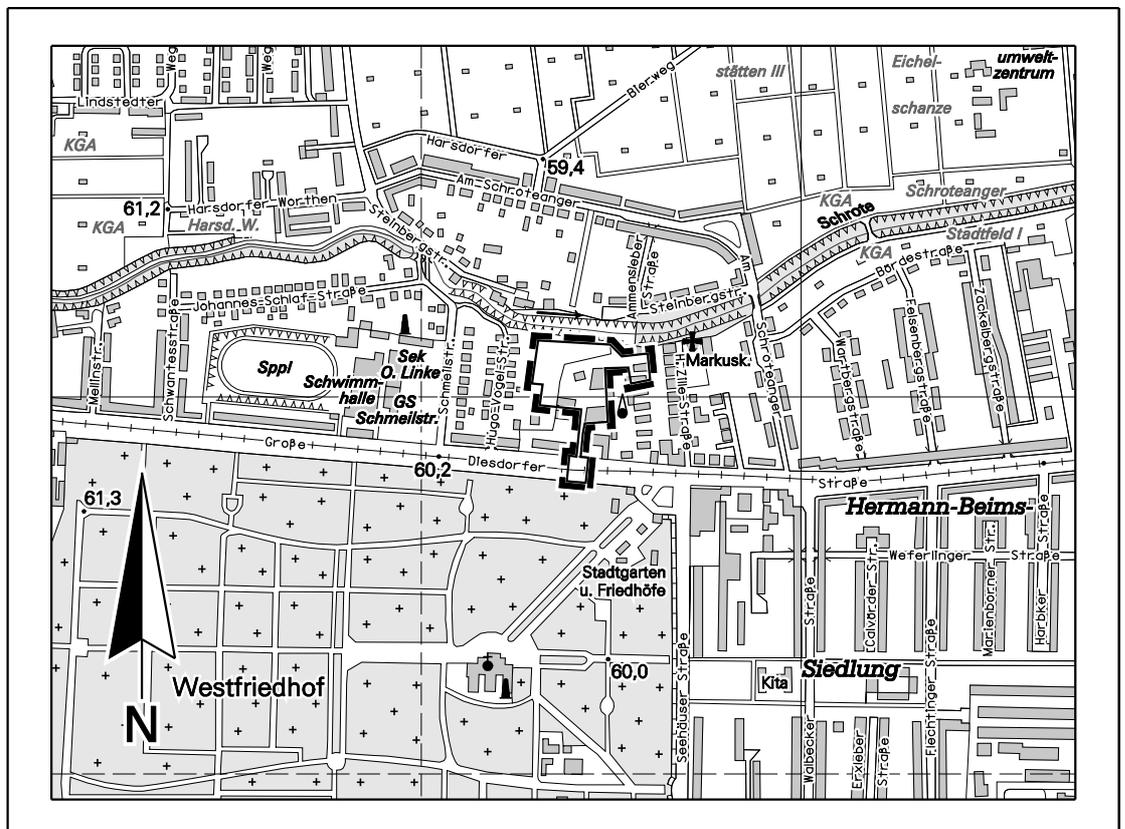




Begründung zur Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK

Stand: Dezember 2012



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstr. 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2012

Inhalt

1.0	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.0	Geltungsbereich	3
3.0	Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan	3
4.0	Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung	4
4.1	Umgebung, Nutzungsstruktur und Erschließung	4
4.2	Vegetationsbestand und Landschaftsbild	5
4.3	Eigentumsverhältnisse	6
4.4	Baugrund, Altlastensituation, Bodenfunde und Kampfmittel	6
5.0	Städtebauliches Konzept und Vorhaben- und Erschließungsplan	8
6.0	Technische Infrastruktur	8
7.0	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	9
7.3	Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen	10
7.4	Öffentliche Verkehrsfläche	11
7.5	Private Verkehrsfläche	11
7.6	Stellplätze und Garagen	11
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	11
7.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
8.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
8.1	Gesunde Wohnverhältnisse	13
8.2	Soziale Infrastruktur	13
8.3	Naturhaushalt und Landschaftsbild, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
8.4	Klimaschutz	14
8.5	Stadtbild	14
8.6	Verkehr	15
8.7	Technische Infrastruktur	15
8.8	Realisierung und Bodenordnung	16
8.9	Kosten und Finanzierung	16
9.0	Flächenbilanz	16
Anhang 1: Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung ...		17
Anhang 2: Geländeschnitte		18
Anhang 3: Vorhaben- und Erschließungsplan		19
Anhang 4: Umweltbericht		20

1.0 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des ca. 1,1 ha großen Planungsgebietes Baurecht für eine Wohnanlage geschaffen werden. Vorgeesehen sind 2 Mehrfamilien-, freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser. Maßstabsbildend für die geplanten Baukörper sind die im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen.

Für die Erschließung der geplanten Wohngebäude ist der Ausbau einer vorhandenen Zufahrt zur öffentlichen Stichstraße erforderlich, die planungsrechtlich abzusichern ist.

Der vorhandene Baumbestand soll bei der Neuplanung soweit möglich erhalten werden.

Bereiche, die im Einleitungsbeschluss noch enthalten waren, wie der östlich des Planungsgebietes vorhandene Gewerbehof mit eigener Zufahrt, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Gewerbehof mit seiner Mischnutzung soll nach Willen des Vorhabenträgers unverändert erhalten bleiben. Lediglich die Bausubstanz muss sukzessive weiter saniert werden.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 „Schrotepark“ wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nach der Auslegung geändert (Nordgrenze am Spielplatz und Einbezug einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Große Diesdorfer Straße). Inhaltliche Änderungen ergeben sich aufgrund der Geltungsbereichsänderung jedoch nicht.

Der Geltungsbereich wird nunmehr, beginnend an der Nordostecke des Flurstückes 3548, im Uhrzeigersinn umgrenzt:

durch die Ostgrenze des Flurstückes 3548, die Ostgrenze des Flurstückes 3549, die Südgrenze des Flurstückes 3549, verlängert bis zur Westgrenze dieses Flurstückes, dieser nach Norden bis zum Ende der grenzständigen Bestandsbebauung folgend, sodann entlang der vorhandenen Bebauung nach Westen verlaufend, dem mehrgeschossigen Teil der Bestandsgebäude entlang der westlichen Außenmauer nach Süden folgend, an der Südgrenze nach Westen abknickend, entlang der südlichen Gebäudekante des eingeschossigen Anbaus nach Westen führend, von dort nach Süden abknickend bis zur Westgrenze des Flurstückes 3537, dieser folgend, sodann durch die Westgrenze des Flurstückes 3538/3 und die Südgrenze des Flurstückes 3538/3 auf einer Länge von 10 Metern, durch eine gedachten Linie die im rechten Winkel die Große Diesdorfer Straße bis zu deren Südgrenze quert, dieser in westliche Richtung 25 Meter folgt, sodann im rechten Winkel nach Norden bis an die Nordgrenze der Großen Diesdorfer Straße führt und ihr nach Osten folgt, alsdann durch die Ost- und die Nordgrenze des Flurstückes 3536/8, die Ost- und die Nordgrenze des Flurstückes 3534, die Westgrenze des Flurstückes 3535, die Westgrenze des Flurstückes 10725, die Südgrenze des Flurstückes 10724, die Südgrenze des Flurstückes 10722, die Südgrenze (teilweise) und die Ostgrenze des Flurstückes 3539, die Nordgrenze des Flurstückes 3540, die Westgrenze (teilweise) des Flurstückes 10746 und die Nordgrenze des Flurstückes 3548. Alle Flurstücke sind Bestandteil der Flur 343.

3.0 Planungsrechtliche Situation, Verfahren und Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planungsbe-
reich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplanverfahren

Am 26.03.2009 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2011 gem. § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt. Am 10.01.2012 wurde zur frühzeitigen Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Eingegangene Anregungen und Hinweise wurden teilweise übernommen. So wurden zum Beispiel die Geschosshöhen der geplanten Bebauung an der Heinrich-Zille-Straße reduziert, Gebäudehöhen als Höchstmaß für die vorgesehene Reihenhausbebauung und die beiden Mehrfamilienhäuser festgesetzt und die überbaubaren Flächen insgesamt so verändert, dass die Kronen und Wurzelbereiche der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume ausreichend geschützt werden.

Nach Vorlage des überarbeiteten Entwurfes im Stadtrat am 05.07.2012 wurde dieser aufgrund von Änderungsbeschlüssen nochmals überarbeitet. So wurde der Abstand des Mehrfamilienhauses im WA 2 und der Abstand des Baufeldes im WA 5 zur nördlichen Grundstücksgrenze um 2m vergrößert und in dem so entstehenden Bereich ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem eine Obstbaumreihe angepflanzt werden soll.

Vom 06.08.2012 bis 06.09.2012 fand die öffentliche Auslegung statt. Hier wurden zahlreiche Anregungen und Hinweise gegeben, die zum Teil in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits geäußert worden waren, teilweise aber auch neu hinzugekommen sind. Neue Hinweise ergaben sich insbesondere zu dem Vorkommen von Fledermäusen und Waldohreulen, sodass die Eingriffe neu bewertet werden mussten. Darüber hinaus gab es insbesondere Bedenken zur ausreichenden Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen durch die Neubebauung, der Bewertung des Baumbestandes, dem Abstand zum Schroteradweg und der geplanten Gebäudehöhen. Um die Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen und somit eine ausreichende Berücksichtigung in der Abwägung zu gewährleisten, wurden die Begründung und der Umweltbericht nach der Auslegung umfangreich überarbeitet und ergänzt.

Die neuerlich durchgeführte Abwägung nach der Auslegung hatte jedoch nicht die zwingende Änderung der Planungsziele zur Folge. Die Inhalte des Bebauungsplanes konnten unverändert beibehalten werden. Allerdings haben sich die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen insbesondere wegen der neuen Aspekte zur Berücksichtigung der Fauna und des vorhandenen Baumbestandes nochmals deutlich erhöht.

4.0 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

4.1 Umgebung, Nutzungsstruktur und Erschließung

Das Plangebiet liegt auf der Nordseite der Großen Diesdorfer Straße gegenüber dem Westfriedhof. Es grenzt im Westen an die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung entlang der Hugo-Vogel-Straße.

Im Norden des Gebietes beginnt der Grünraum der Schrote. Hier befindet sich ein öffentlicher Radweg. Der Weg ist Bestandteil des Börde Radweges, der den Elberadweg an der Alten Elbe in Magdeburg mit dem Aller-Harz-Radweg in Oschersleben verbindet. In Magdeburg verläuft der Radweg von der Anna-Ebert-Brücke, Zollbrücke, Strombrücke über das Stadtzentrum bis nach Magdeburg-Diesdorf.

Im Osten angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich frühere Produktionsgebäude der Lackfirnisfabrik Thurm und Beschke. Diese sind derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Hier sind kleine nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht, im Ensemble haben die Gebäude den Charakter eines Handwerkerhofes. Teile der Anlage werden aber auch bewohnt, sodass hier eine typische Mischgebietsnutzung zu finden ist.

Das Planungsgebiet selbst liegt ebenfalls mit seinem östlichen Teil im Gelände der ehemaligen Lackfirnisfabrik Thurm und Beschke und ist dort noch stark versiegelt. Der westliche Teil des Gebietes liegt im Bereich von ehemaligem Gartenland, ist stark bewachsen und weist einen Großbaumbestand auf.

Im östlichen und mittleren Teilbereich befinden sich noch Garagen- und diverse Gebäude, die abgerissen werden sollen. Darüber hinaus sind ein Wohngebäude und zwei große Hallen als Gebäudebestand im Planungsgebiet vorhanden, die erhalten bleiben, aber saniert werden müssen.

Zurzeit wird das Planungsgebiet durch eine Zufahrt östlich des Grundstückes Große Diesdorfer Straße 91 und eine weitere Zufahrt westlich des Grundstückes Große Diesdorfer Straße 92 über eine Durchfahrt zum Handwerkerhof erschlossen.

Wesentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Versorgung sind in unmittelbarer Nähe an der Großen Diesdorfer Straße vorhanden.

Über die Straßenbahnlinie in der Großen Diesdorfer Straße und den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Fuß- und Radweg ist das Stadtzentrum sehr gut zu erreichen. Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung als gut bis sehr gut zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planungsbe-
reich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Bestandssituation hinsichtlich Flora- und Fauna wurde vom Landschaftsarchitekten W. Westhus der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf angefertigt.

Danach wird die Bestandssituation im Rahmen der Untersuchungen zu den Biotoptypen wie folgt beurteilt:

- *Im nördlichen und westlichen Bereich befindet sich eine größere ungenutzte Gartenfläche mit einem umfangreichen Baumbestand. Teilweise stehen die Bäume sehr dicht und haben sich aus Sämlingen entwickelt. Diese Bereiche können auch als Gebüsch (HUml) kartiert werden. Man findet auf dem Grundstück hauptsächlich einheimische Laubbaumarten, Birken, Pappeln, Eschen, Spitzahorn und Hainbuchen, sowie Obstbäume (Kirschen, Pflaumen und Äpfel). In den Gebüschern haben sich weiterhin die Waldrebe, Holunder und auch Efeu angesiedelt. Der Baumbestand ist stellenweise sehr dicht und durch die bisherige Nutzung auch vorgeschädigt. Der Laubbaumbestand hat sich im Randbereich der ehemals vollständig genutzten Gartenflächen, am Übergang zu den Betriebsflächen angesiedelt. Die dichten Gebüschern sind nach der Nutzungsaufgabe entstanden. Das Grundgerüst bilden ältere Bäume die zur Gestaltung der Gartenflächen angepflanzt wurden. Der Bestand ist stark anthropogen überprägt und kann nicht als Relikt der potentiellen natürlichen Vegetation angesehen werden.*
- *Auf den ungenutzten Gartenflächen haben sich Obstwildlinge und vor allem Brombeeren ausgebreitet. Diese Flächen sind nicht zugänglich. Im zentralen Bereich findet man hier einen Goldruten- Dominanzbestand.*
- *Zwischen den vorhandenen Gebäuden liegen umfangreiche Verkehrsflächen, die mit Bitumen, Pflaster und Beton versiegelt sind. Im Bereich der Verkehrsflächen sind auch einige Bäume zu finden (siehe Bestandsplan). Die Art, der Stammumfang und Kronendurchmesser können der Tabelle entnommen werden. Die Flächen werden auch*

als Lagerplatz und Abstellfläche genutzt. Man findet hier Material und vor allem Kraftfahrzeuge. Diese Flächen sind vollständig versiegelt.

- *In der Umgebung (westlich, östlich angrenzend schließen sich Wohngebiete an. Die Wohngebäude sind von Hausgärten umgeben. In den Gärten findet man einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand.*

Zur Beurteilung des Baumbestandes wurde im Umweltbericht eine Baumkartierung erstellt, in der der Erhaltungszustand der Bäume einzeln bewertet wurde.

Die Situation zum Artenschutz wird im Umweltbericht wie folgt beurteilt:

- *Besonders geschützte Arten nach BNatSchG § 7 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2 bzw. streng geschützte Arten nach BNatSchG § 7 Nr. 11 sind im Gebiet vorhanden. Es handelt sich um verschiedene Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungsraum).*
- *Im Plangebiet wurden keine Pflanzen und Tiere festgestellt, die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie Gebiete, die unter dem Schutz der FFH - Richtlinie stehen, sind nicht vorhanden oder betroffen.*

Zur Untersuchung des vermuteten Vorkommens der Waldohreule (*Asio otus*), der Vögel und der Fledermäuse wurde eine gesonderte gutachterliche Erfassung durchgeführt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke welche sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden sowie eine städtische Fläche (Flur 337, Flurstück 90/1 teilweise, Straßenflurstück Große Diesdorfer Straße).

4.4 Baugrund, Altlastensituation, Bodenfunde und Kampfmittel

Für den Planungsbereich liegt eine Baugrundbeurteilung des Baugrundbüros Heinemann. Klemm. Wackernagel, Magdeburg vom 15.04.2011 vor. Hierin werden die Baugrundverhältnisse und die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

Baugrundsichtung

Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe der Schrote. Nach der geologischen Karte stehen im natürlichen Zustand oberflächlich Abschlammmassen an. Das sind von höher gelegenen Gelände angeschwemmte Böden, die überwiegend aus Schwarzerde und Löß aufgebaut sind. Unter den genannten Deckschichten sind Sande und Kiese zu erwarten.

Bei zwei Aufschlüssen wurden die erwarteten Bodenschichtungen angetroffen. Bei der Probe im Bereich der vorhandenen Garagen war die obere Zone bis 0,7 m unter OKG gestört bzw. aufgefüllt. Im vorhandenen Gartenbereich findet sich bis 2,20 m tiefe Schwarzerde. Die große Mächtigkeit der Schwarzerde ist auf die Nähe zur Schrote zurückzuführen.

Für eine Bebauung liegen insgesamt ungünstige Baugrundverhältnisse vor. Es sind erhöhte Aufwendungen für die Gründung vorzusehen.

Grundwasserverhältnisse

Die Sande und Kiese bilden einen großräumig zusammenhängenden Grundwasserleiter. Löß und Schwarzerde sind Grundwasserhemmer bzw. Stauer. Bei den Bohrungen wurden die Wasserstände nach Abschluss der Bohrarbeiten in 2,20 m bzw. 2,25 m Tiefe eingemessen.

Die Grundwasserstände korrespondieren mit den Wasserständen in der nahe gelegenen Schrote. Mit höheren Grundwasserständen ist zu rechnen. Unabhängig vom geschlossenen Grundwasser im Sand/Kies kann sich infolge Aufstaus von Sickerwasser über der Schwarzerde zeitweilig Schichtenwasser bilden.

Eine weitere Baugrundbeurteilung des Baugrundbüros Heinemann. Klemm. Wackernagel, Magdeburg vom 11.01.2012 mit weiteren Rammkernsondierungen im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße bestätigen die o.g. Ausführungen zum Baugrund.

Gebäudereste im Bereich der zukünftigen öffentlichen Zufahrtsstraße

Die öffentlich zu widmende Zufahrtsstraße zum Gelände ist im Kreuzungsbereich zur Großen Diesdorfer Straße noch unterbaut. Dies ist bei der Herstellung der Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Altlasten

Das B-Plangebiet liegt nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde innerhalb der Grenzen des Altstandortes "Lackfabrik Große Diesdorfer Straße 91-93", der aufgrund nachgewiesener Boden und Grundwasserkontamination (Orientierende Untersuchung 2000; Fugro Consult GmbH) im Altlastenkataster im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) registriert ist.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurde als Kontaminationsschwerpunkt der Bereich der unterirdischen Tanks ermittelt.

Im Rahmen eines seit 2010 durchgeführten Monitorings wird die Grundwassersituation überwacht. Dabei wurden ausschließlich im Bereich der unterirdischen Tanks relevante Kontaminationen nachgewiesen.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg wurden im Juni 2012 die unterirdischen Tanks und das kontaminierte Erdreich unter fachtechnischer sowie analytischer Begleitung ausgebaut. Die Grube wurde anschließend mit unbelastetem Material (entsprechend der abfallrechtlichen Regelungen) verfüllt (Detaillierte Einschätzung: Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung MDALIS-Verdachtsfläche Nr. 50066 „ehem. Lackfabrik große Diesdorfer Straße 91-93, Magdeburg)

Die Grundwassersituation wird weiterhin im Rahmen des Monitorings überwacht (Kontrolle des Sanierungserfolges). Die im B-Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind aus diesem Grund vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Nach Abschluss des Monitorings (Zeitraum ist noch offen, vorerst ist für dieses und nächstes Jahr eine Beprobung vorgesehen), ist in Abhängigkeit der Ergebnisse, eine Revision des Status des Standortes im Altlastenkataster (zur archivierten Fläche) möglich. Vorerst bleibt die Erfassung noch als Altstandort bestehen.

Die Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass weitere lokale Verunreinigungen im Boden nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planteil B aufgenommen worden. Außerdem enthält die Planzeichnung eine flächenmäßige Kennzeichnung eines Bereiches innerhalb dessen Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärme ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient dem Gewässerschutz aufgrund des noch laufenden Monitorings.

Bodenfunde:

Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt liegen aus dem betroffenen Bereich Hinweise auf ein archäologisches Denkmal vor. Es besteht daher die Möglichkeit von Bodenfinden. Dies ist bei Grabungsarbeiten im Erdreich zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Planteil B aufgenommen.

Sollte eine bodendenkmalpflegerische Begleitung bei Erdbewegungen in betroffenen Bereichen erforderlich werden, wird dies im städtebaulichen Vertrag zu regeln sein.

Kampfmittel:

Da der Planungsbereich generell als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung der Fläche vor Ort notwendig. Hierzu ist vor dem Beginn von Bauarbeiten die Polizeidirektion Magdeburg, Abt. Gefahrenabwehr zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in Planteil B aufgenommen worden.

5.0 Städtebauliches Konzept und Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß des beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 3) sollen zwei Mehrfamilienhäuser und 14 Einfamilienhäuser errichtet werden. Im westlichen Baufeld (WA 1) ist die Einfamilienhausbebauung als geschlossene Reihenhausbebauung vorgesehen. Ansonsten sind die Gebäude als freistehende Einfamilienhäuser geplant.

Die Gebäude gruppieren sich um eine öffentliche Stichstraße mit einem zentralen Platz. Mittelpunkt des Platzes ist eine private Grünfläche mit einem neu zu pflanzenden großkronigen Solitärbaum. Innerhalb des Platzes ist auch eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zu integrieren.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt vom zentralen Platz aus weiter über kleinere private Stichstraßen. Am Ende der Stichstraße östlich der Reihenhausbebauung ist eine private Fußwegeverbindung zu dem übergeordneten Fuß- und Radweg entlang der Schrote vorgesehen. Westlich entlang der Gärten der Reihenhäuser soll ein privater Wirtschaftsweg einen direkten Außenzugang zu den Gärten zu ermöglichen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich vorhandene Gebäude, die erhalten und in die Neuplanung einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um ein Wohnhaus, dessen Nutzung erhalten wird und um zwei frühere Betriebsgebäude, die zu Gemeinschaftsgaragen für die beiden Mehrfamilienhäuser ausgebaut werden.

6.0 Technische Infrastruktur

Die Erschließungsplanung sowie die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen wurden durch das Ingenieurbüro WSTC GmbH Wasser/Straßen/Tiefbau & Consulting, Magdeburg) erarbeitet und sind die Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Trassierung wird in einem koordinierten Leitungsplan in Abstimmung mit der SWM Magdeburg festgelegt.

Die Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie Telekommunikation können über die geplante Stichstraße an die in der Großen Diesdorfer vorhandenen Grundleitungen angebunden werden.

Bei der Stromversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der geplanten öffentlichen Stichstraße.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die geplante öffentliche Stichstraße durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Großen Diesdorfer Straße.

Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. In Abstimmung mit der SWM wird die Entwässerung der öffentlichen Straße daher durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Großen Diesdorfer Straße erfolgen. Allerdings kann der vorhandene Anschlusskanal im Be-

reich der Zufahrtsstraße aufgrund seines baulichen Zustandes für eine Anbindung des Wohngebietes nicht genutzt werden. Hier ist eine Neuverlegung erforderlich.

Der Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Diesdorfer Straße ist nicht möglich.

Die Entwässerung der Privatstraßen, der geplanten beiden mittig im Gebiet liegenden Geschößwohnungsbauten und der geplanten Reihenhäuser soll daher über eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Schrote mit vorgeschalteter Filter- und Rückhaltungsanlage (Sandfang und Staukanal) erfolgen. Eine Einleitung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit maximal 10 l/s möglich. Diese Rückhaltung zur Schrote wird durch einen ausreichend dimensionierten Rückstaukanal unterhalb der Privatstraßen abgesichert.

Von den Städtischen Werken Magdeburg werden in den Privatstraßen keine öffentlichen Abwasseranlagen akzeptiert. Die Anrainergrundstücke müssen über gemeinschaftlich zu nutzende private Anschlusskanäle (Schmutzwasser und Regenwasser) entsorgt werden. Die private Schmutzwasserkanalisation wird über einen Übergabeschacht am Anfang der Privatstraße an den geplanten, öffentlichen Mischwasserkanal angebunden. Dabei sind die Bestimmungen in den „Abwasserentsorgungsbedingungen“ (AEB) der AGM mbH, insbesondere § 8 Abs. 5, zu berücksichtigen. Weiterhin müssen zur Entgeltzahlung für das Regenwasser der Privatstraße und für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen alle Anrainergrundstücke die gesamtschuldnerische Haftung vertraglich übernehmen.

Das Niederschlagswasser der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser kann auf den privaten Grundstücken verbleiben und ist dort einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Verwertung planungsrechtlich abgesichert. Den Aussagen des Baugrundgutachtens zufolge sind Staunässe und Schichtenwasserbildung nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr.3-5 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit dieser Festsetzung wird die vorhandene Wohnbebauung geschützt und Nutzungen, die die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, von vornherein ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, werden für die neu geplanten Gebäude die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse, Gebäudehöhen, die überbaubaren Flächen, sowie die Bauweise festgesetzt.

Bei den im östlichen Teil des Planungsgebietes vorhandenen Gebäuden wird das Maß der Nutzung durch eine Baukörperfestsetzung in Verbindung mit einer Geschößzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6 wird entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Sie entspricht damit dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert.

Die Höchstgrenze für die gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebengebäude wird auf eine GRZ von maximal 0,5 begrenzt. Hiermit soll der Versiegelungsgrad der Grundstücke minimiert werden. Ohne diese konkrete Einschränkung im Bebauungsplan wäre nach der Baunutzungsverordnung immer eine Überschreitung für die genannten Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

Die Gebäudehöhe wird durch die Anzahl der zulässigen Geschosse bestimmt. In WA 1, WA 2 und WA 3 wird zusätzlich die absolute zulässige Gesamthöhe bezogen auf das Gelände in NHN (s. a. Kapitel 7.3) definiert.

Darüber hinaus werden durch textliche Festsetzung in WA 1, WA 2 und WA 3 die Flächen der 3. bzw. 4. Obergeschosse begrenzt. Hier ist lediglich ein Staffel- oder Dachgeschoss mit einer reduzierten Grundfläche gegenüber dem jeweiligen Geschoss darunter möglich (s.a. Pkt.8.5).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6 werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung, die angestrebte Kleinteiligkeit wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht. Lediglich nach Westen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Reihenhausbebauung mit einer Gesamtlänge über 50 m zu ermöglichen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ersetzen nicht die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen oder es sind entsprechende Baulasten erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Bebauungsplan wird das Vorspringen von Gebäudeteilen gemäß § 23 BauNVO bis zu 1 m Meter zugelassen. Dafür konnten die überbaubaren Flächen verkleinert werden, um abzusichern, dass die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume auch mit ihrem Wurzelbereich außerhalb dieser Flächen liegen. Die Einhaltung der nach § 6 BauO LSA zulässigen Abstandsflächen ist jeweils im Einzelfall nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt zum Teil 5 m. Es wurde auch geprüft, ob der Abstand des Baufeldes in WA 1 von 2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze vergrößert werden kann. Dies wäre allerdings nur möglich, wenn mindestens eines der geplanten Reihenhäuser komplett entfallen würde. Daher wurde an dieser Stelle auf eine Vergrößerung des Abstandes verzichtet.

7.3 Festgesetzte Höhen baulicher Anlagen

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt von der Großen Diesdorfer Straße (59.50 ü. NHN) bis zum Fuß- und Radweg an der Schrote (58.16 ü. NHN) um rund 1,30 m ab. Für die beiden Mehrfamilienhäuser mittig im Gebiet und die Reihenhäuser werden zusätzlich zur Anzahl der zulässigen Geschosse die absolut zulässige Gebäudehöhen auf der Grundlage des Höhensystems NHN definiert.

Unter Berücksichtigung des vorgelagerten vorhandenen Geländes werden mit einer Gebäudehöhe von 73,00 ü. NHN bzw. 74,00 ü. NHN die Gesamthöhen der beiden Mehrfamilienhäuser jeweils auf max. 14,00m begrenzt. Die Gesamthöhe der Reihenhäuser wird mit 68,00 ü. NHN festgesetzt und ist damit auf 10,00 m begrenzt.

Bedenken von angrenzenden Anwohnern, die eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu hohe Gebäudekörper befürchten, werden damit berücksichtigt.

7.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Wohngebietes von der Diesdorfer Straße aus ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, da durch die Stichstraße mehr als 10 Grundstücke und Wohnungen erschlossen werden und kein überschaubares Gemeinschaftseigentum an der Straßenfläche mehr gebildet werden kann.

Am Ende der öffentlichen Straße ist eine Wendeanlage angeordnet, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist und den Anforderungen der Feuerwehr gemäß §5 BauO LSA entspricht. Zu den Gebäuden wird ein 1 m breiter Überhangstreifen vorgesehen, der Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche bleibt und mit Schotterrasen angelegt wird.

7.5 Private Verkehrsfläche

Von der Wendeanlage aus erfolgt die innere Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke im Plangebiet über Privatstraßen. In Abstimmung mit der Feuerwehr Magdeburg werden die Straßen in einer Breite von 3,50 m befestigt und erhalten im Bereich der Kurven und der Aufstellflächen zusätzlich einen 1,50 m breiten Streifen aus Schotterrasen mit der erforderlichen Tragfähigkeit.

7.6 Stellplätze und Garagen

Die bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze für die Reihenhäuser und die freistehenden Einfamilienhäuser können entweder als Garagen, Carports oder Stellplätze auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser werden in den beiden vorhandenen Gebäuden an der Wendeanlage oder auf den als Gemeinschaftsstellplätzen gekennzeichneten Flächen untergebracht.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung bisher nicht baulich genutzter oder versiegelter Flächen vor. Dieser Eingriff ist zu ermitteln und zu kompensieren. Der Umweltbericht enthält deshalb eine entsprechende Berechnung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“. Der so ermittelte flächenbezogene Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss extern erfolgen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung die den Standort und die dort zu erbringenden Maßnahmen detailliert benennt.

Das Plangebiet weist darüber hinaus einen erheblichen Gehölzbestand auf, der überwiegend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg unterliegt. Die Fällung von Bäumen die durch die Satzung geschützt sind muss im Einzelfall auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens beim Umweltamt beantragt werden. Die Fällgenehmigung enthält entsprechende Auflagen für Ersatzpflanzungen. Da im Gebiet „Schrotepark“ jedoch bereits absehbar ist, dass eine erhebliche Anzahl von Bäumen nicht erhalten werden können, da sie im Bereich der Planstraßen bzw. in den Baufeldern stehen, wurde folgender Verfahrensweg gewählt:

Im Umweltbericht wurde der Baumbestand als Einzelgehölz erfasst, bewertet und die Anzahl bzw. die Art der Ersatzpflanzungen benannt. Auf dieser Grundlage trifft der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen. Dadurch wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes möglichst

wieder viele Bäume angepflanzt werden. Außerdem sind die Ersatzflächen bereits festgelegt und können nicht anderweitig belegt werden. Der Bebauungsplan sichert so schon im Vorfeld den Ersatz für zu erwartende 51 Baumfällungen. Von dem insgesamt nach Baumschutzsatzung zu erwartenden Kompensationsbedarf in Höhe von 92 Bäumen werden durch Baumpflanzungen und andere Maßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung) im Gebiet wertmäßig 50 % abgedeckt. 19 Bäume werden außerhalb des Gebietes auf konkret benannten Standorten gepflanzt. Die Ersatzstandorte für die verbleibenden 22 Bäume werden im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements geregelt.

Mit folgenden Maßnahmen sollen die Eingriffe durch die geplante Umnutzung des Plangebietes minimiert werden:

- Die im Geltungsbereich vorhandenen erhaltenswerten großkronigen Laubbäume sind außerhalb der Baufelder als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dabei sind die bebaubaren Baufelder so abgegrenzt, dass die Kronen und Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume außerhalb der bebaubaren Flächen liegen. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand kann dabei angerechnet werden, um einen Anreiz zu schaffen auch innerhalb der Baufelder vorhandene Bäume zu erhalten.
- Pflanzung eines Solitärbaumes auf der Hofffläche
- Großflächig wird entlang der Zufahrt und an den bestehenden Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Damit können neue Lebensräume und Nistmöglichkeiten für Vögel angeboten werden.
- Entlang der Schrote wird auf dem Grundstück eine Baumreihe aus Obsthochstämmen angelegt. Diese werden in einem Abstand von 1,0 m zur Grenze und einem Reihenabstand von 7 m gepflanzt.
- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW wird mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40% zu gewährleisten. Verwendet werden Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen.
- In den Gebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken belassen und verwertet.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit folgenden weiteren Maßnahmen werden die Eingriffe durch die geplante Umnutzung des Plangebietes ebenfalls minimiert:

- Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken auszubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen. Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartierangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.
- Zur Erhaltung der lokalen Population der Waldohreule werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:
 - Bau von mind. drei Ausweichnestern (Nestattrappen) für Waldohreulen in der Umgebung des Vorhabens auf geeigneten Bäumen entlang der Schrote

(Schrotegrünzug) und von zwei Nistkästen an den vorhandenen Gebäuden für Turmfalken.

Die Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden weitere externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 – 3.1 „Schrotepark“ erfolgt durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu werden Flächen im Schulumweltzentrum aufgewertet, die Pflanzung einer Dreiergruppe Eiben in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Vorhaben festgesetzt und die Pflanzung von 22 Laubbäumen (Hochstämme StU 16 – 18 cm mit Ballen) durch das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg umgesetzt.

8.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Gesunde Wohnverhältnisse

Bei denen im angrenzenden Gewerbehof ansässigen Betrieben handelt es sich um nicht störende Gewerbebetriebe. Die Nutzung im Freien findet im Wesentlichen im abgeschirmten Hofbereich des Gewerbehofes statt. Die Haupteinschließung des Hofes erfolgt über eine separate Zufahrt neben dem Grundstück Große Diesdorfer Straße 92.

Die beiden im Geltungsbereich liegenden früheren Betriebsgebäude sollen langfristig als Garagengebäude für die geplanten Mehrfamilienhäuser genutzt werden, sodass hieraus keine Störung der geplanten Wohnnutzung zu erwarten ist.

8.2 Soziale Infrastruktur

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsstelle kann der zu erwartende Bedarf an Kindertageseinrichtungsplätzen mittelfristig gedeckt werden.

8.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Umweltbericht wurde der Bestand ausführlich erfasst und bewertet. Dieser Bewertung wird die geplante Nutzung gegenübergestellt. Dominant und prägend ist der Großbaumbestand innerhalb des Geländes. Minimierungsmaßnahmen im Eingriff beziehen sich daher besonders auf den erhaltenswerten Baumbestand.

Die folgenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen am Standort sind vorgesehen:

- Erhaltung eines Teiles des Baumbestandes (Minimierungsmaßnahme) durch entsprechende Anpassung der überbaubaren Flächen, sodass die zur Erhaltung festgesetzten Bäume auch mit ihrem Wurzel- und Kronenbereich außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.
- Baumanpflanzungen und Erhalt auf den privaten Grundstücksflächen auch innerhalb der überbaubaren Flächen durch entsprechende textliche Festsetzung.
- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten
- Umfangreiche Fassaden- und Mauerbegrünungen
- Neupflanzung einer Obstbaumreihe an der Grundstücksgrenze zum Schroteradweg.

Allerdings können die Eingriffe nicht alle innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. (siehe dazu Kompensationsberechnung des Umweltberichtes und Kapitel 7.7 und 7.8).

8.4 Klimaschutz

Grundlage für eine vertiefende klimaökologische Beurteilung des geplanten Vorhabens ist die "Klimaanalyse Magdeburg -Klima-und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen". Diese wurde erstellt durch das Ingenieurbüro GEONET Umweltconsulting GmbH im Jahre 2000. Ergänzend wurde ein Auszug aus der aktuellen Klimaanalyse-Modellrechnung, ebenfalls GEONET, hinzugezogen.

Danach ist das westliche Schrotegebiet als eine der bedeutsamen und hochwirksamen Frisch- Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet ermittelt worden. Die überplante Fläche befindet sich allerdings in Randlage der hochwirksamen Leitbahn.

Laut Stellungnahme des Umweltamtes vom 25.10.2012 ist:

Die gute Durchlüftung dieses Gebietes aufgrund der Leitbahnsituation sowie der vorgesehene, relativ geringe Versiegelungsgrad (entsprechen der grünordnerischen Festsetzungen) lassen das Entstehen einer zusammenhängenden „Wärmeinsel“ nicht erwarten. Eine resultierende Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur in den angrenzenden Siedlungsflächen ist unwahrscheinlich.

Durch die wirksamen kaltluftproduzierenden Flächen in unmittelbarer Nähe – Rennetal – Kleingartenanlagen, Westfriedhof und Agrarflächen um Diesdorf – ist eine gute Frischluftversorgung für das gesamte Umfeld gesichert.

Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des geplanten Bauungsgebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten.“ (s.a. Umweltbericht)

8.5 Stadtbild

Die Gebäudehöhe entwickelt sich von maximal 4 Geschossen im mittleren Teil des Planungsgebietes auf maximal 2 Geschosse am östlichen Randbereich.

Am westlichen Randbereich werden maximal 3 Geschosse in Verbindung mit einer Höchstgrenze für die Gebäudehöhe festgesetzt. Auch die Höhe der Mehrfamilienhäuser wird durch eine Höchstgrenze der Gebäudehöhe zusätzlich zur zulässigen Geschoszahl begrenzt.

Durch textliche Festsetzung wird darüber hinaus sichergestellt, dass die Flächen der 3. bzw. 4. Geschosse kleiner als die darunter liegenden Geschosse werden, sodass eine Staffelung der Gebäudekörper entsteht.

Damit wird mit der Höhe der geplanten Reihenhäuser die Höhe der westlichen Nachbarbebauung, mit der Höhe der Mehrfamilienhäuser die Höhe des Handwerkerhofes und mit der Höhe der östlich gelegenen Einfamilienhäuser die Höhe der angrenzenden Nachbarbebauung eingehalten, bzw. unterschritten. So wird sichergestellt, dass sich die vorgesehene Bebauung gut in die Umgebung einfügt (s. hierzu auch Anlage 2, Geländeschnitte).

Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde teilweise auf 5 m vergrößert und eine Obstbaumreihe zum öffentlichen Fuß- und Radweg festgesetzt.

Damit wurden Bedenken von angrenzenden Anwohnern berücksichtigt, die eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu hohe und massive Gebäudekörper befürchten.

Trotz der Änderungen bestanden die Bedenken der Anwohner insbesondere gegen die Reihenhausbauung und die Abstandsflächen zum Schroteradweg weiter. Es wurde angeregt,

an Stelle der 8 Reihenhäuser 6 Doppelhäuser mit einem 8 m breiten Grenzabstand zum Schroteradweg vorzusehen.

Vorgesehen sind von den Architekten im Vorhaben- und Erschließungsplan allerdings an dieser Stelle Stadthäuser mit einer Gebäudebreite von 7,50 m. Mit der geplanten Art der Bebauung soll preisgünstiger Wohnraum für junge Familien mit Kindern angeboten werden. Trotzdem kann jedem Geschoss durch die Gebäudebreite ein bestimmter Nutzungsbereich zugeordnet werden. Im Erdgeschoss wird der allgemeine Wohnbereich, im Obergeschoss der Schlaf- und Kinderbereich und im Dachgeschoss der Hobby- und Freizeitbereich untergebracht, sodass ein „Leben auf Treppen“ trotz der 3-Geschossigkeit vermieden wird. Damit kann eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Dabei sind die Mittelhäuser bedeutend preisgünstiger als die Doppelhäuser.

Dies entspricht dem Konzept für das Planungsgebiet durch Nutzungsmix ein Angebot für verschiedene Nutzergruppen darzustellen, sodass eine ausgewogene soziale Mischung für die künftigen Bewohner innerhalb des Planungsgebietes aber auch für das gesamte Viertel gewährleistet werden kann.

Bürgern, die vom Land wieder in die Stadt ziehen, stehen die Eigentumswohnungen in den beiden Mehrfamilienhäusern zu Verfügung. Für Familien, die in freistehenden Einfamilienhäusern zentral aber doch ruhig auf mehr als 500 m² Grundstück wohnen möchten sind die Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen.

Aus der Planung resultiert keine nachweisliche Beeinträchtigung der umgebenden Bestandsbebauung. Die Gärten der geplanten Reihenhausanlage sind nach Westen ausgerichtet, so dass sie an die Freiflächen der Wohngrundstücke der Hugo-Vogel-Straße grenzen. Damit erstreckt sich zwischen den Gebäudeanordnungen ein Vegetationsbereich von ca. 35 m Breite. An der Ostgrenze wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die so zu erreichende Gebäudehöhe der auf den kleinteiligen Baufeldern vorgesehenen Einfamilienhäusern entspricht der Höhe der Bestandsbebauung in der Heinrich-Zille-Straße. Eine Verschattung der Gärten der Häuser in der Heinrich-Zille-Straße findet nicht statt, da auf der Westgrenze dieser Grundstücke eine ca. 4 m hohe Mauer vorhanden ist.

8.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Straßennetzes durch eine Stichstraße. Diese erschließt die noch unbebauten Flächen des Planungsgebietes, aber auch den außerhalb des Planungsgebietes liegenden vorhandenen Handwerkerhof. Dieser erhält damit eine direkte öffentliche Erschließung neben der vorhandenen privaten Zufahrt.

Die Anbindung der Stichstraße erfolgt über eine bereits vorhandene Zufahrt an der Großen Diesdorfer Straße. Durch die Verbesserung des Ausbauszustandes und die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen wird die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes aber auch des angrenzenden vorhandenen Handwerkerhofes deutlich verbessert.

8.7 Technische Infrastruktur

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe (Große Diesdorfer Straße) vorhanden, so dass lediglich der Aufbau einer gebietsinternen Erschließung durch eine Netzerweiterung erforderlich ist.

8.8 Realisierung und Bodenordnung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllabfuhr einschließlich Beleuchtung
- die Herstellung der privaten Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Entwässerungsanlagen
- die Herstellung der Versorgungsanlagen für Wasser, Elektroenergie und Telekommunikation
- den Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume
- die Herstellung der Anpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag.

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

8.9 Kosten und Finanzierung

Die Planrealisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Eine Kostenübernahme der Herstellungskosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der geplanten öffentlichen Stichstraße wird vertraglich gemäß BauGB zu regeln sein.

Folgekosten für zukünftige öffentliche Fläche

An zusätzlicher öffentlicher Fläche ist die geplante öffentliche Stichstraße im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes enthalten. Es entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg für die Unterhaltung jährliche Folgekosten.

9.0 Flächenbilanz

Straßenflächen (inkl. Teilfläche der Großen Diesdorfer Straße)	ca. 2.600 qm
Schotterrasen	ca. 140 qm
Private Grünflächen (Summe der Grünflächen im öffentlichen oder privaten Straßenraum)	ca. 660 qm
Baugebietsflächen	ca. 7.600 qm
<u>Vorhandene + zu erhaltende Gebäudeteile des Gewerbehofes</u>	<u>ca. 800 qm</u>
Gesamtgrundstück	ca. 11.800 qm

A n h a n g 1

Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Quelle: Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dez. 1995

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

Börde und Niederterrasse

Bäume:

Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>), v.a. auch als Solitärbaum)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holzbirne	(<i>Pirus communis</i>)
Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)

Sträucher:

Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. oxyacantha</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)

Obstgehölze:

Äpfel:

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Schöner aus Nordhausen
Boskopp
Dulmener Rosenapfel
Winteramburg

Birnen:

Köstliche von Charneux
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

Kirschen:

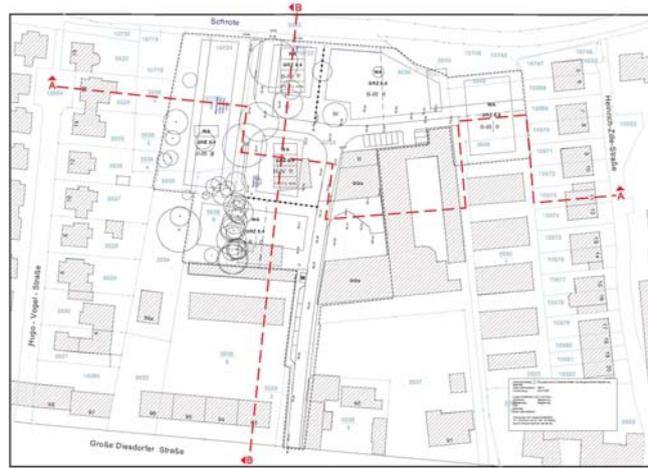
Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttners rote Knorpelkirsche
Hedelfinger

Pflaume:

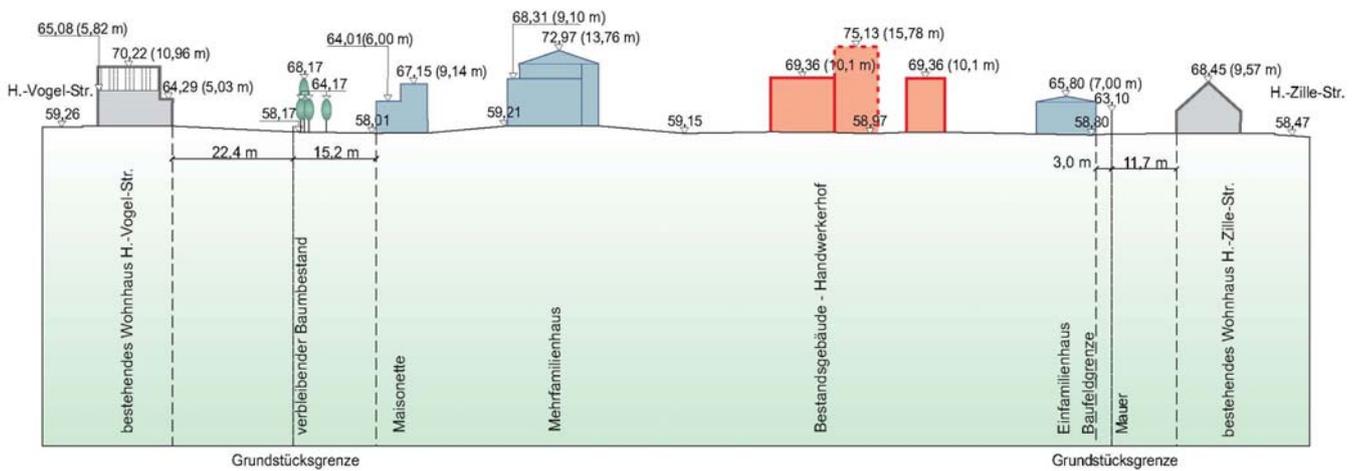
Brühler Frühzwetschke
Hauszwetschke
The Czar
Wangenheimer Frühzwetschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontario
Althans Reneklode

Anhang 2

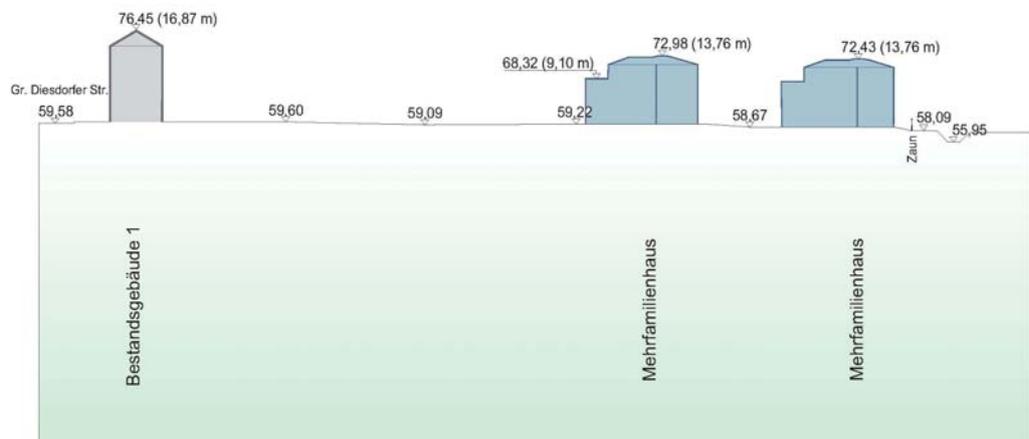
Geländeschnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Anhang 3

Vorhaben- und Erschließungsplan



PROJEKT:

**Umweltbericht zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nummer
303 – 3.1
„Schrotepark“**

Datum
Änderung vom 23.01.2013

W. Westhus

Gliederung / Inhaltsverzeichnis

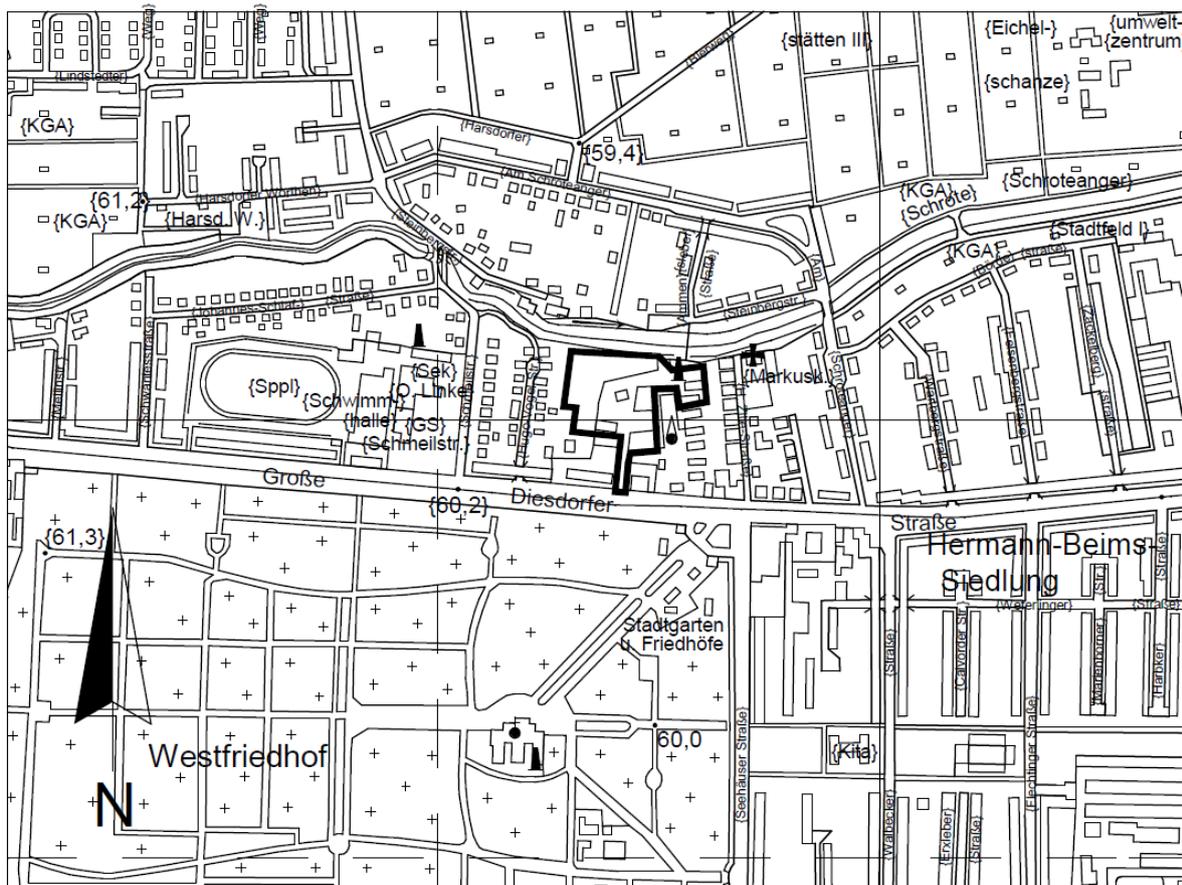
1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
2.1.1	Schutzgut Mensch	5
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1.3	Schutzgut Luft und Klima	10
2.1.4	Schutzgut Landschaft	11
2.1.5	Schutzgut Boden	12
2.1.6	Schutzgut Wasser	13
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkungen	14
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	14
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
3.1.1	Schutzgut Mensch	15
3.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.1.3	Schutzgut Luft und Klima	16
3.1.4	Schutzgut Landschaft	16
3.1.5	Schutzgut Boden	17
3.1.6	Schutzgut Wasser	17
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	17
4.2	Schutzgut Mensch	17
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
4.4	Schutzgut Luft und Klima	19
4.5	Schutzgut Landschaft	19
4.6	Schutzgut Boden	19
4.7	Schutzgut Wasser	19
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
6.	Zusätzliche Angaben	20
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
7.	Anlagen	21
7.1	Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan	21
7.2	Kompensationsberechnung	23
7.3	Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung	27
7.4	Bewertung des Baumbestandes	28

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Auf einer ehemals gewerblich und als Garten genutzten Fläche an der Diesdorfer Straße soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Die vorhandenen Nutzungen wurden bereits zum größten Teil aufgegeben, so dass die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes (WA) mit einer maximal viergeschossigen Wohnbebauung und einer Grundflächenzahl von 0.4. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Diesdorfer Straße. Dazu soll die vorhandene Zufahrt ertüchtigt und ausgebaut werden. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 11.000 m². Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung der Baumaßnahme wird ein Bebauungsplan mit dem vorliegenden Umweltbericht aufgestellt. Die Kompensationsberechnung und Ableitung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Grundlage des Magdeburger Kompensationsmodells. Im Umweltbericht werden ebenfalls die notwendigen Baumfällungen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst und Ausgleichspflanzungen ausgewiesen.



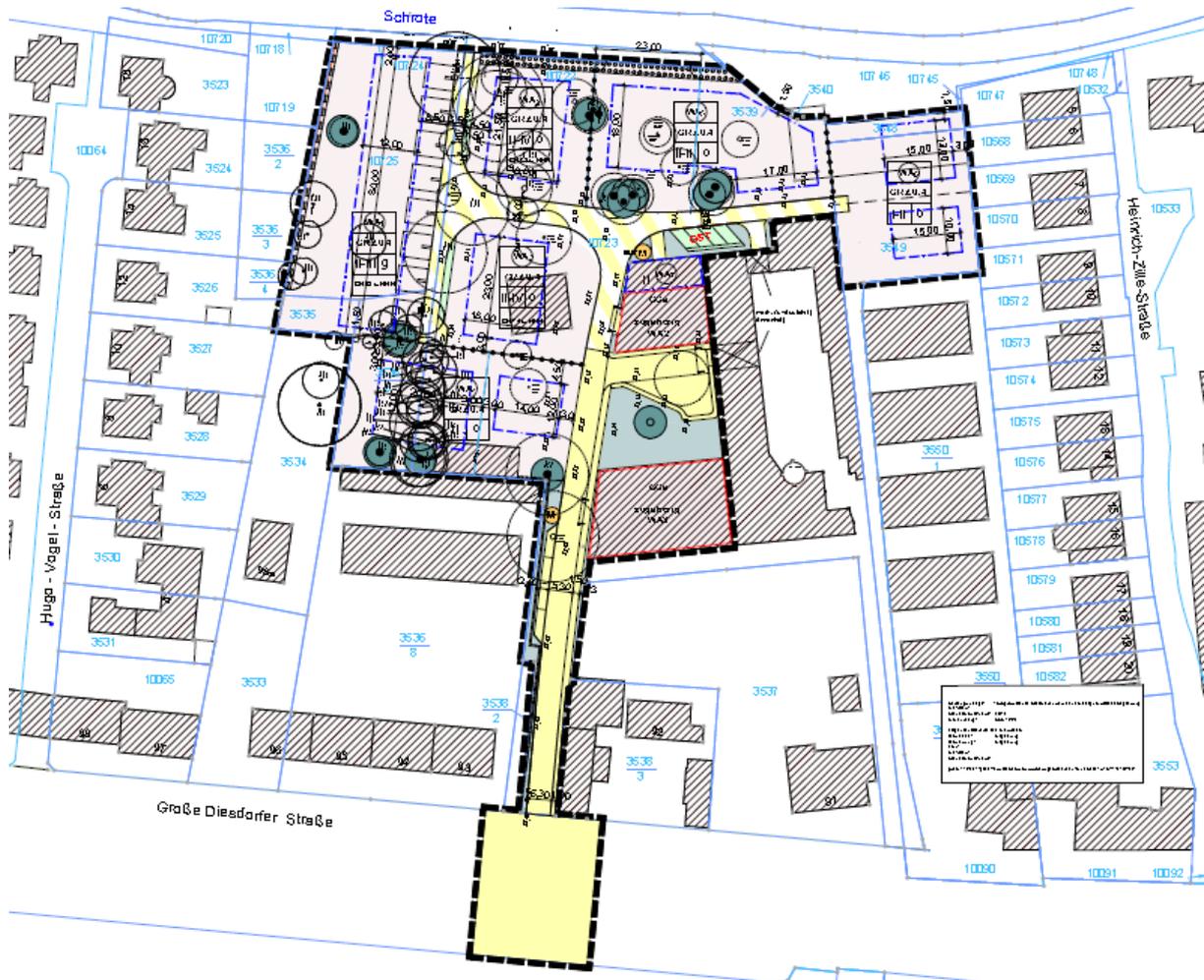
Darstellung der Lage (Übersicht)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1 „Schrotepark“ wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nach der Auslegung geändert (Nordgrenze am Spielplatz und Einbezug einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche Große Diesdorfer Straße). Inhaltliche Änderungen ergeben sich aufgrund der Geltungsbereichsänderung jedoch nicht.

Angrenzende Nutzungen des Plangebietes sind:

- im Westen: vorhandene Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) an der Hugo – Vogel - Straße
- im Norden: der Grünzug entlang der Schrote
- im Osten: vorhandene Gewerbefläche und die Wohngebäude an der Heinrich – Zille – Straße
- im Süden: vorhandene Gewerbefläche, die Wohngebäude an der Diesdorfer Straße und die Diesdorfer Straße bis an den Westfriedhof.



Bebauungsplanentwurf

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert. Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA).

Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie. Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht. In den folgenden Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BImSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BImSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BImSchV

Verkehrslärmverordnung

22. BImSchV

Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

23. BImSchV

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

32. BImSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Untersuchungsmethoden:

Für die Erfassung der Datengrundlagen wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die vorliegenden Fachplanungen und Veröffentlichungen ausgewertet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

Eine Wohnnutzung findet man nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Südlich und östlich grenzt der Untersuchungsraum (Geltungsbereich) an vorhandene Wohngebiete (Hugo – Vogel – Straße und Heinrich – Zille - Straße) an. Es handelt sich um Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Gebäude in der Heinrich – Zille – Straße wurden erst in den letzten 10 – 15 Jahren errichtet. Dagegen sind die Wohngebäude in der Hugo – Vogel – Straße wesentlich älter.

Der Müll wird in den benachbarten Wohngebieten durch das zuständige Abfallunternehmen der Landeshauptstadt Magdeburg gesammelt und einer Verwertung zugeführt.

Gewerbliche Nutzung

Eine gewerbliche Nutzung ist vorhanden. Es handelt sich um Kleinunternehmen (Grünflächenpflege, KFZ – Werkstätten, Künstler usw.) in den ehemaligen Betriebsgebäuden. Auf den vorhandenen befestigten Flächen werden vor allem Kraftfahrzeuge und Material abgestellt. Es handelt sich um eine ungeordnete Nutzung leerstehender Werksgebäude.

Erholungsnutzung

Die ehemals vorhandenen Gärten im westlichen Teil des Geltungsbereichs dienten auch zur Erholung. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Durch die Einzäunung der Gesamtfläche und dem vorhandenen Zustand der Flächen ist keine Erholungsnutzung mehr möglich.

Der benachbarte Schrotegrünzug ist eine wichtige Grünverbindung entlang der Schrote, die gern von Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird. Vom Schrotegrünzug bietet die Fläche des Untersuchungsraumes einen differenzierten Anblick. Man sieht Ruinen, Müll und verwahrloste Gartenflächen. In Gegensatz dazu haben sich sehr natürlich wirkende Gehölzflächen entwickelt.

Verkehr

Der Erschließungsverkehr erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Diesdorfer Straße (Hauptnetzstraße).

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation:

Als potentielle natürliche Vegetation kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz – Labkraut – Traubeneichen - Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Beschreibung der Teilbereiche:

Die Kennzeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend des Kataloges der Biotoptypen und Nutzungstypen für die CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Land Sachsen-Anhalt, Stand 14.08.1992 vom Landesamt für Umweltschutz.

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Betriebsfläche (Lackfabrik), die sehr gemischt genutzt wird. In den ehemaligen Werksgebäuden haben sich kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Am nördlichen und westlichen Rand findet man ehemalige Gartenflächen. Auf dem Grundstück hat sich ein umfangreicher Baumbestand angesiedelt.

BGg Gartenflächen

Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich eine größere ungenutzte Gartenfläche mit einem umfangreichen Baumbestand. Teilweise stehen die Bäume sehr dicht und haben sich aus Sämlingen entwickelt. Diese Bereiche können auch als Gebüsch (**HUml**) kartiert werden. Man findet auf dem Grundstück hauptsächlich einheimische Laubbaumarten, Birken, Pappeln, Eschen, Spitzahorn und Hainbuchen, sowie Obstbäume (Kirschen, Pflaumen und Äpfel). In den Gebüsch haben sich weiterhin die Waldrebe, Holunder und auch Efeu angesiedelt. Der Baumbestand ist stellenweise sehr dicht und durch die bisherige Nutzung auch vorgeschädigt. Der Laubbaumbestand hat sich im Randbereich der ehemals vollständig genutzten Gartenflächen, am Übergang zu den Betriebsflächen angesiedelt. Die dichten Gebüsche sind nach der Nutzungsaufgabe entstanden. Das Grundgerüst bilden ältere Bäume die zur Gestaltung der Gartenflächen angepflanzt wurden. Der Bestand ist stark anthropogen überprägt und kann nicht als Relikt der potentiellen natürlichen Vegetation angesehen werden.

Auf den ungenutzten Gartenflächen haben sich Obstwildlinge und vor allem Brombeeren ausgebreitet. Diese Flächen sind nicht zugänglich. Im zentralen Bereich findet man hier einen Goldruten-Dominanzbestand.

Die Arten, Stammumfänge und Kronendurchmesser, sowie ihr Erhaltungszustand können der folgenden Tabelle und dem beigefügten Bestandsplan entnommen werden.

Baumbestand:

(siehe Bestandsplan, Grundlage Vermessungsplan)

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
1	Esche	0,50	20,0
2	Esche	0,30	8,0
3	Esche	0,15	8,0
4	Obst	0,20	6,0
5	Obst	0,40	10,0
6	Obst	0,30	6,0
7	Obst	0,40	6,0
8	Nuss	0,20	6,0
9	Obst	0,60	8,0
10	Ahorn	0,75	18,0
11	Ahorn	0,75	16,0
12	Kirsche	0,40	12,0
13	Ahorn	0,35	12,0
14	Esche	0,20	8,0

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
15	Obst	0,30	6,0
16	Obst	0,20	6,0
17	Obst	0,15	6,0
18	Esche (außerhalb des Gebietes)	0,15	4,0
19	Esche	0,10	3,0
20	Esche	0,20	8,0
21	Obst	0,25	5,0
22	Birke	0,25	5,0
23	Esche	0,30	10,0
24	Kirsche	0,20	8,0
25	Esche	0,25	10,0
26	Kirsche	0,30	6,0
27	Esche	0,30	10,0
28	Ahorn	0,20	10,00
29	Ahorn	0,20	10,00
30	Birke	0,20	7,00
31	Birke	0,20	6,00
32	Esche	3 x 0,35	12,00
33	Ahorn	0,30	8,00
34	Ahorn	0,20	8,00
35	Ahorn	0,25	8,00
36	Ahorn	0,25	8,00
37	Esche	0,20	6,00
38	Ahorn	3 x 0,25, 1 x 0,2	
39	Birke	0,40	12,00
40	Esche	0,75	18,00
41	Obst (außerhalb des Gebietes)	0,30	8,00
42	Nuss (außerhalb des Gebietes)	0,60	18,00
43	Pappel	1,20	20,00
44	Götterbaum	0,20	8,00
45	Birke	0,50	6,00
46	Birke	0,50	12,00
47	Ahorn	0,15	7,00
48	Esche	0,40	5,00
49	Pappel	0,40	4,00
50	Ahorn	0,30	10,00
51	Esche	1,20	12,00
52	Esche	0,30	5,00
53	Esche	0,50	6,00
54	Esche	1,20	20,00
55	Esche	0,60	12,00

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
56	Esche	0,60	8,00
57	Esche	1,20	20,00
58	Obst	0,60	8,00
59	Esche	0,60	8,00
60	Ahorn	0,15	6,00
61	Birke	0,40	8,00
62	Pappel	1,50	8,00
63	Pappel	0,50	10,00
64	Eberesche	1,00	8,00
65	Birke	0,95	6,00
Bäume können erhalten werden.			

Der Baumbestand wird mit bei den Biotoptypen Gartenfläche und Gewerbefläche erfasst.

BSig Gewerblich genutzte Gebäude

Die vorhandenen Gebäude werden von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt. Man findet hier unterschiedliche Firmen. Zwischen den Gebäuden liegen umfangreiche Verkehrsflächen, die mit Bitumen, Pflaster und Beton versiegelt sind. Im Bereich der Verkehrsflächen sind auch einige Bäume zu finden (siehe Bestandsplan). Die Art, der Stammumfang und Kronendurchmesser können der Tabelle entnommen werden.

Die Flächen um die Gebäude werden auch als Lagerplatz und Abstellfläche genutzt. Man findet hier Material und vor allem Kraftfahrzeuge. Diese Flächen sind vollständig versiegelt.

BVs Straße zweispurig

Erschlossen wird das Gebiet durch die Zufahrt von der Diesdorfer Straße. Diese wurde mit Bitumen befestigt. Die Befestigung reicht in Richtung Osten bis an den Gebäudebestand. In Richtung Westen befindet sich zwischen der Fahrbahn und der Mauer noch ein schmaler Grünstreifen. Auf diesem Grünstreifen hat sich eine sehr große Pappel entwickelt. Die Fläche wurde auch als PKW – Stellplatz genutzt.

BSwe Siedlungsbereich Einzelhäuser

In der Umgebung (westlich und östlich angrenzend) schließen sich Wohngebiete an. Die Wohngebäude sind von Hausgärten umgeben. In den Gärten findet man einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand.

Artenschutz:

Besonders geschützte Arten nach BNatSchG § 7 Nr. 10 und § 42 (1) Nr. 1 und 2) bzw. streng geschützte Arten nach BNatSchG § 7Nr. 11 sind im Gebiet vorhanden. Es handelt sich um verschiedene Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungsraum).

Im Plangebiet wurden keine Pflanzen und Tiere festgestellt, die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz sowie Gebiete, die unter dem Schutz der FFH - Richtlinie stehen, sind nicht vorhanden oder betroffen.

Zur Erfassung des vermuteten Vorkommens der Waldohreule (*Asio otus*), der Brutvögel und der Fledermäuse wurde eine gesonderte Erfassung durchgeführt (entsprechend der gutachtlichen Stellungnahme von Herrn Oppermann vom August 2012)..

Geschützte Vogelarten im Gebiet:

Das Gebiet wird von verschiedenen Vogelarten der Gärten, Gebüsche, lichten Wälder, Parkanlagen, Waldränder, Feldgehölze und Ortsränder besiedelt. Von Anwohner wurde vom Vorkommen des „Rotschwanzes“ berichtet, dabei handelt es sich entsprechend der vorhandenen Biotope wahrscheinlich um den Hausrotschwanz.

Die folgenden Arten könnten im Gebiet potentiell vorkommen:

Amsel (*Trudus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Girlitz (*Serinus serinus*), Elstern (*Pica pica*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) Nachtigal (*Luscinia megarhynchos*).

Diese Annahme wurde im Rahmen der Erfassung bestätigt. Es wurden lt. Gutachten nur „typische Gartenvögel“ festgestellt.

Von den Bewohnern der benachbarten Grundstücke wurden auf dem Gelände Waldohreulen beobachtet (*Asio otus*). Diese Art wurde aufgenommen und die Herkunft der Tiere untersucht. Es wurden bei der Kartierung Ästlinge und Alttiere nachgewiesen. Ein Neststandort konnte im Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Wahrscheinlich erfolgt die Brut außerhalb des Geltungsbereichs und die Tiere nutzen die dichten Gebüsche zur Jungenaufzucht. Nistmöglichkeiten wurden außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt (Dezember 2012 und Januar 2013 – größeres Nest auf einer Robinie am Nordufer der Schrote gegenüber den geplanten Vorhaben).

Entsprechend der festgestellten Lebensraumsprüche der zu erwartenden Arten wurden die Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabensraum und in der Umgebung abgeleitet. Es werden die Arten aus den bestehenden Gebüschern verdrängt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Gebiet neue Gebüsche (Gärten) angeboten, so dass einer erheblichen Beeinträchtigung der Arten vorgebeugt wird. Man kann wegen der bestehenden Nutzung davon ausgehen, dass es sich um allgemein verbreitete Arten handelt (Kulturfolger). Diese können beim Verlust des Nests (Lebensstätte) schnell neue Lebensräume in der Umgebung besiedeln. In der Umgebung sind größere Gartenflächen vorhanden, in die die Tiere ausweichen können. Nicht weit vom Vorhaben befindet sich der Westfriedhof. In die ausgedehnten Gehölzbestände des Friedhofes könnten die verdrängten Vögel ebenfalls ausweichen. Dies könnte hier zu Verdrängungseffekten führen. Zur Vermeidung von Verdrängungseffekten wird nicht weit vom Vorhaben, auf dem Gelände des Schulumweltzentrums, eine größere Gebüschfläche als externe Ausgleichsmaßnahme angelegt. Damit werden neue Lebensräume für die verdrängten Tierarten geschaffen.

Festsetzung von Pflanzgebieten im Geltungsbereich:

- Obstbaumreihe entlang der Schrote
- Fassadenbegrünung
- Baumpflanzung

Um dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu entsprechen, ist eine Beseitigung der Gebüsche und Bäume nur in der Zeit der Vegetationsruhe zulässig. Dazu sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes umzusetzen. Ausnahmen regelt hierzu regelt der § 67 des BNatSchG.

Bei den Kartierungsarbeiten wurden Waldohreulen (*Asio otus*) im Gebiet festgestellt. Da auch Ästlinge beobachtet wurden kann man von einem Brutplatz im Gebiet bzw. in der näheren Umgebung ausgehen. Im Dezember 2012 und Januar 2013 wurde bei den Kontrollen im Gebiet kein Nest gefunden. Dies spricht dafür, dass die Tiere aus der Umgebung des Vorhabens stammen. Daher kann man davon ausgehen, dass der Brutplatz außerhalb des Geltungsbereichs liegt und die dichten Gebüsche im Geltungsbereich zur Aufzucht der Ästlinge genutzt werden.

Die Waldohreulen besitzen eine stabile Population auf dem benachbarten Westfriedhof. Wahrscheinlich kommen die Tiere aus dieser Population und haben die ungestörten Gebüsche besiedelt. Als Nahrungsraum ist die Fläche des Untersuchungsraumes ungeeignet. Die Jagd erfolgt wahrscheinlich in den benachbarten Gärten und entlang der Schrote (kurzrasige Bestände). In Sachsen – Anhalt ist die Art verbreitet (mäßig häufig) und die Bestandsituation ist konstant (Quelle: „Bestandsituation der Pflanzen und Tiere in Sachsen – Anhalt“ D. Frank / V. Neumann Ulmerverlag 1999).

Da die Art gern bestehende Nester nutzt, werden in der Umgebung des Vorhabens drei Nisthilfen angeboten. Damit kann der Eingriff in den Lebensraum der Art kompensiert werden.

Fledermäuse:

Auf der Bürgerversammlung wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Schrote wiederholt Fledermäuse beobachtet wurden. Diese nutzen den relativen Insektenreichtum der Flächen entlang der Schrote als Nahrungsraum. Über die Herkunft und Art der Tier ist nichts bekannt. Man kann davon ausgehen, dass die Tiere vielleicht in den vorhandenen Gebäuden Schlafplätze haben. Konkrete Hinweise gibt es darauf nicht. Der vorhandene Baumbestand ist überwiegend zu dünn, so dass hier keine Baumhöhlen vorhanden sind. Nur eine Eberesche im östlichen Bereich weist einige Baumhöhlen auf. Der Stamm ist aber schon sehr stark im Zerfall begriffen, so dass der hohle Baumstamm nicht mehr als Fledermausschlafplatz in Frage kommt. Im Rahmen der Kartierung wurde festgestellt, dass das Gelände nur in einem sehr geringen Umfang zur Jagd genutzt wird. Es wird vermutet, dass sich in den Bestandsgebäuden (Handwerkerhof, außerhalb des Geltungsbereichs) Fledermausquartiere befinden könnten. Diese sind nicht von den Baumaßnahmen betroffen.

Bewertung:

Die Bewertung der Biotoptypen aus der Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung bezieht sich auf die folgenden Punkte:

1. Empfindlichkeit gegenüber Flächenverlust und Zerstörung

Gegenüber dem Flächenverlust und der Zerstörung ergibt sich die Empfindlichkeit der Biotope entsprechend ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt. Durch Flächenverlust und Zerstörung verlieren die Biotope alle Funktionen im Naturhaushalt.

2. Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung

Die Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung funktionaler Zusammenhänge bzw. von Lebensräumen verhält sich entsprechend zu der Bewertung der jeweiligen Biotoptypen. Hoch empfindlich ist die Zerschneidung von Ausbreitungsachsen im Biotopverbund und von Wanderwegen von Tierarten.

3. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Verlärmung entspricht ebenfalls der biotopspezifischen Bewertung.

Die oben beschriebene Bewertung und die Empfindlichkeit werden in der folgenden Tabelle für die einzelnen Biotoptypen zusammengefasst.

Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Bewertung	Empfindlichkeit gegenüber		
		Zerstörung	Zerschneidung	Schadstoffeintrag
BGg	HOCH – MITTEL Hoch ist vor allem der Baumbestand zu bewerten.	HOCH	MITTEL Es wurde kein Wanderkorridor für Tierarten festgestellt.	MITTEL
BSig, Bswe, BVs	GERING			

Zusammenfassung der Bewertung:

Wertvoll ist im Untersuchungsraum der vorhandene Baumbestand.

Vorbelastungen:

Das Biotoppotential wird durch vorhandene Belastungen wie Lärm und Schadstoffe, der im Punkt Klima erwähnten Emittenten, beeinträchtigt.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt die Stadt Magdeburg mit dem Untersuchungsraum zur Klimaregion „Östliche Altmark“. 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.

Mikroklimatische Verhältnisse

Der Untersuchungsraum befindet sich am westlichen Stadtrand Magdeburgs. Dabei markiert das Tal der Schrote (Klimaanalyse für die Stadt Magdeburg, Geonet) eine wichtige Frisch- und Kaltluftbahn (Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung) für das Stadtgebiet. Diese reicht vom Stadtrand bis fast an den Magdeburger Ring.

Zitat aus der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Umweltamt vom 25.10.2012:

„Die überplante Fläche befindet sich in Randlage der hochwirksamen Leitbahn, so dass die eigentliche Leitbahnfunktion weniger von ihr selbst erfolgt, sondern vielmehr durch das nördlich gelegene Kleingartenareal bzw. die sich dann nach Osten hin fortsetzende Schroteniederung. Weiterhin kommt es im Bereich der Planfläche zu einer lokalen Kaltluftentstehung, welche allerdings eher schwach in den übergeordneten Luftaustausch eingebettet zu sein scheint. Von daher sind die klimatischen Auswirkungen während windschwacher, wolkenloser Sommernächte als gering zu bewerten.

Die Abschaltung einer Primärfunktion im gesamtstädtischen Kontext ist durch das geplante Vorhaben also nicht anzunehmen.“

Luft

Messwerte zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Luftqualität kann wegen der Lage am Stadtrand (lokale Ventilationsbahn) als „gut“ eingeschätzt werden. Eine Belastung erfolgt überwiegend aus überregionalen Quellen bzw. durch die benachbarten Verkehrsanlagen (Große Diesdorfer Straße).

Lärmsituation:

Der Untersuchungsraum ist durch den Verkehrslärm auf der Diesdorfer Straße belastet. Dabei werden durch den Abstand und die Bebauung entlang der Diesdorfer Straße die Grenzwerte entsprechend der Fachgesetze und Verordnungen (siehe Punkt 1.2) nicht überschritten. Es handelt sich um einen sehr ruhigen und abgeschirmten Bereich.

Bewertung:

Die Bewertung des Raumes erfolgt über die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Flächen, dem Potential der Flächen, Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, als Klimapuffer zu dienen und/oder Frisch- oder Kaltluft zu produzieren.

Die Fläche ist relativ klein. Wichtig ist, dass der Versiegelungsgrad nicht deutlich erhöht wird und die klimatische Funktion der Flächen (Ventilationsbahn und Kaltluftsammlgebiet) erhalten bleibt. Aus diesem Grund kann das Klimapotential der Flächen als „Mittel“ bewertet werden.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung, sowie durch Aufnahmen (Begehungen) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage werden die Landschaftsräume nach den vorhandenen Landschaftsstrukturen im Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt. Der Untersuchungsraum wird durch die ehemalige und auch noch teilweise bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Man findet alte „Industriegebäude“, Garagen und ältere Gebäude. In Richtung Nordwesten geht das Gebiet in Gartenflächen über, die an den Schrotegrünzug angrenzen. Hier dominieren die vorhandenen Bäume das Bild. Die Flächen sind ungenutzt und teilweise verwahrlost. Man findet Müll- und Schuttablagerungen, sowie Gebäudereste auf den Flächen. Der Untersuchungsraum mit seinem Baumbestand ist nur vom Schrotegrünzug einsehbar. Von den drei anderen Seiten wird die Fläche durch die bestehende Bebauung verdeckt. Aus dieser Richtung kann die Fläche nur von den privaten Hausgärten eingesehen werden. Vom Schrotegrünzug bietet sich den Besuchern ein widersprüchlicher Eindruck. Die Gebäudereste und der Müll sind unschön und vermitteln ein Bild der Verwahrlosung. Dagegen erobert sich die Natur gerade die Flächen zurück und das üppige Grün der Brombeergebüsche sieht sehr naturnah aus.

Bewertung:

Das Landschaftsbild ist charakterisiert durch die lockere Bebauung und den Wechsel zwischen Wohngebieten und Gärten. Grundsätzlich wird der Charakter der Umgebung nicht verändert. Die geplante Bebauung passt sich gut in die vorhandenen Strukturen der Umgebung ein. Mit dem Vorhaben wird das Ortsbild geordnet und passt sich besser der Umgebung an.

2.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Über dem Festgestein des Untergrundes (ca. 25 m unter Gelände, Ton- und Schluffsteine des Buntsandstein stehen tertiäre Feinsande / Schluff (sog. Grünsand mit 5,0 bis 7,0 m Schichtdicke) an. Darüber folgt saalekaltzeitlicher Geschiebemergel (Schluff, sandig, kiesig, z.T. tonig und im oberen Bereich Sande und Kiese) mit etwa 15 m Mächtigkeit. Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 1,0 – 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde.

Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten in der Umgebung die heutige Oberflächenform hervor. Im Bereich der Gärten wurden die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden (Schwarzerde) intensiv gartenbaulich genutzt. Schwarzerden entstehen aus karbonathaltigen Lockergesteinen (Löss), der Wasserhaushalt ist mäßig frisch und das Ertragspotential sehr hoch.

Mit ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit bilden die Lössböden der Magdeburger Börde die Grundlage für die geschichtlich sehr alte Besiedlung des Raumes (Altsiedelgebiet). Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers.

Durch die langjährige intensive gärtnerische Nutzung sind aus den vorhandenen Schwarzerdeböden sogenannte Gartenböden (Hortisole) entstanden. Diese sind durch eine sehr gute Humus- und Nährstoffversorgung, aber auch durch Verdichtungen (Wege) und Versiegelungen (Wege und Gebäude) gekennzeichnet.

Mit dem Wachstum der Stadt wurde der Untersuchungsraum besiedelt und in die Stadtfläche einbezogen. Auf dem Gelände hat sich eine Lackfabrik angesiedelt, die hier bis zum Ende des letzten Jahrhunderts produzierte.

In der Umgebung erfolgte eine Ausweisung von Wohngebieten und Gartenflächen. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung von Flächen entstanden Vorbelastungen.

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Geländes wurde im Oktober 2000 eine Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung durch die Fugro Consult GmbH Magdeburg, Regionalbüro Sachsen-Anhalt durchgeführt. Begleitend wurden Grundwassermessstellen auf dem Gelände eingerichtet und Bohrproben des Bodens entnommen.

Bekannt ist der Standort von zwei Erdtanks im Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Hier wurden bei Bohrungen Bodenkontaminationen festgestellt. Durchgeführte Bodenanalysen gaben eindeutige Hinweise darauf, dass es sich bei den Untergrundverunreinigungen im Bereich der Erdtanks um einen alten Schaden durch aromatische Kohlenwasserstoffe handelt. Es liegt in diesem Bereich hierdurch eine erhebliche Grundwasserbelastung vor.

In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg werden die Tanks entfernt, anschließend werden weitere Beprobungen durchgeführt.

(Orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung MDALIS-Verdachtsfläche Nr. 80066 (DBA) „ehem. Lackfabrik große Diesdorfer Straße 91-93, Magdeburg), Nummer 749 des Katasters der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die folgenden Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden übernommen.

Im Juni 2012 wurden die unterirdischen Tanks und das kontaminierte Erdreich unter fachtechnischer sowie analytischer Begleitung ausgebaut. Die Grube wurde anschließend mit unbelastetem Material (entsprechend der abfallrechtlichen Regelungen) verfüllt.

Die Grundwassersituation wird weiterhin im Rahmen des Monitorings überwacht (Kontrolle des Sanierungserfolges). Die im B-Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind aus diesem Grund desgleichen vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.

Nach Abschluss des Monitorings (Zeitraum ist noch offen, vorerst ist für dieses und nächstes Jahr eine Beprobung vorgesehen) ist, in Abhängigkeit der Ergebnisse, eine Revision des Status des Standortes im Altlastenkataster (zur archivierten Fläche) möglich. Vorerst bleibt die Erfassung als **Altstandort** bestehen. In diesem Zusammenhang wird von der Unteren Bodenschutzbehörde nochmals darauf hingewiesen, dass weitere lokale Verunreinigungen im Boden nicht auszuschließen sind.

Bewertung

Bodenform	Bewertung
unversiegelte und ungestörte Bereiche (Gärten)	Hoch
versiegelte Flächen (Wege, Straßen und Gebäude)	Gering

2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Norden grenzt das Gebiet an die „Schrote“. Bei der „Schrote“ handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Die Schrote entspringt in Hemsdorf und entwässert den Börderand um die Ortschaften Niederndodeleben und Diesdorf. Sie fließt in einem sanft eingetieften Talraum bis nach Magdeburg. Bei Wolmirstedt mündet die Schrote in die Ohre.

Das Wasser ist durch die umgebende Nutzung (intensiver Ackerbau im Einzugsbereich) im Oberlauf sehr nährstoffreich. Die Gewässergüte kann als „kritisch belastet“ angesehen werden. Belastet wird das Gewässer vor allem durch diffuse Stoffeinträge aus den Ackerflächen im Einzugsbereich und den benachbarten Nutzungen (Verkehrsfläche, Wohngebiete, Gärten usw.) im weiteren Verlauf. Der Gewässerabschnitt in der Nähe des Geltungsbereichs ist vollständig befestigt (Ufer und Gewässersohle). Entsprechend der Struktur kann das Gewässer als bedingt naturnah eingestuft werden. In der Gewässerstrukturkarte des Landes Sachsen – Anhalt (2004) wird das Gewässer in die Strukturklasse 6 eingeordnet.

Gewässerstruktur ist durch Kombination von Eingriffen z.B. in die Linienführung, durch Uferverbau, Querbauwerke, Stauregulierung, Ausbau des Hochwasserschutzes und / oder Nutzungen in der Aue stark beeinträchtigt.



Ausschnitt aus der Gewässergütekarte Land Sachsen – Anhalt (2004)

Die Schrote hat in betrachteten Bereich die Güteklasse II – III – Kritisch belastet Gewässerabschnitte deren Belastung mit organischen, sauerstoffzehrenden Stoffen einen kritischen Zustand bewirkt: Fischsterben infolge Sauerstoffmangel möglich, Rückgang der Arten bei Makroorganismen, gewisse Arten neigen zur Massenentwicklung; fädige Algen bilden häufig größere flächendeckende Bestände; Fischbestand überwiegend aus karpfenartigen Fischen.

Bewertung:

Fließgewässer besitzen als lineare und sehr dynamische Landschaftsstrukturen ein hohes Entwicklungspotential. Das Gewässer ist besonders empfindlich gegenüber einer Überbauung und weiterem technischen Ausbau.

Grundwasser:

Im Untersuchungsraum findet man zumeist gespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen liegt der Ruhewasserspiegel ca. 2,2 m unter Oberkante Gelände Er ist an die Wasserführung der benachbarten Schrote gebunden. Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder gekennzeichneten Überschwemmungsgebieten.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung lässt sich aus der Differenz zwischen Niederschlag, Abflussmenge, Assimilation und Transpiration in einem Gebiet berechnen. Da der Untersuchungsraum kein Quellgebiet speist, das Grundwasser nicht genutzt werden soll und durch die Lage in der Bachaue besitzt die Grundwasserneubildung innerhalb des Untersuchungsraumes im Naturhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung.

Bewertung:

Bedingt durch die Deckschicht – Schwarzerde auf lehmigen Substraten (Löss) mit einem hohen Sorptionsvermögen - ist das Grundwasser unter den ungestörten Flächen relativ vor dem flächenhaften Eindringen von Schadstoffen geschützt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkstage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Schutzgüter neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich die Schutzgüter gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Schutzgüter bzw. Eingriffe in diese Schutzgüter gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotopstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen.

In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die vorhandenen Bäume und Gebüsche in den ehemaligen Gärten nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu betrachten sind, sondern auch wesentliche Funktionen im Klimahaushalt und Bodenschutz erfüllen.

So wird durch die Baumaßnahmen im Bereich der ehemals vorhandenen Gebüsche und Bäume (Gartenflächen) der Boden versiegelt. Durch die Versiegelung heizt sich dieses Gebiet schneller auf und es können Eingriffe in den Klimahaushalt (Verlust von Kaltluftentstehungsflächen) entstehen. Gleichzeitig werden an anderer Stelle durch Gebäudeabbrüche Flächen entsiegelt. Damit kann ein Teil der entstehenden Eingriffe kompensiert werden. Den verbleibenden Beeinträchtigungen ist durch eine schnelle und verbindliche Begrünung des Wohngebietes entgegen zu wirken.

3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden, die im folgenden Text näher beschrieben werden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima und die Lebensumwelt des Menschen ausgeglichen werden.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Wohnnutzung

In der Nachbarschaft wird die Wohnnutzung temporär in der Bauphase durch Baulärm beeinträchtigt. Weiterhin steigt der Verkehr auf den Zufahrtsstraßen geringfügig an. Dadurch wird die angrenzende Bebauung durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen geringfügig belastet.

Gewerbliche Nutzung

Die Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung werden durch die Ausweisung als Wohngebiet eingeschränkt. Dies wurde vom Bauherrn mit den gewerblichen Nutzern geregelt.

Erholungsnutzung

Mit dem Vorhaben wird eine private Anbindung an den Schrotegrünzug für die Bewohner des Plangebietes geschaffen. Damit wird das Wohngebiet besser an den Schrotegrünzug angebunden.

Verkehr

Der Verkehr auf der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet wird geringfügig ansteigen (siehe Wohnnutzung).

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch den Bau und die Nutzung des geplanten Wohngebietes wird die Lebensumwelt des Menschen nur geringfügig beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär und kann vernachlässigt werden. Auch die zusätzliche Belastung an den Zufahrten liegt im Toleranzbereich. Die Erholungseignung der Flächen wird mit der Umsetzung des Vorhabens verbessert.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden die folgenden Vegetationsbestände zerstört und die dort lebenden Tiere verdrängt.

- Gartenflächen mit Großbaumbestand (im Bereich des geplanten Wohngebietes), 5.014 m²
Es müssen 46 Bäume gerodet werden.

Im Bebauungsplan können Bäume (16 Bäume) außerhalb der Baufelder erhalten werden (drei erfasste Bäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs). Damit wird ein kleiner Teil des vorhandenen Baumbestandes bewahrt. Die Baufelder und die Erschließungsstraßen wurden entsprechend der Möglichkeiten dem Gebäude- und Baumbestand angepasst. Entsprechend der Hinweise des UNB wurden alternative Lösungen gesucht, aber es hat sich bei der Untersuchung ergeben, dass bei der beabsichtigten, wirtschaftlichen Nutzung der Fläche nur eine geringfügige Änderung des Flächenzuschnitts möglich ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die gebüschbewohnenden Vogelarten auf benachbarte Flächen verdrängt. Dazu könnte der benachbarte Westfriedhof genutzt werden. In der Umgebung werden durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Schulumweltzentrum neue Gebüsch und Grünflächen angeboten. Die nach der Herstellung der Flächen besiedelt werden können.

Die Nahrungsräume der Fledermäuse entlang der Schrote würden erhalten bleiben. Durch die Bebauung gingen die vorhandenen verwilderten Gartenflächen als Nahrungsraum verloren. Damit kann der Verlust an Lebensräumen weitgehend ausgeglichen werden. Für den Verlust des Nistplatzes der Waldohreule werden Nisthilfen angeboten und Eiben gepflanzt.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Verlust der Gartenflächen mit dem Großbaumbestand hat erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Dabei muss für die Bewertung die hohe Vorbelastung der Flächen ebenso beachtet werden.

3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Zitat aus der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom Umweltamt vom 25.10.2012:

„Das geplante Vorhaben versucht im Wesentlichen, sich in das bereits bebaute Umfeld (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche) zu integrieren.

Die gute Durchlüftung dieses Gebietes aufgrund der Leitbahnsituation sowie der vorgesehene, relativ geringe Versiegelungsgrad (entsprechen der grünordnerischen Festsetzungen lassen das Entstehen einer zusammenhängenden „Wärmeinsel“ nicht erwarten. Eine resultierende Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur in den angrenzenden Siedlungsflächen ist unwahrscheinlich.

Hinsichtlich des Luftaustausches (Windgeschwindigkeit/Kaltluftvolumen) können lokale Effekte auftreten. So können in direkter räumlicher Nähe nebeneinander einerseits Abschwächungen durch Hinderniswirkung von Gebäuden auf das Strömungsfeld und andererseits Verstärkung durch Kanalisierung erscheinen.

Durch die wirksamen kaltluftproduzierenden Flächen in unmittelbarer Nähe – Rennetal – Kleingartenanlagen, Westfriedhof und Agrarflächen um Diesdorf – ist eine gute Frischluftversorgung für das gesamte Umfeld gesichert.

Insgesamt ist eine wesentliche Beeinflussung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten.“

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mit einer schnellen Begrünung der privaten Grünflächen (Hausgärten) kann der Eingriff in den Klimahaushalt ausgeglichen werden. Beim Klima sind wegen der Größe und der geplanten Begrünung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch können durch den Bestand an Bäumen und Gärten in der Umgebung des Vorhabens die Verluste klimaaktiver Strukturen weitgehend ausgeglichen werden.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die zusätzliche Bebauung und den Verlust der Bäume verändert sich das Landschaftsbild. Der zurzeit bebaute Bereich (östlicher Teil) wird abgebrochen und mit einer neuen Bebauung geordnet. Der Charakter ändert sich hier deutlich. Aus einer Industriebrache entsteht ein Wohngebiet. Für diesen Bereich kann man davon ausgehen, dass das Landschaftsbild nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Der Anblick der Fläche von der Heinrich – Zille – Straße würde sich durch die geordnete Entwicklung verbessern. Zurzeit blicken die Anwohner auf einen Garagenhof und Materiallagerplatz. Die Gebäude werden abgebrochen und es werden hier Gartenflächen mit Wohngebäuden angelegt.

Im Gartenbereich (westlicher Teil) ist die Situation anders. Aus einer verwilderten (naturnahen) Gartenfläche soll ebenfalls ein Wohngebiet entstehen. Dieses geplante Wohngebiet wird sich in die umgebenden Strukturen einpassen. Dabei wird sich aber der Blick in das Gebiet deutlich verändern.

Für die Öffentlichkeit ist die Fläche nur vom Schrotegrünzug einsehbar. Für die Nutzer des dort vorhandenen Weges wird sich der Blick auf die Fläche deutlich ändern. Durch die Veränderung der Baufenster können einige Bäume erhalten werden. Diese reduzieren etwas die zu erwartenden Veränderung des Landschaftsbildes. Aber, wie oben beschrieben, sind die Veränderungen im Bereich der Gartenflächen sehr deutlich.

Von den Gebäuden entlang der Hugo – Vogel – Straße blickt man von den Wohngebäuden auf verwilderte Gartenflächen. Aus diesen Gärten mit Bäumen und Gebüsch soll ein Wohngebiet mit ähnlichen der Strukturen wie entlang der Hugo – Vogel – Straße Hausgärten entstehen. Man blickt dann auf Wohngebäude und Hausgärten. Von der ausgewiesenen Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen der benachbarten, vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Der Charakter des erweiterten Untersuchungsraumes wird deutlich verändert. Aber das geplante Vorhaben passt sich in die Umgebung ein. Vor allem im Nahbereich bekommt das Landschaftsbild (landschaftsästhetische Wahrnehmung) einen neuen Charakter. Verändern wird sich vor allem die Aussicht aus den Wohngebäuden entlang der Hugo – Vogel – Straße und vom Schrotegrünzug.

3.1.5 Schutzgut Boden

Mit dem Vorhaben werden insgesamt 4.460 m² Grünflächen ausgewiesen. Dem stehen im Bestand 5014 m² Gartenflächen (unversiegelte Flächen) entgegen. Dadurch werden 554 m² Grundfläche mit dem Vorhaben zusätzlich versiegelt und das Schutzgut Boden wird beeinträchtigt.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Auf die benachbarte Schrote hat das Vorhaben keine Auswirkungen

Grundwasser:

Es sind auf das Grundwasser keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Vielmehr verbessert die Sanierung des Altlastenstandortes die Situation im Untersuchungsraum.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mit den Baumaßnahmen (zusätzliche Versiegelung) wird der Gebietsabfluss erhöht und die Vorfluter mit zusätzlichen Wassermengen belastet. Dies muss bei der Bearbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung des Wohngebietes würde das Gelände weiterhin als Kleingewerbefläche bewirtschaftet werden. Eine eindeutige Nutzungstendenz ist zur Zeit nicht erkennbar. Möglich wäre auch eine vollständige Aufgabe der Nutzung, sowie eine weitere Verwahrlosung der Flächen (Müll). Die ehemaligen Gartenflächen würden weiter verwildern und die Gebüsche sich deutlich ausbreiten. Die Altlasten blieben weiter bestehen und gefährdeten weiterhin die Umwelt (Grundwasser).

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus dem Vergleich zwischen der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der im Punkt 3 beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich die erheblichen Umweltauswirkungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind in den folgenden Teilbereichen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen durch die Zerstörung der Gartenfläche mit dem Großbaumbestand

Als Ziele für den Raum kann man aus den übergeordneten Fachplanungen und den Fachgesetzen folgendes ableiten:

- Einhaltung der als Umweltqualitätsnormen anerkannten Grenzwerte im Raum zum Schutz der Gesundheit des Menschen
- Erhaltung und Entwicklung der wichtigen klimatischen Funktion der untersuchten Teilfläche der lokalen Ventilationsbahn

4.2 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig. Mögliche Beeinträchtigungen sind auf die Bauzeit der Einfamilienhäuser beschränkt. Bei der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte ist davon auszugehen, dass die Wohnnutzung in den Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Schutzgut Tier und Pflanzen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen notwendig:

- Mit der zeitlichen Begrenzung der Rodungsarbeiten entsprechend der Einschränkungen nach BNatSchG können Beeinträchtigungen von Vogelarten vermieden werden.
- Der vorhandene, zu erhaltene Baumbestand ist durch Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen. Es sind Schutzmaßnahmen nach RAS LP 4 vorzusehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die folgenden Begrünungsmaßnahmen im Gebiet festgesetzt:

- gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzung eines Solitärbaumes auf der Hoffläche
- Zur Förderung der Fledermäuse und Vögel sollen an den zu erhaltenden Gebäuden Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen angebracht werden. Damit kann der Verlust an Nistmöglichkeiten teilweise ausgeglichen werden.
- Großflächig wird entlang der Zufahrt und an den bestehenden Gebäuden eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Damit können neue Lebensräume und Nistmöglichkeiten für Vögel angeboten werden.
- Entlang der Schrote wird auf dem Grundstück eine Baumreihe aus Obsthochstämmen angelegt. Diese werden in einem Abstand von 1,0 m zur Grenze und einem Reihenabstand von 7 m gepflanzt. Es können hier entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 7 Obstbäume gepflanzt werden.
- Zur Erhaltung der lokalen Population der Waldohreule werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:
 - o Bau von mind. drei Ausweichnestern (Nestattrappen) für Waldohreulen in der Umgebung des Vorhaben auf geeigneten Bäumen entlang der Schrote (Schrotegrünzug) und von zwei Nistkästen an den vorhandenen Gebäuden für Turmfalken.
 - o Pflanzung einer dreiergruppe Eiben in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Vorhaben.
 - o Anlegen einer größeren Gebüschfläche im Schulumweltzentrum (365 m²)
- Weiterhin sind entsprechend der Festsetzung Nummer 2 je angefangener 100 m² neuversiegelter Grundstücksflächen ein neuer Baum zu pflanzen. Mindestens sind jedoch im WA 1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Die Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sollen externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen werden. (siehe dazu Kompensationsberechnung Punkt 7.2.).

4.4 Schutzgut Luft und Klima

Ausgleichsmaßnahmen

Zur Erhaltung der klimatischen Funktionen sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum überwiegenden Teil mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Diese besitzen die Fähigkeit, Staub aus der Luft zu filtern und so die Luft zu reinigen. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Klimahaushalt durch die Versiegelung wird je 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche die Pflanzung eines Obst- oder Laubbaumes im Bebauungsplan festgesetzt. Mindestens sind jedoch im WA 1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

4.5 Schutzgut Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bepflanzung der Grundstücke wird das Landschaftsbild (Ortsbild) positiv beeinflusst. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Mit den geplanten Pflanzungen passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

4.6 Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung mit einer Grundflächenzahl beschränkt. Dadurch konnte erreicht werden, dass für das Vorhaben keine zusätzliche Versiegelung notwendig wird.

4.7 Schutzgut Wasser

Eine Oberflächenentwässerung durch Versickerung ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht möglich. In Abstimmung mit der SWM wird die Entwässerung der öffentlichen Straße daher durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Großen Diesdorfer Straße erfolgen. Allerdings kann der vorhandene Anschlusskanal im Bereich der Zufahrtsstraße aufgrund seines baulichen Zustandes für eine Anbindung des Wohngebietes nicht genutzt werden. Hier ist eine Neuverlegung erforderlich.

Der Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Diesdorfer Straße ist nicht möglich.

Die Entwässerung der Privatstraßen, der geplanten, beiden mittig im Gebiet liegenden Geschößwohnungsbauten und der geplanten Reihenhäuser soll daher über eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Schrote mit vorgeschalteter Filter- und Rückhaltungsanlage (Sandfang und Staukanal) erfolgen. Eine Einleitung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde mit maximal 10 l/s möglich. Diese Rückhaltung zur Schrote wird durch einen Regenstaukanal unterhalb der Privatstraßen mit einer erforderlichen Nennweite abgesichert.

Von den Städtischen Werken Magdeburg werden in den Privatstraßen keine öffentlichen Abwasseranlagen akzeptiert. Die Anrainergrundstücke müssen über gemeinschaftlich zu nutzende private Anschlusskanäle (Schmutzwasser) mit Übergabeschächten am Anfang der Privatstraße entsorgt werden. Dabei sind die Bestimmungen in den „Abwasserentsorgungsbedingungen“ (AEB) der AGM mbH, insbesondere § 8 Abs. 5, zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser der geplanten freistehenden Einfamilienhäuser muss auf den privaten Grundstücken verbleiben und ist dort einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan wird eine Verwertung planungsrechtlich abgesichert. Den Aussagen des Baugrundgutachtens zufolge sind Staunässe und Schichtenwasserbildung nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wurde daher in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und zur Kläranlage der Landeshauptstadt Magdeburg geleitet. Anschlusspunkt ist der Hauptkanal in der Großen Diesdorfer Straße.

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen notwendig.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Das Grundstück wurde mit dem Ziel erworben, hier ein Wohngebiet zu erschließen und die Flächen zu vermarkten. Für die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle spricht die vorhandene soziale Infrastruktur in der Umgebung und die Erschließung des Standortes durch die Straßenbahn, Bus und Verkehrsanlagen.

Grundsätzlich passt das geplante Wohngebiet in die Strukturen der Umgebung.

Planinhalte

Die Planinhalte wurden entsprechend des Bedarfs als Wohngebiet ausgewiesen. Es ging um eine städtebaulich sinnvolle Ausweisung eines Wohngebietes an diesem Standort. Eine vollflächige, wirtschaftliche Nutzung als Wohngebiet war durch die bestehende Prägung der Umgebung geboten. Hier findet man ebenfalls eine vollflächige Nutzung der Flächen als Wohngebiet. Es wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht. Die vorliegende Planung stellt die optimale Lösung dar. Es wurde im Verfahren geprüft, ob durch eine Änderung des Zuschnitts der Baufelder der Baumbestand erhalten werden kann. Dies ist durch eine deutliche Reduzierung der Bauflächen möglich, die dann das Vorhaben unwirtschaftlich machen. Mit der Umsetzung des Vorhabens wurde die Altlastenverdachtsfläche (Erdtanks) saniert. Dies belastet bereits die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Aus diesem Grund wurden die ausgewiesenen Baufelder nur wenig verändert. Diese sichert die optimale Ausnutzung der Fläche unter Beachtung des Baum- und Gebäudebestandes.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Magdeburg
- Kartierungsarbeiten im Januar 2012.
- Kartierung von Herrn Oppermann, Eulen, Vögel und Fledermäuse (Sommer 2012)

Es wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Festlegungen des Landesamtes für Umwelt durchgeführt.

- Magdeburger Kompensationsmodell
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und

Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 5 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen des Ausgleichsflächenmanagements der Stadt Magdeburg.

Grundwasser

*Die Grundwassersituation wird weiterhin im Rahmen des Monitorings überwacht (Kontrolle des Sanierungserfolges). Nach Abschluss des Monitorings (Zeitraum ist noch offen, vorerst ist für dieses und nächstes Jahr eine Beprobung vorgesehen) ist, in Abhängigkeit der Ergebnisse, eine Revision des Status des Standortes im Altlastenkataster (zur archivierten Fläche) möglich. Vorerst bleibt die Erfassung als **Altstandort** bestehen*

7. Anlagen

7.1 Vorschläge für textliche Festlegungen

Die fettgedruckten Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Private Grundstücksflächen – Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.
2. Je angefangene 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens sind jedoch im WA 1 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Qualität entsprechend Nummer 7. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet.

Parkstellflächen – Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

nach § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

3. Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sollte vorrangig mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dabei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 40 % zu gewährleisten. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabenplatten oder Schotterrasen

Entwässerung

nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

4. Im Bereich der ehemaligen Tanklager und somit des Kontaminationsschwerpunktes sind Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

5. Zur Sicherung der ökologischen Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen, möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind handelsübliche Fledermauskästen (5 Rund- und 5 Flachkästen) an vorhandenen Bauwerken auszubringen. Weiterhin sind 10 Nistkästen für Vögel an den vorhandenen Bauwerken anzubringen.
Damit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Quartierangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.
6. Zur Erhaltung der Lokalen Population an Greifvögeln und der Waldohreulen sind an den folgenden Standorten drei Nestattrappen für Eulen in geeigneten Bäumen anzubringen. Diese Nestattrappen müssen in Winterhalbjahr vor der Beseitigung der Nistbäume angebracht werden. Weiterhin ist an den Bestandsgebäuden jeweils an Ost- und am Westgiebel je ein Nistkasten für den Turmfalken anzubringen.
Standorte für die Nisthilfen (Eulen):
 - Pappel auf dem Grundstück
 - Baum auf dem Nordufer der Schrote gegenüber dem Vorhaben
 - SchulumweltzentrumDamit die Baumaßnahme keine Verschlechterung der lokalen Nestangebote nach sich zieht, wird das vorgezogene Ausbringen empfohlen.

7. Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 303 – 3.1 „Schrotepark“ in Höhe von 936,2 Wertpunkten erfolgt durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände des Schulumweltzentrums in der Harsdorfer Straße 67. Es sind die folgenden Maßnahmen auszuführen:
- Anlegen einer Obstwiese (1.159 m²)
 - Flächige Gehölzpflanzung (364 m²)
 - Herstellen einer Staudenpflanzung (434 m²)
 - Weg und Platzfläche aus Sandsteinplatten (21 m²)
 - Pflanzung einer Hecke (18 m)
 - Pflanzung von 16 Obsthochstämmen

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20, 25 a und 25b BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

8. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung eines Solitärbaumes auf dem vorhandenen Innenhof. Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes. Pflanzqualität mind. Stammumfang 20 – 25 cm
9. In den gekennzeichneten Bereich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe aus Obsthochstämmen anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze und 7,0 m Abstand zwischen den Bäumen.
10. Pflanzung einer Eibengruppe (*Taxus baccata*) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben in der Schroteanlage Flurstück 10746 (3 x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm, mit Ballen)
11. Die vorhandene Mauer westlich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, die Südfassade des Gewerbehofes und in Verlängerung die Südfassade der angrenzenden Gemeinschaftsgarage sind extensiv mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. Meter Mauer ist mind. ein selbstklimmender Kletterstrauch zu pflanzen.
12. Pflanzung von 22 Laubbäumen (Hochstämme StU 16 – 18 cm mit Ballen) Umsetzung durch das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg
13. Die festgesetzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Im Rahmen der Baumaßnahme sind konsequent die notwendigen Maßnahmen zum Baumschutz anzuwenden. Die Regelungen der RAS LP 4 sind im Kronentraufbereich umzusetzen.
14. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:
- + bei Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm
 - + bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden
 - + bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.
 - + Kletterpflanzen müssen mindestens 2 mal verpflanzt sein.

Hinweis:

15. Grünordnung

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß BNatSchG ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

16. Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – vom 12.02.2009, Amtsblatt Nummer 6 2009) ist einzuhalten.

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 bzw. der RAS LP 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

17. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

18. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4.

7.2 Kompensationsberechnung

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen kommunal entwickelter Bauleitplanungen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Der Auftraggeber hat sich wegen der Nachvollziehbarkeit zur Anwendung des „Magdeburger Kompensationsmodells“ entschlossen. Es hat sich in der jüngeren Vergangenheit als praktikabel erwiesen. Es bietet den damit befassten Behörden eine einheitliche und differenzierte Bewertungsmöglichkeit, sowohl des Bestandes als auch der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundlagen des vorn genannten Modells, auf die von einer Nutzungsänderung betroffenen Bereiche.

Um die verschiedenen Biotoptypen zu bewerten und zu vergleichen, ordnet man sie einzelnen Wertkategorien zu. Die Flächen werden in die Wertkategorien wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich und extrem empfindlich eingestuft.

Analyse des Ist-Zustandes

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
1	1.755	Bestandsgebäude (Erhaltung und Abbruch)	0,0	1,0	0,00
2	3.309	Verkehrsflächen vollständig versiegelt (Bitumen, Beton und Pflaster) Erhaltung und Abbruch)	0,0	1,0	0,00
3	1.722	Schotterflächen, Abstellflächen (wassergebundene Decke)	0,1	0,8	1.37,76
4	5.014	Gartenfläche mit Großbaumbestand (Sozialbrache / Feldgehölz / Baumbestand)	0,7	0,8	2.807,84
	11.800	Summe			2.945,60

Flächenermittlung der Begründung zum Bebauungsplan

9.0 Flächenbilanz		
Straßenflächen (inkl. Teilfläche der Großen Diesdorfer Straße)		ca. 2.600 qm
Schotterrassen		ca. 140 qm
Private Grünflächen (Summe der Grünflächen im öffentlichen oder privaten Straßenraum)		ca. 660 qm
Baugebietsflächen		ca. 7.600 qm
<u>Vorhandene + zu erhaltende Gebäudeteile des Gewerbehofes</u>		<u>ca. 800 qm</u>
Gesamtgrundstück		ca. 11.800 qm

Analyse der Planung

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
Baurechtliche Festsetzung entsprechend B-Plan 303-3.1					
1	2.600	Verkehrsfläche	0,0	0,0	0,00
	140	Schotterrassen (analog Rasengitter lt. Kompensationsmodell)	0,2	1,0	28,00
2	660	Private Grünfläche - neben dem Handwerkerhof mit einem Großbaum	0,4	1,0	264,00
3	7.600	Wohngebiet GRZ 0.4, mit der zulässigen Überschreitung wurde ein GRZ von 0,5 für die Berechnung angesetzt			
4	3.800	Überbaubare Fläche	0,0	0,0	0,00
5	3.800	Private Grünfläche – Hausgarten mit grünordnerischen Festsetzungen	0,4	1,0	1.520,00
6	800	Bestandsgebäude	0,0	0,0	0,00
	11.800	Summe			1.812,00

Bewertung des Bestandes	–	Bewertung der Planung =	Kompensationsbedarf
2.945,6	-	1.812,00	= 1.133,60

Da im Gebiet die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist außerhalb des Geltungsbereiches ein Defizit von 829,60 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung auszugleichen.

Der Ausgleich des Defizits erfolgt durch die Umsetzung einer abgestimmten Maßnahme im Schulumweltzentrum. In der Harsdorfer Straße in Magdeburg

Bestand:

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungs- zustand	Wertigkeit
1	538	Ehemalige Gebäudefläche, vollständig versiegelt / Gebäude wurden abgebrochen	0,0	0,0	0,0
2	932	Grabeland / wassergebundene Fläche	0,2	1,0	186,0
3	508	Hausgarten	0,4	0,8	163,0
	1978				349,0

Planung
Analyse der Planung

	Flächen- größe in m ²	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotop- entwicklung	Wertigkeit
1	1.159	Extensive Grünlandnutzung Obstwiese	0,7	1,0	811,3
2	364	Flächige Gehölzpflanzung	0,7	1,0	254,8
3	434	Staudenpflanzung / öffentliche Grünfläche	0,5	1,0	217,0
4	21	Sandsteinplatten (Platz) mit breiten Rasenfugen	0,1	1,0	2,1
	1978				1.285,2

Planung - Bestand = Kompensation
1.285,2 - 349,0 = 936,2

Kompensationsbedarf

**Summe der
externen Ausgleichsmaßnahmen**

1.133,6 > **936,2**

Verbleibendes Defizit:

197,4 Werteinheiten

Anmerkungen:

Die gewählte Ersatzmaßnahme im Schulumweltzentrum kann den externen Ausgleichsbedarf für das Vorhaben rechnerisch, nicht vollständig abdecken. Das ermittelte Defizit entsteht durch die Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Daher wird in der obigen Berechnung der maximal zulässige Wert von 0.5 angesetzt. Da mit der geplanten Bebauung nicht auf der gesamten Fläche die zulässige Grundflächenzahl erreicht werden kann, soll dieses noch vorhandene Defizit jedoch vernachlässigt werden.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser kann eine Überschreitung durch die feststehende Planung der Bebauung ausgeschlossen werden (Stellplätze sind in den ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen untergebracht). Ähnlich ist es bei den festgesetzten Einfamilienhäusern. Hier werden große Grundstücke gebildet, bei denen eine Überschreitung nach dem Inhalt des vorliegenden V+E-Planes nicht zu erwarten ist. Einzig bei den Reihenhäusern könnte der Grenzwert 0.5 teilweise erreicht werden. Daraus ergibt sich, dass die Erhöhung der GRZ durch die Überschreitung nur in Teilbereichen ausgeschöpft wird.

Da bei einer Kompensationsberechnung mit 0.4 (Ausgangsbewertung) ein Überschuss von 106,6 Werteinheiten entsteht, kann man davon ausgehen, dass die Eingriffe bei der vollständigen Anrechnung der Maßnahme im Schulumweltzentrum ausgeglichen werden.

Auch sollten die umweltpädagogischen Effekte der Maßnahme im Schulumweltzentrum beachtet werden. Diese wertvollen Effekte lassen sich nicht in dem Berechnungsmodell abbilden. Die geplante Bepflanzung geht bei den Kosten über eine „normale“ Ersatzpflanzung hinaus (aufwendige Wildstaudenpflanzung, Pflege usw.). Diese Mehrkosten sind mit der sehr geringen Überschreitung des Kompensationswertes zu verrechnen.

Weiterhin werden umfangreiche Artenschutzmaßnahmen (Nisthilfen) und externe Baumpflanzungen (27 Bäume durch das Ausgleichsflächenmanagement) im Bebauungsplan festgesetzt. Auch diese lassen sich schwer in das Berechnungsmodell hineinpressen. **Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass trotz des rechnerischen Defizits der Eingriff durch die Vielzahl an Maßnahmen (Art und Umfang der Maßnahmen) funktional ausgeglichen wird.**

Bewertung des Baumbestandes entsprechend der Baumschutzsatzung:

Kompensationsbedarf lt. Tabelle in der Anlage 92 Bäume

Festgesetzte Baumpflanzung und andere Pflanzmaßnahmen:

1. Solitärbaum auf dem Innenhof Anrechenbar wären 2 Bäume, da ein Baum mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm festgesetzt wird.	- 2 Bäume
2. Pflanzung auf den Grundstücken Im WA 1 sind 2 Bäume und innerhalb der Einfamilienhausgrundstücke 4 Bäume pro Grundstück anzupflanzen. Der erhaltene Baumbestand wird dabei angerechnet. Dies ergibt bei 8 Reihenhäusern und 6 Einfamilienhausgrundstücken eine Gesamtanzahl von 40 Bäumen. Davon können die zur Erhaltung festgesetzten Bäume abgezogen werden. 40 – 11 Rest:	- 29 Bäume
3. Ausgleichspflanzung Obstbaumreihe zur Schrote Hier werden 7 Bäume festgesetzt.	- 7 Bäume
4. Festsetzung der Fassadenbegrünung Diese wird im Rahmen der Kompensationsberechnung nicht erfasst. Festgesetzt wird die Begrünung von 130 m zu begrünender Wandfläche. Als Richtwert gehen wird davon aus, das je 10 lfd. festgesetzter Fassadenbegrünung ein Baum angerechnet wird.	- 13 Bäume
5. Pflanzung an der Schrote Pflanzung von drei Eiben Standort, Flurstück 10746 in der benachbarten Schroteanlage	- 3 Bäume
6. Ausgleichspflanzung (Schulumweltzentrum) Im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichspflanzung werden weitere 16 Bäume gepflanzt.	- 16 Bäume
Summe	22 Bäume

Für die 22 verbleibenden Bäume müssen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg und dem SFM Standorte gefunden werden.

7.3 Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Quelle: Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg vom Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Außenstelle Magdeburg, Dez. 1995

Anlage 1: Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

Folgende Gehölzarten bieten sich für Flurgehölz- und Gewässerbepflanzungen in Magdeburg an. Die Liste enthält ausschließlich autochthone Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation ausgewählt wurden. Zur Erhaltung einheimischer, pflanzlicher Genressourcen sollte das Pflanzmaterial möglichst von Betrieben bezogen werden, die nachweislich einheimische Provenienzen ziehen.

Börde und Niederterrasse

Bäume:

Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>), v.a. auch als Solitärbaum)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holzbirne	(<i>Pirus communis</i>)
Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)

Sträucher:

Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. oxyacantha</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)

Obstgehölze:

<u>Äpfel:</u>	<u>Birnen:</u>
Kaiser Wilhelm	Köstliche von Charneux
Halberstädter Jungfernapfel	Gute Luise
Rote Sternrenette	Williams Christ
Jakob Lebel	Solaner
Schöner aus Nordhausen	Nordhäuser Winterforelle
Boskopp	Clapps Liebling
Dulmener Rosenapfel	Gute Graue
Winteramburg	Alexander Lucas

Kirschen:

Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttners rote Knorpelkirsche
Hedelfinger

Pflaume:

Brühler Frühzwetschke
Hauszwetschke
The Czar
Wangenheimer Frühzwetschke
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontario
Althans Reneklode

W. Westhus
Oktober 2011

7.4 Bewertung des Baumbestandes

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die folgende Verfahrensweise abgestimmt:

Je 50 cm Umfang ist ein neuer Baum in der Pflanzqualität (Laubbaum - 16 – 18 cm Stammumfang und Obstbaum 10 – 12 cm Stammumfang) neu zu pflanzen. Bei der Beurteilung ist die Vitalität des Baumes zu berücksichtigen.

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

Die Ermittlung der Ersatzpflanzung kann der beiliegenden Tabelle in der Anlage entnommen werden.

(siehe Bestandsplan auf der Grundlage des Vermessungsplanes)

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in cm	Schadstufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutzsatzung	Ausgleichsverhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
1	Esche	0,50	157	3	+	3 – 2	1
2	Esche	0,30	94	2	+	0	0
3	Esche	0,15	47	2	-	0	0
4	Obst	0,20	63	3	+	0	0
5	Obst	0,40	125	3	+	0	0
6	Obst	0,30	64	3	+	0	0
7	Obst	0,40	125	3	+	0	0
8	Nuss	0,20	63	3	+	0	0
9	Obst	0,60	188	3	+	4 – 2	2
10	Ahorn	0,75	235	2 – 3	+	5 – 1	4
11	Ahorn	0,75	235	2 – 3	+	5 – 1	4
12	Kirsche	0,40	125	2	+	1 - 3	3
13	Ahorn	0,35	110	2	+	0	0
14	Esche	0,20	63	1 - 2	+	2	2
15	Obst	0,30	94	3	+	2 – 2	0
16	Obst	0,20	63	3	+	2 – 2	0
17	Obst	0,15	47	3	-	0	0

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in cm	Schadstufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutzsatzung	Ausgleichsverhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
18	Esche (außerhalb des Gebietes)	0,15	47	-	-	0	0
19	Esche	0,10	32	2	-	0	0
20	Esche	0,20	63	2	+	0	0
21	Obst	0,25	78	2 - 3	+	2 – 1	1
22	Birke	0,25	78	3	+	2 – 2	0
23	Esche	0,30	94	2	+	2	2
24	Kirsche	0,20	63	2	+	2	2
25	Esche	0,25	78	2	+	2	2
26	Kirsche	0,30	94	2	+	2	2
27	Esche	0,30	94	2	+	2	2
28	Buche	0,20	63	2	+	2	2
29	Buche	0,20	63	2	+	2	2
30	Birke	0,20	63	2	+	2	2
31	Birke	0,20	63	3	+	2 – 2	0
32	Esche	3 x 0,35	110	2	+	3	3
33	Ahorn	0,30	94	2	+	2	3
34	Ahorn	0,20	63	3	+	2 – 2	0
35	Ahorn	0,25	78	2	+	2	2
36	Ahorn	0,25	78	2	+	2	2
37	Esche	0,20	63	2	+	0	0
38	Ahorn	3 x 0,25, 1 x 0,2	78	2	+	0	0
39	Birke	0,40	125	3	+	3 – 2	1
40	Esche	0,75	235	2 - 3	+	0	0
41	Obst (außerhalb des Gebietes)	0,30	94	-	+	0	0
42	Nuss (außerhalb des Gebietes)	0,60	188	-	+	0	0

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Stammumfang in cm	Schadstufe 1 – 4	Schutz entsprechend der Baumschutzsatzung	Ausgleichsverhältnis 1 : X	Anzahl der Ersatzpflanzung
43	Pappel	1,20	376	3	+	8 – 2	6
44	Götterbaum 3 stämmig	0,20	63	2 – 3	+	2 – 1	1
45	Birke	0,45	141	2 - 3	+	3 – 1	2
46	Birke	0,47	148	2 – 3	+	3 – 1	2
47	Ahorn	0,15	47	3	-	0	0
48	Esche	0,40	125	3	+	5 – 2	3
49	Pappel	0,40	125	3	+	0	0
50	Ahorn	0,30	94	2	+	0	0
51	Esche	1,20	376	3 – 4	+	8 – 3	5
52	Esche	0,30	94	2	+	2	2
53	Esche	0,50	157	2 - 3	+	3 - 1	2
54	Esche	1,20	376	3	+	8 – 2	6
55	Esche	0,60	188	3	+	4 - 2	2
56	Esche	0,60	188	2	+	4	4
57	Esche	1,20	376	3	+	8 – 2	6
58	Obst	0,60	188	3 - 4	+	4 – 3	1
59	Esche	0,60	188	4	+	4 – 4	0
60	Ahorn	0,15	47	2	-	0	0
61	Birke	0,40	125	2	+	3	3
62	Pappel	1,50	471	3	+	0	0
63	Pappel	0,50	157	3	+	0	0
64	Eberesche	1,00	314	4	+	7 – 4	3
65	Birke	0,30	95	1	+	0	0
						Summe	92
	Bäume können erhalten werden.						

Erläuterungen zur Tabelle:

Schadstufen:

- 1 - Optisch schadensfreier Baum, wüchsig bis mittelwüchsig mit günstigen Seitenabständen und natürlichem Jahresaustrieb, kein vorzeitiger Laubfall; ohne Schäden bzw. mit kleineren geheilten Wunden
- 2 - kleinere Schäden an Krone und Stamm, keine Eingriffe in den Wurzelraum , weniger wüchsig, vorzeitiger Laubfall möglich, guter Gesamteindruck, geringer Schädlingsbefall, keine zersetzenden Pilze
- 3 - Schäden an Krone und Stamm, Eingriffe in den Wurzelraum, deutlich erkennbares Totholz in der Krone, Stammschäden bis 25 % des Umfangs, schwach bis sehr schwach wüchsig, mittlerer Schädlingsbefall, Stamm hohl aber standfest
- 4 - Baum stark geschädigt, starke Stammschäden, viel Totholz in der Krone, starke Eingriffe in den Wurzelraum, massiver Schädlingsbefall, Standfestigkeitsprobleme

BAUMLISTE

Nr.	Bezeichnung	Stammdurchmesser in m	Kronendurchmesser in m
1	Eiche	0,50	20,0
2	Eiche	0,30	8,0
3	Eiche	0,15	8,0
4	Obst	0,20	6,0
5	Obst	0,40	10,0
6	Obst	0,30	6,0
7	Obst	0,40	6,0
8	Nuss	0,20	6,0
9	Obst	0,60	8,0
10	Ahorn	0,75	18,0
11	Ahorn	0,75	16,0
12	Kirsche	0,40	12,0
13	Ahorn	0,35	12,0
14	Eiche	0,20	8,0
15	Obst	0,30	6,0
16	Obst	0,20	6,0
17	Obst	0,15	6,0
18	Eiche	0,15	4,0
19	Eiche	0,10	3,0
20	Eiche	0,20	8,0
21	Birke	0,25	5,0
22	Birke	0,25	5,0
23	Eiche	0,30	10,0
24	Kirsche	0,20	8,0
25	Eiche	0,25	10,0
26	Kirsche	0,30	6,0
27	Eiche	0,30	10,0
28	Buche	0,20	10,0
29	Buche	0,20	10,0
30	Birke	0,20	7,00
31	Birke	0,20	6,00
32	Eiche	3 x 0,35	12,00
33	Ahorn	0,30	8,00
34	Ahorn	0,20	8,00
35	Ahorn	0,25	8,00
36	Ahorn	0,25	8,00
37	Eiche	0,20	6,00
38	Ahorn	3 x 0,25, 1 x 0,2	
39	Birke	0,40	12,00
40	Eiche	0,75	18,00
41	Obst	0,30	8,00
42	Nuss	0,60	18,00
43	Pappel	1,20	20,00
44	Gottesbaum	0,20	8,00
45	Birke	0,50	8,00
46	Birke	0,50	12,00
47	Ahorn	0,15	7,00
48	Eiche	0,40	5,00
49	Pappel	0,40	4,00
50	Ahorn	0,30	10,00
51	Eiche	1,20	12,00
52	Eiche	0,30	5,00
53	Eiche	0,50	8,00
54	Eiche	1,20	20,00
55	Eiche	0,60	12,00
56	Eiche	0,60	8,00
57	Eiche	1,20	20,00
58	Obst	0,60	8,00
59	Eiche	0,60	8,00
60	Ahorn	0,15	6,00
61	Birke	0,40	8,00
62	Pappel	1,50	8,00
63	Pappel	0,50	10,00
64	Eberesche	1,00	8,00
65	Birke	0,30	6,00

Bestandsplan Wohngebiet "Am Schroteanger"

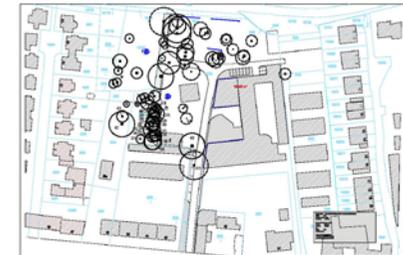


Landeshauptstadt
Magdeburg
Stadtbezirk Magdeburg



Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 303 - 3.1
Wohngebiet Am Schrotepark
Bestandsplan
Stand: Dezember 2012

M 1 : 500



Funktion: Bebauungsplan
Laden + Dienst
Städtebauliche Entwicklung

Funktion: Bebauungsplan
W. Westhus
Landschaftsarchitekt
Magdeburg





Zeichenerklärung:

Medien (geplant)	Medien (vorhanden)		
Regenwasser-Kanal	Mischwasser-Kanal		
Schmutzwasser-Kanal mit gepl. Grundstücksanschlussleitung	Schmutzwasser-Kanal (Altbestand)		
Mischwasser-Kanal	Regenwasser-Kanal (Altbestand)		
Rückbau/Stillegung	TW-Versorgung (Altbestand)		
Medien, geplant (zur Prüfung SWM)	Versorgungsleitungen		
Trinkwasserleitung	Gas		
Elektro	Gas (außer Betrieb)		
Beleuchtung	Elektro		
Medien, Trassenvorschlag	Telekom Kabelkanalformstein		
Telekom	Telekom Erdverlegung		
	Informationskabel		
	Straßenbeleuchtung		
	Fernwärmeleitung		
Beschriftung Kanal	Beschriftung Schacht		
DN 300 Stz - 32,00m - 5,0‰	Gefälle	S SW001-D 59,40	Schachtbezeichnung
	Haltungslänge	A SW001-S 56,79	Deckelhöhe
	Material	T = 2,61 m	Ablauf Sohlhöhe
	Röhrenweite		Schachttiefe
Symbole	Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze (geplant)	
Flurstücksgrenze	Flurstücknummer	Lage zukünftige Hausanschlüsse (SW, RW, Elektro, Telekom)	
Baumfällung	gepl. Straßenneubau (öffentliche Widmung)	gepl. Straßenneubau (private Widmung)	Nummerierung gepl. Bebauung
gepl. Straßenneubau (öffentliche Widmung)	gepl. Schotterrasenfläche	gepl. Wohnbebauung	Abriss/Rückbau vorh. Bebauung
gepl. Schotterrasenfläche	gepl. Gehweg	gepl. Parkflächen	gepl. Containerstellfläche
gepl. Wohnbebauung	gepl. Treppenanlage	2-reihige Entwässerungsrinne	gepl. Grundstückseinfahrt
Abriss/Rückbau vorh. Bebauung			Planungsbereich
gepl. Gehweg			Suchschachtung
gepl. Parkflächen			
gepl. Containerstellfläche			
gepl. Treppenanlage			
2-reihige Entwässerungsrinne			

Übersicht Wohneinheiten (kurz WE) je gepl. Bebauung

Parvilla (P1-2)	Menge	Anzahl WE	Menge x Anzahl WE
Parvilla (P1-2)	2	7	14
Einfamilienhaus (E1-6)	6	1	6
Maisonette (M1-8)	8	1	8
Summe Σ =			28

Hinweis:
Im gesamten Planungsbereich sind die vorhandenen Anschlüsse lagernmäßig zu erfassen und an die jeweilige geplante Kanalisation (Schmutz-, Regen- und Mischwasser) fachgerecht umzubinden. Der vorhandene Altkanal ist außer Betrieb zu nehmen und zu verdrängen.

Hinweis:
Die hier dargestellten Ver- und Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich aus den übergebenen Bestandsplänen der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen übernommen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Lage und Tiefenlage wird keine Haftung übernommen. Vor Baubeginn sind unbedingt Trassenbegehungen mit Vertretern der zuständigen Versorgungsunternehmen zur nochmaligen Feststellung des Leitungsbestandes durchzuführen. Mittels Suchschachtungen ist die Lage der Leitungen festzustellen.

Hinweis:
Die vorhandenen Versorgungsleitungen und die Grundstücksanschlüsse sind in folgenden Tiefenlagen zu erwarten:
- Trinkwasser Tiefe ca. 0,8 - 1,5 m u. GOK
- Fernmeldekabel Tiefe ca. 0,5 - 1,0 m u. GOK
- Gasleitung Tiefe ca. 0,8 - 1,2 m u. GOK
Kreuzende Grundstücksanschlüsse werden nicht dargestellt, während der Bauphase müssen diese aber beachtet werden. Freileitungen werden hier nicht abgebildet.

Änderungen

Nr.	Änderung	geändert durch	Datum	ersetzte Datei	neue Datei
1	Aktualisierung Planung SWM (Elektro und TW)	M.Laudon	27.06.2012	2-Lageplan	2n1-Lageplan
2	Lage Anschluss KM... an KM...	M.Laudon	02.07.2012	2n1-Lageplan	2n1-Lageplan
3	Beleuchtung, DN 300 + KR	M.Laudon	20.12.2012	2n1-Lageplan	2n2-Lageplan

Landeshauptstadt Magdeburg **H+E Wohnbau**

Bearbeiter(in): Laudon, M. Zeichner(in): Laudon, M. Prüfer(in): Gehhaar, A. Datum: 24-Lageplan Projektnummer: 20111-34	Auftraggeber: H & E Wohnbau Magdeburg GmbH & Co. KG Hohefeld-Privatweg 9a 39114 Magdeburg Projekt: Landeshauptstadt Magdeburg Erschließungsgebiet Schrotepark Planbezeichnung: korrdinierter Lageplan	Leistungsphase: AP Datum: 04.06.2012 Höhen-Lagestatus: --- Maßstab: 1:250 Plotmaßstab: 1:1 Blattnummer: 2.3
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

WST GmbH
 Heydeckstraße 12
 39104 Magdeburg
 Telefon: 0391 744887-0
 Telefax: 0391 744887-15
 E-mail: info@wst.eu

Elektrischer Anschluss im Kabelübergangskasten der Bestandsleuchte (Große Diesdorfer Straße)

Große Diesdorfer Straße