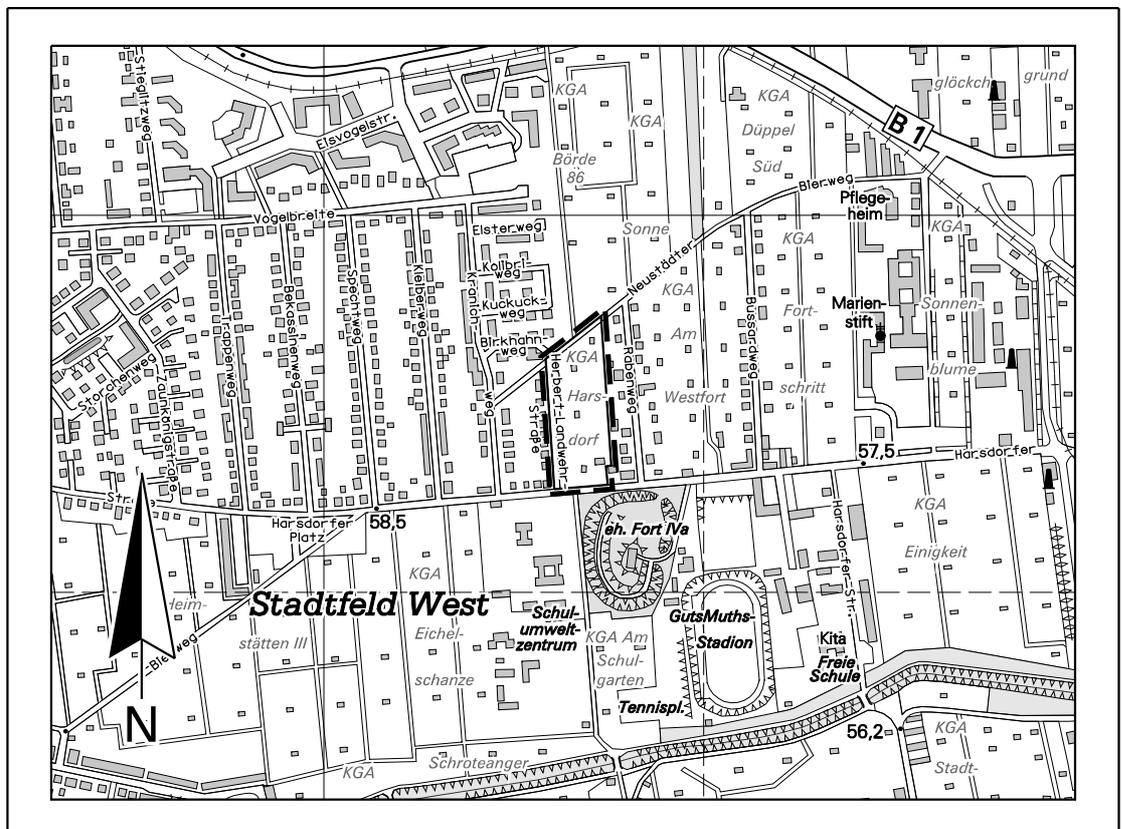




## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 302-3

### HERBERT-LANDWEHR-STRASSE

Stand: Dezember 2008



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 04/2007

## **Begründung**

### **1. Allgemeines**

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt. Es gehört zum Wohngebiet „Lindenweiler“ nördlich der Harsdorfer Straße. Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden durch die Nordgrenze des Neustädter Bierwegs,
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 6141 (Flur 234),
- im Süden durch die Nordgrenze der Harsdorfer Straße,
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 6141 (Flur 234).

#### Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planung soll auf gärtnerisch genutzten Flächen Baurecht für die Errichtung einer Einzelhausbebauung geschaffen werden. Nördlich der Harsdorfer Straße befindet sich ein großflächiges Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern die zu unterschiedlichen Zeiträumen bebaut wurden.

Prägend für die städtebauliche Struktur des Gebietes sind die in regelmäßigen Abständen zwischen der Harsdorfer Straße und der parallel dazu verlaufenden Vogelbreite angelegten Siedlungsstraßen. Das Baugebiet stellt eine derartige „Zelle“ dar die bislang nicht bebaut ist. Durch den Bebauungsplan soll die Siedlung ergänzt bzw. vervollständigt werden.

Es handelt sich um kommunales Grundeigentum. Die Erschließung des Baugebietes und der Verkauf der Bauparzellen erfolgt durch die Gemeinde. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich als Modellstadt für erneuerbare Energien bekannt. In diesem Sinne wird den künftigen Bauherren empfohlen eine Bauweise zu wählen durch die der Niedrigenergiehausstandard KfW 60 erreicht werden kann. Damit wird die Vorgabe der ENEV 2007 (Energiesparverordnung) unterstützt.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen, nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung einer Grünfläche verfolgt das Ziel in diesem Bereich die Durchlüftung des Siedlungsgebietes zu sichern und die Möglichkeit zur Führung einer Wegeverbindung aufrecht zu erhalten.

Der Bebauungsplan setzt die Herbert-Landwehr-Straße als eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Sie wird als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Der Kfz-Verkehr wird auf die Zufahrt zu den Bestandsgrundstücken beschränkt. Zwischen den vorhandenen Wohngrundstücken und den Baufeldern verbleibt ein in Nord / Südrichtung verlaufender ca. 25 m breiter Streifen ohne jegliche Bebauung. Er besteht aus einem Anteil privater Grünfläche, der Straßenfläche Herbert-Landwehr-Straße und den Gärten der künftigen Bauparzellen. Diese Freiflächen sind mit einer Vielzahl von Leitungsrechten belastet. Daraus resultiert ein Verbot baulicher Anlagen. Auch das Anpflanzen von Bäumen wird von den Leitungsträgern nicht gestattet.

Damit steht der Bebauungsplan den Zielen der Flächennutzungsplanung nicht entgegen.

## **2. Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet umfasst ca. 1,2 ha und besteht aus dem Flurstück 6141 (Flur 234) und einem Teilabschnitt des Neustädter Bierweges.

Das Flurstück 6141 beinhaltet die Herbert-Landwehr-Straße, eine Grabelandfläche und die Kleingartenanlage „Harsdorf“ e. V. Plan II sowie einen Grünstreifen. Dieser Streifen wird durch die angrenzenden Wohngrundstücke genutzt (Zufahrten).

Die Flächen sind Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Grünlandstreifen ist mit einigen Bäumen bestanden. Die Kleingartenanlage weist den typischen Obstgehölzbestand und vereinzelt Nadelbäume auf. Der Grabelandstreifen ist durch verschiedene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen belegt in die die Hausanschlüsse der Bebauung an der Herbert-Landwehr-Straße eingebunden sind.

## **3. Inhalt der Planung**

### Wesentliche Festsetzungen

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

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen die ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind am Standort ausgeschlossen. Damit soll sicher gestellt werden, dass der Charakter der bestehenden Siedlung beibehalten wird und sich keine Nutzungen ansiedeln die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnten. Die Zulässigkeit von kleinteiligen, gebietsversorgenden Einrichtungen (Läden, Handwerker u. ä.) ist über § 4 Abs. 2 BauNVO gewährleistet.

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist unterhalb der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiet (0,4) angesiedelt. Sie wird mit 0,3 festgelegt. Außerdem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) auf 25 vom Hundert begrenzt. Dadurch kann ein Baugrundstück nur bis zu 37,5 % seiner Fläche bebaut und versiegelt werden. Die Neubebauung fügt sich so in den durch einen hohen Grünanteil geprägten Bestand ein.

Der Bebauungsplan ermöglicht Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Gleichzeitig wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 Metern festgesetzt. Diese Vorgaben lassen sowohl die Errichtung des herkömmlichen eingeschossigen Eigenheimes mit ausbaufähigem Dach zu als auch den Bau von zwei voll nutzbaren Ebenen mit einem flach geneigten Dach. Beide Hausformen sind in der Umgebung bereits vorhanden. Die Höhenbegrenzung nimmt Bezug auf die gleichmäßige Situation der Gebäudehöhen im Bestand.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in den benachbarten Siedlungsteilen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind streifenförmig in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Sie werden durch Baugrenzen gebildet und haben eine Tiefe von 12 Metern. Dadurch wird zwar keine durchlaufende Straßenflucht erreicht, die Gebäude sind aber auf einen relativ eng begrenzten Korridor beschränkt. Die Neubebauung führt so die Grundstruktur der Siedlung trotz geringerer Einschränkungen für die Bauherren fort. Im

östlichen Teil dient der Zuschnitt der Baufelder auch dazu den Abstand zu den Gärten der Nachbargrundstücke zu vergrößern.

Zwischen den westlichen Baufeldern und der Herbert-Landwehr-Straße liegt ein ca. 20 Meter breiter nichtüberbaubarer Bereich. Dieser Geländestreifen ist mit einer Vielzahl von Leitungsrechten und den entsprechenden Schutzstreifen belastet. Die Vorgaben der Leitungsträger zur Nutzungseinschränkung in diesem Bereich werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dort dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Ein Geländeabtrag oder das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Weiterhin werden zwei Zufahrten zwischen der Herbert-Landwehr-Straße und den Schächten des Mischwasserkanals DN 400 St als Fahrrechte für den Versorgungsträger festgesetzt.

### *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Harsdorfer Straße, eine Hauptsammelstraße und im Norden an den Neustädter Bierweg. Der Neustädter Bierweg verläuft vom Kleiberweg (westlich der Herbert-Landwehr-Straße) in nordöstliche Richtung bis an die Straßenbahntrasse Richtung Olvenstedt. Der Neustädter Bierweg ist zwischen Kleiberweg und der Einmündung des Birkhahnweges asphaltiert und dient in diesem Abschnitt dem Anliegerverkehr der Siedlung. Im weiteren Verlauf ist der Weg mit Kopfsteinen gepflastert. Es besteht zwar Verbindung zu weiteren Anliegerstraßen wie dem Rabenweg oder dem Bussardweg, die Nutzung beschränkt sich hier aber im wesentlichen auf die Zufahrt zu den im Norden angrenzenden Kleingartenanlagen und anderen unbebauten Grundstücken.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden. Vom Neustädter Bierweg aus führt eine Stichstraße die in einer Wendeanlage endet in südliche Richtung. Es wird eine Straßenraumbreite von 6 Metern festgesetzt. Diese künftig öffentliche Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 Metern ausgebildet werden. Die Begrenzung erfolgt durch Tiefborde mit Rückenstütze.

Von der Wendeanlage aus die so bemessen ist, dass sie mit dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann (eingeschriebener Kreis mit Radius von 6 m), geht ein privater Erschließungsweg ab. Ein weiterer solcher Weg führt an der Ostgrenze des Plangebietes von der Harsdorfer Straße aus nach Norden. Die Privatwege sind 3,50 Meter breit. Abzüglich der Tiefborde und Rückenstützen ergibt sich eine Zufahrtsbreite von 3 Metern. Diese Stichwege dienen als Zufahrt für jeweils zwei bis drei Baugrundstücke.

Die Herbert-Landwehr-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr -in einer Breite von 5 m festgesetzt. Im Bestand stellt sich die Herbert-Landwehr-Straße als ein 3,60 m breiter Betonplattenweg dar. Sie dient lediglich der verkehrlichen Anbindung der anliegenden bebauten Grundstücke an die Harsdorfer Straße bzw. den Neustädter Bierweg. Außerdem wird sie als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt. Der Durchgangsverkehr wird durch eine entsprechende Beschilderung unterbunden. Die Funktionen die die Herbert-Landwehr-Straße bisher erfüllt sollen unverändert erhalten bleiben. In der Radverkehrskonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Herbert-Landwehr-Straße Bestandteil einer zwischen der Großen Diesdorfer Straße und der Albert-Vater Straße verlaufenden wichtigen Radwegeverbindung. Um die Belange der verschiedenen Verkehrsteilnehmer im Straßenraum ausreichend berücksichtigen zu können ist die vorhandene befestigte Fläche zu gering bemessen. Der in den Bebauungsplan übernommene Verkehrsraumbreite von 5 m liegt der Begegnungsfall PKW-Radfahrer zugrunde (Lichtraumprofil PKW: 2,25 m, 0,75 m Abstand, Radfahrer 1 m,

beidseitiger Sicherheitsabstand von jeweils 0,50 m). Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr – wird die spezielle Funktion der Verkehrsanlage eindeutig bestimmt. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche erfolgt in westliche Richtung. Sie wird zu Lasten eines kommunalen Geländestreifens der sich zwischen dem Plattenweg und den Bestandsgrundstücken befindet vorgenommen.

### *Ver- und Entsorgung*

Zwischen der Herbert-Landwehr-Straße und den westlichen Baufeldern verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen in Nord-Süd-Richtung. Im Bebauungsplan festgesetzt werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger für die Niederdruckgasleitung DN 80 St / 90 PE, den Mischwasserkanal DN 800 B, den Mischwasserkanal DN 400 St, die Trinkwasserleitung DN 100 GG Sr, die Trinkwasserleitung DN 110 PE, die Elektrotrasse 2x NAKBA 3x120 qmm sowie die zwischen den Grundstücken an der Herbert-Landwehr-Straße (Nr. 1-13) und diesen Trassen verlaufenden Hausanschlussleitungen. Die Breite der Leitungsrechte die mit den von den Versorgungsträgern benannten Sicherheitsbereichen identisch ist, wird benannt. Festgesetzt werden auch zwei für die Wartung des Mischwasserkanals DN 800 B benötigte Zufahrten zu vorhandenen Schachtbauwerken.

Zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke werden die vorhandenen Leitungstrassen erweitert. Für die Elektroversorgung ist ein Ringschluss erforderlich. Deshalb wird zwischen den beiden privaten Erschließungswegen ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 Metern festgesetzt. Die anderen Medien werden von Norden über die künftig öffentliche Stichstraße und den anschließenden Privatweg bzw. von Süden über den dort angeordneten Zufahrtsweg an die Baugrundstücke herangeführt. Die Privatwege erhalten Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.

Für den Trassenbereich der künftigen öffentlichen Straße liegt eine Baugrunduntersuchung vor aus der hervorgeht, dass der Standort für eine schadlose Regenwasserversickerung nach den Regeln der ATV-A 138 nicht geeignet ist. Es muss deshalb ein Regenwasserkanal vorgesehen werden der in der Mischwasserkanal DN 800 (Neustädter Bierweg) einbindet. Das für die Entsorgung des Regenwassers zuständige Unternehmen (Städtische Werke Magdeburg GmbH) gibt eine gedrosselten Ableitung mit einer maximale Einleitmenge  $Q_{\max} = 10 \text{ l/s}$  bei einer Wiederkehrzeit  $T > 10 \text{ a}$  vor. Der Regenwasserkanal wird darum als Staukanal mit einer statischen Drossel ausgebildet. Die privaten Stichstraßen werden technisch so geplant, dass über dem gewachsenem Boden Stauraum für das anfallende Regenwasser geschaffen wird (Verbundpflaster mit hoher Drainagefläche, durchlässiger Unterbau, Planumssickerstrang). Aus dem Stauraum ist anschließend ein langsames Versickern des Wassers möglich. Das Regenwasser welches nicht aufgenommen werden kann wird in den Straßenseitenraum und von dort zum Wendehammer bzw. über eine Kastenrinne mit Drainageleitung in eine Grundstücksfläche abgeführt.

Das Regenwasser das auf den Baugrundstücken anfällt muss dort verbleiben und in geeigneter Weise genutzt oder anderweitig verbracht werden.

Aus hydrologischer /ingenieurgeologischer Sicht wird zum Verbleib des Niederschlagwassers darauf hingewiesen, dass die bedeckende Lösschicht im Plangebiet lehmig / schluffig ausgebildet ist. Wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit sind die Bedingungen für eine Regenwasserversickerung ungünstig. Bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe. Die darunter liegenden Sande und Kiese sind wassergefüllt. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 2,5-3 m unter Gelände. Durch eine Baugrunduntersuchung sollten standortkonkret die

Voraussetzungen ermittelt und darauf aufbauend die entsprechende technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers gewählt werden.

### *Grünflächen*

Zwischen der Herbert-Landwehr-Straße und den Wohngrundstücken die über diese Straße erschlossen werden verläuft ein ca. fünf Meter breiter Geländestreifen. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Sie ist begrünt (Rasen, einzelne Gehölze) und wird von den Anliegern deren Zuwegung über diesen Streifen erfolgt gepflegt. Entsprechende rechtliche Regelungen (Grunddienstbarkeiten, Pacht- oder Pflegeverträge) bestehen bislang nicht. Es ist beabsichtigt diese Situation zu bereinigen und den Anliegern die Grünfläche anteilig zuzuordnen (Verkauf, Pacht). Daraus resultiert die Festsetzung als private Grünfläche. Innerhalb dieser Flächen sind nur Zufahrten und Wege in einem festgelegten Umfang zulässig. Damit soll der bisherige Charakter (Vorgarten) erhalten werden.

### *Grünordnung*

Für das Plangebiet erfolgte eine Biotopkartierung. Der Bestand wurde bewertet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt. Die Gesamtbilanz ergibt ein Ausgleichserfordernis von 658 Wertpunkten das nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Der externe Ausgleich soll durch die Anlage von Gehölzpflanzungen im St.-Laurentius-Weg und südlich des Westfriedhofes erfolgen.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### Auswirkungen

Auswirkungen ergeben sich für die bisherigen Nutzer der Flächen. Die Pachtverträge mit dem Zwischenpächter (Verband der Gartenfreunde Magdeburg) bzw. den Einzelpächtern von Garten- und Grabeland wurden fristgerecht gekündigt.

### Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke wird von der Landeshauptstadt selbst vorgenommen.

### Folgekosten

Folgekosten entstehen für die neu anzulegende Stichstraße in Höhe von ca. 1 119 EUR / Jahr (746 m<sup>2</sup> Straßenfläche, 1,50 EUR Folgekosten pro m<sup>2</sup> / Jahr).

Bei der Ausgleichsfläche St.-Laurentius-Weg handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche die bereits durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg gepflegt wird. Die Kosten betragen im jetzigen Zustand (Rasen) 245 EUR / Jahr. Nach Anlage der Gehölzpflanzungen werden sich die Pflegekosten auf 819 EUR / Jahr erhöhen.

### Flächenbilanz

Baufläche (allgemeines Wohngebiet)	9 488,46 m <sup>2</sup>	78,13 %
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (private Verkehrsflächen)	193,09 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche (öffentlich)	2 060,83 m <sup>2</sup>	16,97 %
Grünfläche (privat)	594,87 m <sup>2</sup>	4,90 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	12144,16 m <sup>2</sup>	100,00 %

## Umweltbericht

1. EINLEITUNG
  - 1.1 Planungsanlass
  - 1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
  - 1.3 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet
  
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
  - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
    - 2.1.1 Schutzgut Mensch
    - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima
    - 2.1.4 Schutzgut Landschaft
    - 2.1.5 Schutzgut Boden
    - 2.1.6 Schutzgut Wasser
    - 2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
    - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  
  - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
    - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  
  - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  
  - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN
  - 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
  - 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## Anhang:

- I. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung
- II. Planteil:

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen. Das Gebiet liegt in der Siedlung Lindenweiler, es umfasst die Herbert-Landwehr-Straße, eine Grabelandfläche und einen Teil der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V., Plan II. Durch die geplante Bebauung soll der Bestand der Siedlung ergänzt werden.

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß und besteht aus dem Flurstück 6141 (Flur 234).

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht auf den bisher gärtnerisch genutzten Flächen hergestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der im Bestand der Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung.

Da es sich um stadteigenen Flächen handelt, dient die Erschließung der Bereitstellung preisgünstiger Bauparzellen.

### **1.2 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. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Als Grundlage erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich sowie eine Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben ausgewertet.

Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind u.a. zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Ökologische Entwicklung der Durchgrünung.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände,
- Angemessene Eingrünung von Neubaugebieten.

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

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches wird bislang kleingärtnerisch bzw. an der Herbert-Landwehr-Straße als Grabeland von den Anwohnern genutzt. Der Bestand an Kleingartenflächen ist ein charakteristisches Element der landschaftsbezogenen Erholung im städtischen Raum. Verluste von Gartenflächen sind für die Nutzer oft mit einer hohen persönlichen Betroffenheit verbunden.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind damit für die unmittelbar betroffenen Menschen hoch. Aufgrund der überproportional guten Versorgung mit Kleingartenflächen in Magdeburg ist der Rückbau dieser Gartenflächen insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

## **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen.

### **Potenziell-natürliche 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. Als heutige potenziell natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde. Die potenziell natürliche Vegetation der Börde ist ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). In der Strauchschicht sind u.a. Hasel (*Corylus avellana*), die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten. Die heutige Vegetation im Planungsraum ist von einer anthropogenen Überformung durch die kleingärtnerische Nutzung gekennzeichnet.

### **Biotoptypen**

Die Bestandsaufnahmen und Biotopbewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Magdeburg (Bearbeitungsstand 05/1997). Kartierarbeiten im Plangebiet erfolgten im Sommer 2007. Weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2003 und 2006 ausgewertet. Die einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend des für die Stadtbiotoptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt erfasst.

## **B     Bebauter Bereich**

### **BGgo Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage, mit überwiegendem Obst- und Gemüseanbau**

Das Bebauungsplangebiet umfasst den Plan II der Kleingartenanlage „Harsdorf“ e.V. sowie weitere direkt verpachtete Kleingartenflächen. Diese Gärten werden als Nutz- und Erholungsgärten genutzt, die Gärten stellen sich in der charakteristischen Mischung von Nutzgartenflächen mit Obstgehölzen ergänzt durch Ziergehölze und vereinzelte Nadelgehölze dar.

#### Ökologische Bedeutung:

Aufgrund der Nutzung ist die ökologische Bedeutung dieser Flächen eingeschränkt.

#### Bewertung: mittel

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,4 (Kleingärten)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

### **BGho Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates und halböffentliches Grün, Gemüse- und Obstgärten (Grabeland)**

Westlich an die Kleingartenanlage angrenzend befinden sich ein Streifen, der in unterschiedlicher Ausprägung als Grabeland genutzt wird. Die Nutzung erfolgt im wesentlichen durch die Anwohner der Herbert-Landwehr-Straße zum Anbau von einjährigen Kulturen, teilweise sind auch Beerensträucher und einige Ziergehölze vorhanden. Die Nutzung ist insgesamt nicht sehr intensiv. Einige Flächen wurden in diesem Jahr, vermutlich aufgrund der anstehenden Nutzungsänderung, nicht mehr als Anbaufläche genutzt, so dass Teilflächen brachgefallen wirken.

#### Ökologische Bedeutung:

Aufgrund der Nutzung ist die ökologische Bedeutung dieser Flächen eingeschränkt.

#### Bewertung: mittel

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,3 (Grabeland)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

### **BVw Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt**

Als versiegelte Verkehrsflächen stellen sich die Herbert-Landwehr-Straße mit den abgehenden Zufahrten und der Neustädter Bierweg dar.

#### Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0 (versiegelt)
Erhaltungszustand	-

### **BVu Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt**

Zwischen Kleingartenanlage und Grabelandfläche verläuft ein kleiner unbefestigter Fußweg zwischen Neustädter Bierweg im Norden und Harsdorfer Straße im Süden.

#### Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,1 (Schotter)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

### **F Vegetationsfreie Fläche**

#### **FA Anthropogen vegetationsfreie Flächen**

Im Süden des Gebietes an der Harsdorfer Straße befindet sich eine vegetationsfreie unbefestigte Fläche, die als Stellplatzfläche genutzt wird.

#### Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,1 (vgl. Wassergebundene Decke)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

## **H Gehölze**

### **HHd Hecke, geschlossen ohne Bäume**

Die Grabelandfläche wird im Süden von einer Hecke aus jungen Weiden begrenzt.

#### Ökologische Bedeutung:

Für Vögel und Kleinsäuger bieten auch kleine Gebüschbereiche Lebensraum als Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel bis hoch zu bewerten.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,7 (Feldgehölz, Hecke, stufige Waldränder)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

### **HE Einzelbaum, Laubbaum**

Auf den privaten Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes sind vereinzelte Laubbäume angeordnet. Es handelt sich hierbei um 3 Walnussbäume, 1 Essigbaum und einen jungen Ginkgo.

#### Ökologische Bedeutung:

Baumbestand ist grundsätzlich von Bedeutung als Lebensraum sowie als Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel bis hoch zu bewerten.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Der Baumbestand wird als Bestandteil der Grünfläche nicht gesondert bewertet.

## **K Krautige Vegetation**

### **KGt Grünland, Tritt-, Park- und Zierrasen**

Die privaten Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes sind als Rasenflächen angelegt und werden von den Anliegern gepflegt.

#### Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,4 (private Grünflächen)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

### **KSm Staudenfluren, mesophil**

Im Randbereich des Weidengebüschs befindet sich eine kleine ruderale Staudenflur mit Vorkommen von Brennnessel, Goldrute, Beifuss u.a..

#### Ökologische Bedeutung:

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbereichen bieten die Flächen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor	0,7 (Sozialbrache)
Erhaltungszustand	0,8 (entwicklungsfähig)

## **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten. Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9°C. Magdeburg liegt in der Westwindzone,

entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

Für die Stadt Magdeburg ist die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für Be- und Entlüftung, insbesondere Grünflächen mit altem Baumbestand wirken ausgleichend auf Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse.

Laut Klimaanalyse Magdeburg (1999) sind die Kleingartenbereiche von hoher bis mittlerer Bedeutung für die Kaltluftproduktion, es wird empfohlen diese für Frisch- und Kaltluftversorgung bedeutenden Bereiche als Ausgleichsraum freizuhalten.

Gemäß Landschaftsplan liegt das Untersuchungsgebiet im geringfügig überwärmten Peripheriebereich mit leicht erhöhten Temperaturen und relativ gutem Luftaustausch.

#### Bewertung:

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten, da die Durchgrünung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung sich nicht wesentlich von einer typischen Kleingartenanlage unterscheidet.

### **2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen.

Der Landschaftsrahmenplan belegt Gebiete im Übergang zwischen offener Landschaft und Siedlungsbereich sowie Kleingartenanlagen mit einer mittleren Wertigkeit.

Laut Landschaftsplan gehört der Untersuchungsraum zu den sonstigen innerstädtischen Freiräumen und bewertet die Grün- und Freiräume im Siedlungsbereich als Bereiche mit hoher Bedeutung.

#### Bewertung:

Grünbestimmte Siedlungsbereiche wirken landschaftsbildprägend, diese Qualität von Kleingartenflächen wird vergleichbar auch in Einfamilienhausgebieten erfüllt. Der Verlust von Kleingartenflächen für die natur- und landschaftsbezogene Erholung ist nicht ausgleichbar. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind diese Auswirkungen begrenzt.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde (Tschernosem), die sich auf Löß in unterschiedlichen Mächtigkeiten entwickelt hat. Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes durch die langjährige kleingärtnerische Nutzung ist hier von einer Bodenvermischung unterschiedlicher Art und Ausprägung auszugehen. Diese Mischböden werden als Hortisole bezeichnet.

Der natürlich vorkommende Boden zeichnet sich durch hohes Sorptionsvermögen, mittlere bis sehr hohe Feldkapazität und hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität mit hoher Verdichtungsneigung aus.

Die natürlich vorkommenden Böden haben aufgrund ihrer physikalischen und chemischen Eigenschaften wichtige Regelungsfunktionen, insbesondere hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen.

#### Bewertung:

Die Böden im Planungsraum zeichnen sich durch wichtige Regelungsfunktionen und gute Schadstoffakkumulation durch hohe Filterleistung aus. Bodenbelastungen im Siedlungsbereich durch Versiegelung, Schadstoffeinträge und strukturelle Überformung sind nicht auszuschließen.

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 und 5 m.

Die Grundwasserneubildungsrate in den Gartenbereichen liegt im mittleren Bereich bei 30 mm pro Jahr, wobei im Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung reduziert ist.

#### Bewertung:

Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die Versiegelung im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung mäßig erhöht. Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 schränkt die Flächenversiegelung im Gebiet deutlich ein.

Damit ist das Schutzgut Wasser insgesamt von der Planaufstellung gering betroffen.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

#### Bewertung:

Das Vorhaben hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erkennen. Durch die Versiegelung von Boden erfolgen Eingriffe in den Vegetationsbestand und es erfolgen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate durch eine mäßige Erhöhung der Versiegelung. Die Einfamilienhausbebauung fügt sich in das umgebende Ortsbild ein, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering sind. Diese Wechselwirkungen sind aufgrund der geringen Gesamtwirkung ebenfalls als gering einzuschätzen.

## **2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

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

Die Entwicklung eines reinen Wohngebietes auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen führt teilweise zu einer Erhöhung der Versiegelung, insbesondere im Bereich der erforderlichen Erschließung der Grundstücke. Durch die Innenentwicklung können Flächen im Außenbereich geschont werden.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung des bestehenden Zustandes im Planungsraum zu erwarten.

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

Als allgemeine Anforderungen der umweltbezogenen Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet sind zu nennen:

- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes

- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Sicherung des Lebensraumes für Flora und Fauna

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennte 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).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.
- Die innerörtliche Entwicklung des Gebietes wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gilt als erbracht, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

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

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Betroffen von der Entwicklung des Wohngebietes sind die Kleingärtner, die ihren

langjährigen Garten in der Kleingartenanlage verlieren. Die Verbundenheit zum eigenen Garten ist durch finanziellen Ausgleich bzw. Bereitstellung von Ersatzgärten nicht vollständig ausgleichbar, aufgrund der geringen Flächengröße sind nur wenige Menschen unmittelbar betroffen.

### **2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen, hier insbesondere die Kleingartenanlage, führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich größere Flächen mit Kleingärten, Privatgärten und Grünflächen als Ausweichlebensraum für die Fauna des Gebietes. Nach Abschluss der Bebauung werden mit den privaten Gärten vergleichbare Verhältnisse wieder entstehen, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich ist.

### **2.3.3 Schutzgut Luft und Klima**

Die Funktion der Kleingartenflächen für die Kaltluftproduktion wird durch die vorgesehene Bebauung reduziert. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Durchgrünung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung sich nicht wesentlich von einer typischen Kleingartenanlage unterscheidet. Mit der Vorgabe der Grundflächenzahl von 0,3 (mit 25 % Überschreitungsmöglichkeit) im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad niedrig gehalten und die Durchgrünung des Gebietes gefördert.

### **2.3.4 Schutzgut Landschaft**

Grünbestimmte Siedlungsbereiche wirken landschaftsbildprägend, die Durchgrünung des geplanten Einfamilienhausgebietes gleicht diese Landschaftsbildveränderung weitgehend aus. Die Verluste von Flächen für die landschaftsbezogene Erholung ist durch ausreichende Angebote anderer Kleingartenflächen im Stadtgebiet weitgehend ausgleichbar, der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich.

### **2.3.5 Schutzgut Boden**

Bodenbelastungen durch Versiegelung sind durch die Planung vorgesehen, wobei es sich anteilig um bereits bestehende versiegelte Flächen handelt. Durch die Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Regulation über die Grundflächenzahl von 0,3 mäßig.

### **2.3.6 Schutzgut Wasser**

Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die Versiegelung im Plangebiet wird durch die vorgesehene Bebauung mäßig erhöht. Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 schränkt die Flächenversiegelung im Gebiet deutlich ein.

### **2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht.

Durch die geplante Bebauung soll der Bestand der umgebenden Siedlung ergänzt werden. Der Bebauungsplan sieht ein reines Wohngebiet vor. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der im Bestand der Umgebung nahezu ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung. Da es sich um stadteigenen Flächen handelt, dient die Erschließung der Bereitstellung preisgünstiger Bauparzellen.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ durchgeführt.

Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ausgewertet.

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

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb einer größeren Einfamilienhaussiedlung. Es handelt sich um eine Grabelandfläche und eine Kleingartenanlage. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ergänzung der vorhandenen Baustruktur auf dem Gelände durch freistehende Einfamilienhäuser. Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung soll der Bestand der Siedlung ergänzt werden, der Anteil der versiegelten Flächen wird sich erhöhen. Die Erschließungsanlagen (Straße) und die Grundflächenzahl wurden so gewählt, dass etwa die Hälfte der Fläche als Hausgarten verbleibt.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand bewertet, anhand des „Magdeburger Modells der Eingriffsregelung“ wurde der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Anhang:

## I. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 18 NatschG LSA zu werten.

Der Umfang des durch diesen Eingriff notwendig werdenden Kompensationsbedarf wird anhand des „Magdeburger Modells der Eingriffsregelung“ ermittelt.

Auf der Grundlage der Biotopwertigkeiten des vorhandenen Bestandes und der Wertigkeit des Gebietes nach Umsetzung des Vorhabens unter Einarbeitung des Maßnahmenkonzeptes für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt die ökologische Bilanzierung des Planungsgebietes – vergleiche hierzu die nachfolgenden Tabellen „Biotopbewertung Bestand“ und „Gesamtwertigkeit Planung“.

Tabelle: Bestand

Fläche in m <sup>2</sup>	Biototyp Biototypenkartierung	Biototyp nach „Magdeburger Modell“	Wert- faktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich (B)				
7.597	Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage, (BGgo)	Kleingärten	0,4	0,8	2.431
2.169	Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates u. halböffentliches Grün, Gemüse- und Obstgärten (Grabeland), (BGho)	Grabeland	0,3	0,8	521
273	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg unbefestigt, (BVu)	Wassergebundene Decke	0,1	1	27
1.208	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw)	Versiegelte Flächen	0	-	0
	Vegetationsfreie Fläche (F)				
124	Anthropogen vegetationsfreie Flächen, (FA)	Wassergebundene Decke	0,1	1	12
	Gehölz (G)				
50	Gehölz, Hecke, geschlossen ohne Bäume, (HHd)	Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder	0,7	0,8	28
	Krautige Vegetation (K)				
653	Krautige Vegetation, Grünland, Tritt-, Park-, Zierrasen, (KGt)	Private Grünflächen	0,4	0,8	209
71	Krautige Vegetation Staudenfluren, mesophil (frisch), (KSm)	Sozialbrache	0,7	0,8	40
<b>Gesamt: 12.144</b>					<b>3.268</b>

Tabelle: Planung

Fläche in m <sup>2</sup>	Biotoptyp nach "Magdeburger Modell"	Wert- faktor	Entwick- lungsdauer	Flächen- wert
9.488	Allg. Wohngebiet WA (GRZ 0,3; 25% Überschr.), davon überbaute Grundstücksfläche, nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	-	1	-
3.558		0,4	1	2.372
5.930		0	-	0
2.060	Verkehrsfläche, Straße	0	-	0
230	Private Grünfläche	0,4	1	238
<b>Gesamt: 12.144</b>				<b>2.610</b>

Durch die Umsetzung der im Baugebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 658 Biotopwerteinheiten**.

**Der planexterne Ausgleich des Defizits von 658 Wertpunkten erfolgt durch die Anlage einer 1 430 m<sup>2</sup> umfassenden Gehölzpflanzung. 700 m<sup>2</sup> werden im Grünzug St.- Laurentius-Weg (Flur 508, Flurstücke 10528, 10529, 10535, 10539, 10546, 10561, 10575) erbracht, 730 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 10034 und 10036 (Flur 337).**

### III. Planteil:

- Bestandsplan Biotoptypen (M 1:1000)



# Flur 234



## 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

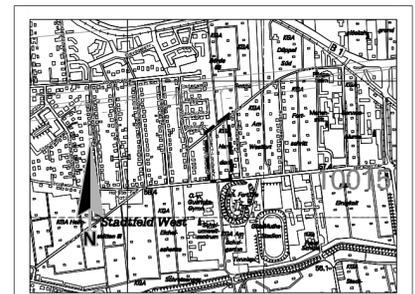
1. Bebauter Bereich ( B )
  - BGgo Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage, mit überwiegendem Obst- und Gemüseanbau
  - BGho Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates und halböffentliches Grün, Gemüse- und Obstgärten, (Grabeland)
  - BGho Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates und halböffentliches Grün, Gemüse- und Obstgärten, (Grabeland brachgefallen)
  - BVw Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt
  - BVu Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt
  
2. Vegetationsfreie Fläche ( F )
  - FA Anthropogen vegetationsfreie Flächen
  
3. Gehölze ( H )
  - HEI Hecke, geschlossen ohne Bäume
  - Einzelbaum, Laubbaum
  
4. Krautige Vegetation ( K )
  - KGt Grünland, Tritt- Park- Zierrasen
  - KSm Staudenfluren, mesophil (frisch)
  
- #####.2 BIOTOP,fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel
  
5. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ( § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Landeshauptstadt  
 Magdeburg  
 Stadtplanungsamt Magdeburg



Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 302-3  
 HERBERT-LANDWEHR-STRASSE  
 Stand: August 2007

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 An der Steinstraße 9  
 39 108 Magdeburg

Stand des Studienanlasses: 04/2007

## **zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet gehört zum Bereich der im westlichen Stadtgebiet liegenden Siedlung Lindenweiler. Es besteht aus dem Flurstück 6141 (Flur 234) und umfasst die Herbert-Landwehr-Straße, einen Grabelandstreifen und die Kleingartenanlage "Harsdorf" e. V., Plan II.

Durch den Bebauungsplan soll Baurecht auf den bisher gärtnerisch genutzten Flächen hergestellt und so die in diesem Bereich vorhandene Lücke innerhalb der Siedlungsstruktur aufgefüllt werden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Harsdorfer Straße und im Norden an den Neustädter Bierweg. Die künftigen Bauflächen werden über eine Stichstraße mit Wendeanlage die an den Neustädter Bierweg angebunden ist sowie private Stichwege erschlossen. Die Herbert-Landwehr-Straße dient als Fuß- und Radweg sowie als Zufahrt zu der westlich angrenzenden sieben Bestandsgrundstücken.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Bauflächen sind für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen. Unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsbebauung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Innerhalb der Grabelandfläche verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen die erhalten werden müssen. Für diese Leitungen werden im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt und die von den Leitungsträgern vorgegebenen Sicherheitsbereiche nachrichtlich übernommen.

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand des „Magdeburger Modells“ bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Der extern zu erbringende Ausgleich wird mittels Zuordnungsfestsetzung geregelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt und die Stellungnahmen berücksichtigt.

Durch die Planung wird eine vorhandene bauliche Struktur ergänzt und die bestehende Infrastruktur besser genutzt. Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten werden nicht gesehen.