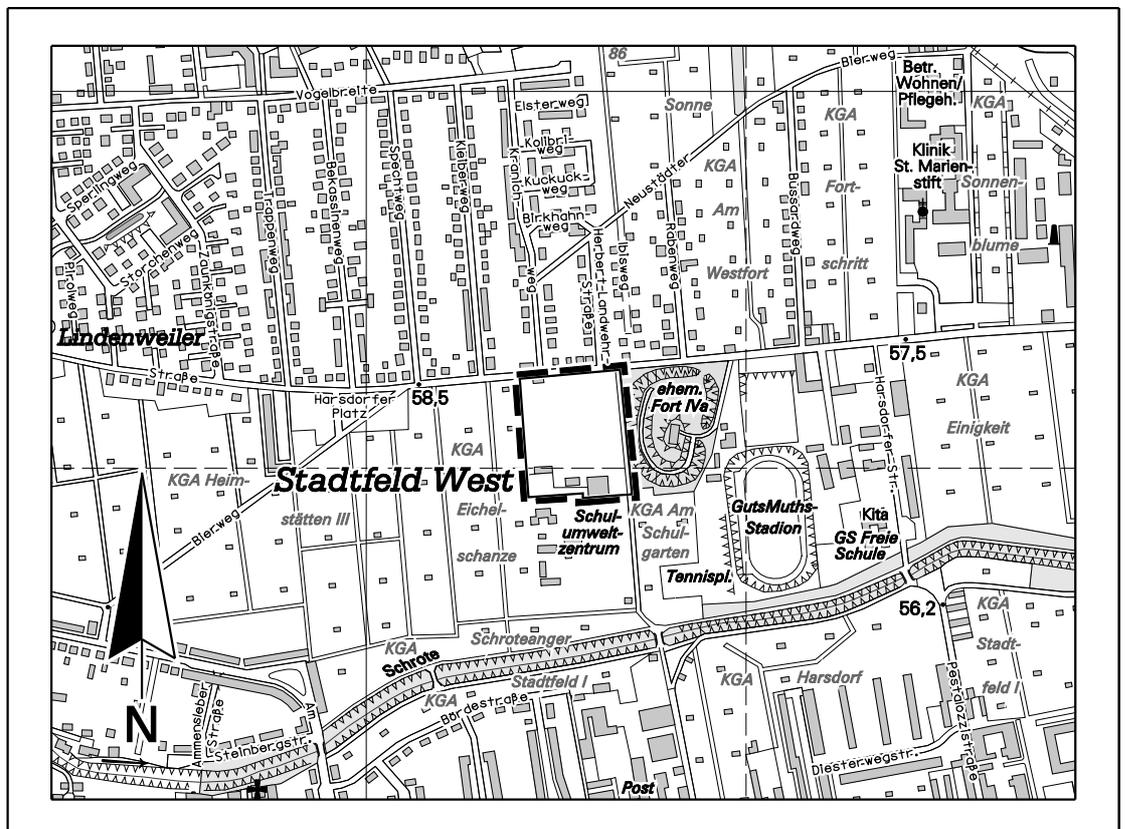




## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 302-4A

### HARSDORFER STRASSE 67, Teilbereich A

Stand: April 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2013

## **1. Vorbemerkungen**

### 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Das gesamte Plangebiet 302-4 befindet sich im Stadtteil Stadtfeld West. Es liegt auf der Südseite der Harsdorfer Straße, am Rand der Wohnsiedlung Lindenweiler. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Der nördliche Bereich umfasst eine Schulanlage, im wesentlichen bestehend aus zwei mehrgeschossigen Schulgebäuden, einer Sporthalle und einem Heizhaus. Der südliche Abschnitt wird durch Freiraumnutzungen wie das Schulumweltzentrum und Kleingärten geprägt.

Die Schulnutzung wurde mit dem Ende des Schuljahres 2006 / 2007 aufgegeben. Die Schulgebäude wurden abgebrochen. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Nachnutzung der Fläche für eine kleinteilige Wohnbebauung vorzubereiten.

### 1.2 Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch den Abbruch der Schulgebäude steht eine unbebaute Fläche von ca. 2,16 ha zur Verfügung. Aufgrund der Größe und der Zielstellung für die Nachnutzung (Einfamilienhäuser) ist eine völlige planerische Neuordnung des Geländes einschließlich einer inneren Erschließung erforderlich. Ein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB kann wegen des fehlenden Bebauungszusammenhanges in diesem Abschnitt südlich der Harsdorfer Straße nicht herangezogen werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs ist deshalb ein Bauleitplan unverzichtbar.

## **2. Plangebiet**

### 2.1 Lage, Größe, bestehende Nutzungen

Am 04.09.2008 fasste der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 302-4 „Harsdorfer Straße 67“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus drei städtischen Flurstücken der Flur 344 zusammen:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Flurstück 5      | 1 018,449 m <sup>2</sup>  |
| Flurstück 6      | 13 730,610 m <sup>2</sup> |
| Flurstück 7004/1 | 43 410,640 m <sup>2</sup> |

Das Flurstück 7004/1 erstreckt sich von der Harsdorfer Straße im Norden bis an zum Grünzug der Schrote im Süden. Die nördliche Hälfte der Fläche nimmt das mit zwei mehrgeschossigen Schulgebäuden, der Sporthalle, einer Baracke und einem Heizhaus bebaute ehemalige Schulgrundstück ein. Daran schließt sich das Schulumweltzentrum an. Auf dem Gelände des SUZ befindet sich mittig das Hauptgebäude mit Gewächshaus und Pavillon. Im westlichen Grundstücksteil sind mehrere Nebengebäude angeordnet.

Der südliche Bereich umfasst Teile der Kleingartenanlagen „Eichelschanze“ und „Schroteanger“. Das Flurstück 5 verläuft entlang der Ostgrenze des Flurstücks

7004/1 und ist mit dem Geh- Radweg der die Dehmbergstraße und die Harsdorfer Straße verbindet identisch.

Auf dem Flurstück 6 befinden sich Kleingärten („Am Schulgarten“), eine ungenutzte Grünfläche und eine Streuobstwiese. Der Geltungsbereich wurde in dieser Größe gewählt da die tatsächlich in Anspruch zu nehmende Fläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht zweifelsfrei definiert werden konnte.

Der aus dem Geltungsbereich herausgelöste Teilbereich A wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Harsdorfer Straße,
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 5 (Flur 344),
- im Süden durch die Nordgrenze des Schulumweltzentrums,
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 7004/1 (Flur 344).

## 2.2 angrenzende Nutzungen

Im Norden verläuft parallel zur Grenze des Geltungsbereich die Harsdorfer Straße auf deren Nordseite sich eine ausgedehnte Einfamilienhaussiedlung befindet. Westlich des Plangebietes grenzen großflächige Kleingartenanlagen an („Eichelschanze“, „Heimstätten II“). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine denkmalgeschütztes ehemaliges Fort (Zwischenwerk IV a) das durch das Öko-Zentrum und Institut Magdeburg Sachsen-Anhalt e. V. (ÖZIM) genutzt wird. Im Süden schließt sich an den Teilbereich A das Gelände des Schulumweltzentrums an.

## 2.3. Baugrund

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH Ingenieurbüro Magdeburg).

Der Oberbodenbereich besteht aus zum Teil anthropogen gestörten Schwarzerde-schichten mit einer Schichtdicke von 0,5 bis 1,1 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK). Es folgen humusfreie Lößbodenschichten als feinsandige Schluffe in steifer bis weicher Konsistenz (1,7 bis 2,5 m unter GOK). Darunter liegen ausgeprägte Sand- und Kiessandschichten (mitteldicht bis dicht gelagert). Weiterhin trat partiell eine Schlufflinsenbildung auf. Möglich sind schichtenweise Steineinlagerungen.

Grundwasser wurde ab 2,8 m unter GOK festgestellt (wasserführende Sand-schichten). Ruhewasserstände wurden in vergleichbarer Tiefe gefunden. Eine Grundwasserspannung ist nicht zu verzeichnen. Ab ca. 0,9 m Tiefe ist Stau- und Haftnässe zum Teil deutlich ausgeprägt. In Abhängigkeit von der Niederschlags-intensität können kurzzeitige Staunässeerscheinungen an der Bodenoberfläche auftreten. Zu erwartende Höchstwasserstände liegen nicht vor. Es können natürliche Grundwasserschwankungen von 0,5 bis 0,8 m angenommen werden.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit und Verformung sind mäßige bis gute Baugrundeigen-schaften gegeben. Insbesondere die im Oberboden auftretenden Lößböden sind bei Wassereinfluss und mechanischer Belastung verformungsempfindlich.

Der Standort ist für eine schadlose Regenwasserversickerung bedingt geeignet. Grundvoraussetzung ist eine dem Standort angepasste Versickerungslösung nach den Regeln der ATV-A138.

## **3. Planungsvorgaben und städtebauliche Situation**

### 3.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule / sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend angepasst werden.

### 3.2 verbindliche Bauleitplanung, Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren erstellt. Eine Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kommt nicht in Betracht. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Dazu gehören insbesondere:

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen
- Gebiete im Siedlungsbereich mit Bebauungsplänen, die geändert oder durch andere Planungen ersetzt werden sollen.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungszusammenhang, die unmittelbar angrenzende Siedlungsstruktur nicht gegeben. Die Siedlung „Lindenweiler“ liegt nördlich der Harsdorfer Straße, der Schulstandort befindet sich auf der Straßensüdseite, umgeben von typischerweise dem Außenbereich zuzuordnenden Nutzungen.

### 3.2 Vorgaben zum Teilerhalt

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass die Sporthalle entsprechend dem Stadtratsbeschluss-Nr. 1191-39(IV)06 erhalten bleiben muss. Auch das Heizhaus verbleibt am Standort und wird mit geringerer Kapazität betrieben. Es übernimmt weiterhin die Wärmeversorgung des Schulumweltzentrums und der Sporthalle.

### 3.3 städtebauliche Situation, Alternativen

Die Harsdorfer Straße verbindet die dichte städtische Bebauung im Bereich Stadtfeld Ost mit dem Stadtrand. Sie wird geprägt von Kleingartenanlagen und Einfamilienhäusern. Diese Siedlungsform umfasst sowohl zusammenhängende planmäßig angelegte Strukturen (Siedlung Lindenweiler ) als auch nur straßenbegleitend angeordnete aneinandergereihte Baugrundstücke. Der ehemalige Schulstandort befindet sich auf der Südseite der Harsdorfer Straße direkt gegenüber der Siedlung Lindenweiler. Die geplante Bebauung ergänzt somit die vorhandene städtebauliche Situation. Für die Nachnutzung der Abrissfläche stellt die geplante Wohnbebauung die optimale Nutzungsmöglichkeit dar. Es kann auf eine Verkehrsanlage und die dort verlaufenden Leitungssysteme zurückgegriffen werden.

## **4. Inhalt der Planung**

### 4.1 wesentliche Festsetzungen

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

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

Die GRZ (Grundflächenzahl) ist unterhalb der in § 17 BauNVO benannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiet (0,4) angesiedelt. Sie wird mit 0,3 festgelegt. Außerdem wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) in Abhängigkeit von der geplanten Größe der Baugrundstücke begrenzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 3 (bis ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) kann eine Überschreitung von 25 vom Hundert in Anspruch genommen werden. Dadurch kann das Bemessungsgrundstück nur bis zu 37,5 % seiner Fläche bebaut und versiegelt werden. In den Baugebiete WA 2 darf die Grundstücksfläche nur bis zu 32,5 % versiegelt werden. Die Grundstücke werden durch die Landeshauptstadt Magdeburg vermarktet, so dass die Parzellierung des Geländes bereits im Bauleitplanverfahren weitestgehend festgelegt wird. Die Gemeinde bietet für freistehende Einfamilienhäuser grundsätzlich nur Parzellen von mindestens 500 m<sup>2</sup> an. Auf einem derartigen Grundstück bietet die festgesetzte Grundflächenzahl rein rechnerisch die Möglichkeit 150 m<sup>2</sup> durch die Hauptnutzung in Anspruch zu nehmen, 188 m<sup>2</sup> könnten insgesamt versiegelt werden. In den Baugebieten WA 2 wird die Überschreitung nochmals gesenkt. Diese Grundstücke sind alle größer als 600 m<sup>2</sup>. Die Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt auf der Grundlage der Fläche des gesamten Baugrundstücks. Um auch hier das Planziel einer durchgrünten Wohnbebauung zu erreichen wird der Anteil der maximal zulässigen Bebauung einschließlich der sonstigen versiegelten Flächen auf 32,5 % begrenzt. Die Neubebauung orientiert sich damit am Bestand nördlich der Harsdorfer Straße.

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

Die Schulsporthalle bleibt erhalten. Der Geländeteil auf dem sie sich befindet wird als Fläche für den Allgemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Eine Grundflächenzahl wird nicht ausgewiesen. Das „Baugrundstück“ für die Sporthalle wird aus einer anderweitig nicht nutzbaren Teilfläche gebildet. Die Fläche ist fast vollständig befestigt, da sie die Freisportanlage (Basketballfeld) mit einbezieht. Die maximale Gebäudehöhe wird auf das vorhandene Maß festgesetzt. Wie langfristig sich die Nachnutzung der Sporthalle gestalten wird ist nicht absehbar. Es ist zwar nicht zu erwarten, dass der Baukörper wenn er baufällig wird durch einen Neubau ersetzt wird, bauliche Veränderungen sind aber

nicht auszuschließen. Die angrenzenden künftigen Grundstückseigentümer müssen verlässlich nachvollziehen können was in diesem Bereich zulässig ist und auf was sie sich einstellen müssen.

Das Heizhaus westlich der Sporthalle wurde für die Wärmeversorgung des Schulstandortes mit festen Brennstoffen errichtet und ist entsprechend dimensioniert. Seit der Umstellung auf einen anderen Energieträger beinhaltet das Gebäude die Gasheizzentrale zur Versorgung der Sporthalle und des Schulumweltzentrums. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) erfolgte mehrfach die Aussage, dass die bestehende Lösung beibehalten werden soll. Inzwischen laufen jedoch Bestrebungen die Situation zu verändern. Es wird die Verlagerung der Heizstation in den Baukörper der Sporthalle geprüft. Das Heizhaus könnte nach Umsetzung dieser Planung abgerissen werden. Dieser noch nicht endgültig bestätigten und zeitlich nicht absehbaren Entwicklung wird mit einer speziellen Festsetzungen Rechnung getragen. Im Bebauungsplan wird für im Bereich des vorhandenen Heizhauses ein Baufeld festgesetzt. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass dieses WA 3 an den Wegfall der derzeitigen Nutzung gebunden ist. Damit besteht die Möglichkeit einer unkomplizierten Nachnutzung der Fläche bei einer Aufgabe der Nutzung und dem Abriss des Gebäudes. Außerdem dient der Hinweis der Klarstellung gegenüber den künftigen Bauherren.

#### *4.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in der Siedlung Lindenweiler. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind streifenförmig in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Sie werden durch Baugrenzen gebildet und haben in Abhängigkeit von der Breite der Grundstücke eine Tiefe von 12 bzw. 13 m Metern. Dadurch wird zwar keine durchlaufende Straßenflucht erreicht, die Gebäude sind aber auf einen relativ eng begrenzten Korridor beschränkt. Die Neubebauung führt so die Grundstruktur der Siedlung nördlich der Harsdorfer Straße trotz geringerer Einschränkungen für die Bauherren fort. Um auch Wohngebäude mit einer größeren Grundfläche (Wohnen auf einer Ebene) zu ermöglichen enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung die Terrassen auch außerhalb des Baufeldes als Ausnahme zulässt.

Zwischen dem östlichen Baufeld und dem öffentlichen Fuß- / Radweg liegt ein 10 Meter breiter nichtüberbaubarer Bereich. In diesem Geländestreifen verläuft ein Mischwasserkanal (DN 1000 B) der einen Schutzstreifen beansprucht (beidseitig je 5 m). Die Vorgaben der Leitungsträger zur Nutzungseinschränkung in diesem Bereich werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dort dürfen keine betriebsfremden Bauwerke oder Anlagen errichtet werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist innerhalb des Schutzstreifens ebenfalls nicht zulässig.

Für die Sporthalle wird ein Baufeld festgesetzt das den vorhandenen Grundriss aufnimmt. Eine Ausdehnung des Sportbetriebes am Standort ist nicht beabsichtigt. Durch die künftige Lage des Bestandsobjektes in einem Wohngebiet wären bei einer Erweiterung Konflikte mit der Wohnnutzung zu erwarten.

#### *4.1.3 Verkehrserschließung*

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Harsdorfer Straße (Hauptsammelstraße). Die notwendige innere Erschließung erfolgt über eine ringförmig verlaufende Mischverkehrsfläche. Die Zufahrt zum Gebiet wurde mit einem geringfügigen Versatz zur Einmündung des Kranichweges festgelegt. Die bestehende Straßensituation und das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes lassen diese Lösung zu, die aufgrund verschiedener Zwangspunkte gewählt werden musste (geschützte Baumreihe an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, Einschränkung des nordwestlichen Baufeldes durch einen Trafo). Die Straße verläuft von der Einfahrt in das Gebiet parallel zur Westgrenze des Geltungsbereiches nach Süden. Von hier aus wird das Erschließungssystem durch eine Erweiterung in östliche Richtung zu einem Straßenring ergänzt.

Die Mischverkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 5,60 m auf. Dieses Maß setzt sich aus der Fahrbahnbreite (5,00 m) und den Sicherheitsstreifen (0,25 und 0,35 m) zusammen. Die Breite der Sicherheitsstreifen berücksichtigt die beidseitig anzuordnenden Tiefborde mit Rückenstütze und ermöglicht die Einordnung der Straßenbeleuchtung. Der Einfahrtsbereich wird bis zur nördlichen Abzweigung des Straßenringes 6,60 m breit ausgebildet um einen gefahrlosen Begegnungsverkehr bei der Zu- und Abfahrt für das Plangebiet zu ermöglichen. Die Erschließungsstraße weist im Südwesten eine Verlängerung zur Anbindung des am südlichsten gelegenen Baugrundstückes auf. Die Breite des Straßenabschnitts, der bis zur Südgrenze des Geltungsbereiches führt, verringert sich nach der Hälfte der Strecke auf 4,6 m und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei handelt es sich um die verlängerte Grundstückszufahrt zum Schulumweltzentrum.

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein Fuß- / Radweg der im Bebauungsplan in der vorhandenen Breite und entsprechend seiner Zweckbestimmung festgesetzt wird. Zwischen der inneren Verkehrserschließung des Gebietes und dieser vorhandenen Wegebeziehung wird nördlich der Sporthalle eine ebenfalls Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene 4 m breite Verbindung geschaffen um diesem Personenkreis Umwege zu ersparen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Parkplatzfläche festgesetzt. Es besteht dort bereits eine ca. 150 m<sup>2</sup> große befestigte Fläche die zum Straßenbereich hin abgepollert ist. Dieser Abschnitt soll vergrößert und als öffentlicher Parkplatz hergerichtet werden. Es entstehen 10 Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt von der Harsdorfer Straße aus im Bereich des vorhandenen Fuß- / Radweges. Die Sporthalle wird seit der Aufgabe des Schulstandortes überwiegend für den Vereinssport genutzt. Die befestigten Flächen innerhalb des Schulgeländes auf denen bisher geparkt wurde, sind weggefallen. Das Parken zwischen Heizhaus und Sporthalle wäre auch möglich, hätte aber zusätzlichen Verkehr im künftigen Wohngebiet, auch in den Abendstunden zur Folge. Für die Nutzer der Halle ergibt sich ein Fußweg zwischen dem Parkplatz und dem Sportgebäude von 120 Metern der zumutbar ist.

Über die Harsdorfer Straße verkehrt die Buslinie 73 (Harsdorfer Platz-Pfälzer Straße). Eine Haltestelle (stadteinwärts) ist im Bereich des künftigen Parkplatzes vorhanden. Sie kann an dieser Stelle erhalten bleiben. Gegenwärtig verfügen die Haltestellen der genannten Buslinie in der Harsdorfer Straße lediglich über eine Unterstellmöglichkeit an der Endhaltestelle. Eine solche Anlage wird auch am nördlichen Rand des Parkplatzes mit eingeordnet.

#### 4.1.4 Ver- und Entsorgung

##### Bestandssituation

Das ehemalige Schulgelände grenzt an die Harsdorfer Straße und ist darüber erschlossen. Auf dem Grundstück selbst befinden sich Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie –anlagen der Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Die Bestandsdokumentation umfasst auch die Sparten Strom und Abwasser. Bei diesen Medien sind die SWM im Namen und im Auftrag der SWM Netze GmbH und der AGM tätig. Außerdem gibt es grundstücksinterne Ver- und Entsorgungsleitungen die in den Zuständigkeitsbereich des Grundstückseigentümers (Landeshauptstadt Magdeburg) fallen

Leitungen bzw. Anlagen in Zuständigkeit der SWM:

Abwasser:

In der Harsdorfer Straße liegt ein Abwasserkanal DN 600 Stz. Parallel zur Ostgrenze des Geltungsbereichs verläuft innerhalb des Schulgrundstücks ein Mischwasserkanal DN 1000 B der einen Schutzstreifen von insgesamt 10 Metern beansprucht.

Trinkwasser:

Auf der Nordseite der Harsdorfer Straße verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 200 GG). Von dort führt ein Abzweig zu einem Übergabeschacht der unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze liegt.

Elektroversorgung:

in der Nordwestecke des Plangebietes ist eine Trafostation vorhanden (ON Harsdorfer Straße 67 5159) die erhalten werden muss. Im nördlichen Bereich führt eine 10-kV teilweise über das ehemalige Schulgelände (NAKaA 3x120 10 kV). Von der Trafostation aus verteilen sich mehrere 1-kV Leitungen über das Grundstück die der Versorgung der Schulgebäude, der Sporthalle, des Schulumweltzentrums und anderer Nutzungen östlich des Bebauungsplangebietes dienen.

Fernwärme:

Auf dem ehemaligen Schulgelände befindet sich ein Heizhaus. Von dem Gebäude aus führt ein Leitungsstrang in nördliche Richtung zu dem kleineren Schulgebäude mit Abzweigungen zu den anderen Versorgungsobjekten (ehemaliges Gymnasium, Baracke). In südliche Richtung verlaufen eine Leitung zur Sporthalle und eine Trasse zum Schulumweltzentrum

Gas:

Gasleitungen befinden sich in der Harsdorfer Straße (DN 300 St) und an der Ostgrenze des Plangebietes. Diese Trasse (ND DN 300 St) verläuft innerhalb des Fuß- und Radweges. Von dieser Leitung aus führen Abzweigungen zum Heizhaus (ND DA 110 PE) und zu dem nördlichen Schulgebäude (ND DN 100 St). Eine Niederdruckgasleitung (DN 300 ST) innerhalb des Schulgeländes, parallel zur Ostgrenze verlaufend ist zur Zeit außer Betrieb.

Info:

Informationsanlagen der SWM befinden sich auf der Nordseite der Harsdorfer Straße.

Die Lage der grundstück-internen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht bekannt.

#### medientechnische Erschließung:

Die Trafostation wird als Flächen für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Für das Gelände des Heizhauses werden Festsetzungen getroffen, die eine spätere Nachnutzung der Fläche ermöglichen, da für die Anlage ohnehin Bestandsschutz vorliegt. Der Mischwasserkanal DN 1000 B wird einschließlich des erforderlichen 10 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich in die Planung übernommen. Die an der Ostgrenze verlaufende Gasleitung (ND DN 300 St) wird ebenfalls dargestellt. Ein gesonderter Schutzstreifen ist nicht erforderlich, da sie innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verläuft. Die Anschlussleitung zum Heizhaus befindet sich künftig auch im öffentlichen Raum (Fuß- / Radweg, Erschließungsstraße). Für das Plangebiet muss eine neue innere Erschließung aufgebaut werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können in den Planstraßen verlegt werden. Auch die Anbindung des Schulumweltzentrums kann auf diese Weise abgesichert werden. Die grundstück-internen und die nicht mehr versorgungsnotwendigen SWM-Leitungen müssen zurückgebaut werden. Die 10 kV Leitung muss verlegt werden.

#### Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser muss dort verbleiben und versickert oder anderweitig genutzt werden. Für die Baugrundstücke muss eine dem Standort angepasste Versickerungslösung nach den Regeln der ATV-A 138 erstellt werden. Geeignet sind Rigolenanlagen oder Schachtversickerungsanlagen mit hydraulischem Anschluss an den Sanduntergrund. Eine Zwischenspeicherung ist ebenfalls möglich. Dabei sind Schachtungstiefen bis zu 3 m unter Geländeoberkante einzuplanen. Die Versickerungsanlagen sollten mindestens 6 m von Gebäuden oder Bauwerken entfernt angeordnet werden. Die Baugrundstücke werden ausreichend groß bemessen (über 500 m<sup>2</sup>), so dass die aus der Baugrundsituation abgeleiteten Vorgaben einzuhalten sind.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Mischwasserkanal verlegt, der das Schmutzwasser der künftigen Baugrundstücke und das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser aufnimmt.

Durch die Bestandsbebauung ist von einer bisher vorhandenen abflussrelevanten Flächenversiegelung von  $A_{E,b,k} = 0,3$  ha auszugehen. Eine Flächengröße von  $A_{E,b,k} = 0,25$  ha markiert im Hinblick auf den Bebauungsplan die Grenze, bis zu der eine vollständige und ungedrosselte Regenwasserableitung der Verkehrsfläche in das städtische Kanalnetz zulässig wäre. Mit dem Teilbereich A kann die Einhaltung dieser Forderung eingehalten werden. Die Ableitung erfolgt in südliche Richtung mit einem Anschluss an den im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Kanal DN 1000.

#### *4.1.5 Umweltbelange*

#### Immissionsschutz

Ca. 120 m östlich des Plangebietes beginnt das Gelände des GutsMuths-Stadions. Aufgrund der räumlichen Nähe der Anlage musste von einer Vorbelastung durch Sportlärm ausgegangen werden. Zur Untersuchung der Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (ECOAKUSTIK, Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben). Auf der Sportanlage befinden sich zwei Sportplätze, eine Tennisanlage sowie eine Gaststätte mit Terrasse und Biergarten. Für den Betrieb des Stadions wurden die Angaben des Fachbereiches Schule und Sport des Landeshauptstadt Magdeburg zugrundegelegt. Die Sportanlage ist langfristig an den Magdeburger Sportverein Börde 1949 e. V. und an den Magdeburger Tennisverein Germania 1926 e. V. vermietet. Die Mietverträge beinhalten keine Einschränkungen der Nutzungszeiten. Es wurde deshalb bei der schalltechnischen Untersuchung ein im regulären Sportbetrieb wohl nicht zu erwartendes worst-case-Szenario (durchgängige Nutzung von 7 bis 22 Uhr an Sonn- und Feiertagen, auch für die Tennisanlage; Wettkampfbetrieb für Fußball auf beiden Plätzen, Einsatz von Lautsprecheranlagen) betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Von der im Bebauungsplangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Schulsporthalle gehen keine lärmrelevanten Geräusche aus. Da die Halle künftig überwiegend für den Vereinssport genutzt wird, sieht der Bebauungsplan die Schaffung eines öffentlichen Parkplatzes an der Harsdorfer Straße vor. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anwohner nicht durch „gebietsfremden“ Verkehr belastet werden.

### Grün

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, dem Teil II der Begründung, niedergelegt. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung. Zugrundegelegt wurden der ursprüngliche Zustand (Bebauung und Versiegelung vor Durchführung der Abbruchmaßnahmen) und der Planentwurf. Der Anteil der versiegelten Flächen betrug zum Zeitpunkt der Nutzungsaufgabe ca. 48 %. Aus dem Planentwurf ist eine maximale Inanspruchnahme (Bebauung / Versiegelung) von 51 % abzuleiten. Es ist keine vollständige Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs im Gebiet möglich. Der externe Ausgleich beträgt 208 Werteinheiten. Er erfolgt planextern über das Ausgleichsflächenmanagement. Der Bebauungsplan enthält dafür eine Zuordnungsfestsetzung in der die Fläche und die durchzuführenden Maßnahmen konkret benannt werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Eingriffsort (östlich des vorhandenen Fuß- und Radweges). Hierfür gibt der Eigenbetrieb SFM 452 m<sup>2</sup> seiner Fläche in das Ausgleichsflächenmanagement ein.

Der umfangreiche Baumbestand wurde in einem Baumkataster dokumentiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde festgestellt, dass sich am nördlichen und am östlichen Rand des Plangebietes Baumreihen befinden, die gemäß § 21 NatSchG LSA (Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt) als solche geschützt sind. Gemäß § 21 Absatz 1 Satz 2 NatSchG LSA sind die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, verboten.

Im westlichen Bereich wurden einige Großbäume ermittelt die als zu erhaltende Einzelbäume in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Hinsichtlich dieser Gehölze gab es einen Ortstermin mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg zur Begutachtung des Zustandes der Bäume. Im Ergebnis der genannten Einschätzungen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

Die Baumreihen werden gekennzeichnet und als nachrichtliche Übernahme im Planteil B aufgeführt. Es werden vier Einzelbäume festgesetzt. Drei Gehölze (zwei Platanen, ein Spitzahorn) liegen innerhalb von Baugebieten und sind entsprechend groß gewählten Baugrundstücken zugeordnet. Die Baufelder wurden so festgelegt, dass sie außerhalb des Kronen- /Wurzelbereiches der Bäume liegen.

Bei zwei Bäumen, einem Spitzahorn und einer Birke, wäre laut Aussage des Baumgutachters eine nochmalige, umfänglichere Untersuchung erforderlich um verlässliche Aussagen zum Zustand und zur Lebensdauer zu erhalten. Diese Bäume werden deshalb nicht festgesetzt. Sie schließen aufgrund ihrer Lage die Errichtung von Gebäuden nicht aus und können so erhalten bleiben.

Ein besonders schöner Einzelbaum (Spitzahorn) wird mit einer entsprechenden „Baumscheibe“ als Einzelbaum / öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Baum prägt aufgrund seines Standortes den Straßenraum und soll durch die bewusste Abgrenzung zu den Baugrundstücken auch weiterhin als Solitärgehölz wirken. Die „Baumscheibe“ kann so gestaltet werden, dass kaum Pflegearbeiten erforderlich sind.

### Boden

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass der Oberbodenbereich vielfach anthropogen gestört ist. Es wurden Auffüllungen aus Mischboden, Ziegel und Betonreste sowie punktuell Dachpappe bzw. Bitumenreste gefunden. Die Mächtigkeit dieser Auffüllungen schwankt zwischen 0,50 m bis 1,80 m. Die Auffüllungen sind als durchwurzelbare Bodenschicht ungeeignet. Es wird deshalb eine Festsetzung zur Herstellung einer entsprechenden Bodenschicht im Bereich der Hausgärten aufgenommen (nähere Erläuterungen: Begründung Teil II – Umweltbericht-, Punkt 2.1.5)

## **5. Auswirkungen der Planung**

### Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen für andere Grundstückseigentümer. Bei der Erschließungsplanung ist auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Erreichbarkeit der verbleibenden Nutzungen während der Bauphase zu achten.

### Durchführung

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

### Folgekosten

Es ergeben sich Folgekosten für öffentliche Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche.

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Erschließungsstraße     | 2 064,31 m <sup>2</sup> |
| Fuß- / Radweg, anteilig | 128,00 m <sup>2</sup>   |
| Parkplatz               | 306,01 m <sup>2</sup>   |

2 498,32 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche x 1,50 EUR / m<sup>2</sup> / Jahr = 3 747,48 EUR

öffentliche Grünfläche 240,85 m<sup>2</sup> (Baumbestandspflege)

240,85 m<sup>2</sup> x 1,17 EUR / m<sup>2</sup> / Jahr = 281,79 EUR

Die Folgekosten betragen 4 029,27 EUR /Jahr.

#### Flächenbilanz

|                                |  |         |
|--------------------------------|--|---------|
| Baugebietsfläche (WA 1 – WA 3) |  |         |
| 15 757,83 m <sup>2</sup>       |  | 72,94 % |

|                             |  |         |
|-----------------------------|--|---------|
| öffentliche Verkehrsflächen |  |         |
| 3 267,52 m <sup>2</sup>     |  | 15,12 % |

|  |  |        |
|--|--|--------|
| Grünflächen                                |  |        |
| 432,11 m <sup>2</sup>                      |  | 2,00 % |
| (davon öffentlich: 240,85 m <sup>2</sup> ) |  |        |

|                               |  |        |
|-------------------------------|--|--------|
| Fläche für Versorgungsanlagen |  |        |
| 232,23 m <sup>2</sup>         |  | 1,07 % |

|                              |  |        |
|------------------------------|--|--------|
| Flächen für den Gemeinbedarf |  |        |
| 1 915,31 m <sup>2</sup>      |  | 8,87 % |

---

|                          |  |       |
|--------------------------|--|-------|
| 21 605,00 m <sup>2</sup> |  | 100 % |
|--------------------------|--|-------|

## Umweltbericht

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | EINLEITUNG   | 2  |
| 1.1   | Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes                              | 2  |
| 1.2   | Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet | 2  |
| 2.    | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN  | 2  |
| 2.1   | Bestandsaufnahme und Bewertung   | 2  |
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch   | 2  |
| 2.1.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen   | 3  |
| 2.1.3 | Schutzgut Luft und Klima   | 4  |
| 2.1.4 | Schutzgut Landschaft   | 5  |
| 2.1.5 | Schutzgut Boden  | 5  |
| 2.1.6 | Schutzgut Wasser   | 7  |
| 2.1.7 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter  | 7  |
| 2.1.8 | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes  | 7  |
| 2.2   | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes   | 7  |
| 2.2.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung   | 7  |
| 2.2.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung   | 7  |
| 2.3   | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen            | 7  |
| 2.4   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 9  |
| 3.    | ZUSÄTZLICHE ANGABEN  | 9  |
| 3.1   | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren                            | 9  |
| 3.2   | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen                                | 9  |
| 3.3   | Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 10 |

### Anhang:

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung | 11 |
| II.  | Baumkataster   | 13 |
| III. | Vorschlagliste Baum- und Straucharten  | 18 |
| IV.  | Planteil   | 18 |

## **1. EINLEITUNG**

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

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtfeld West. Es liegt auf der Südseite der Harsdorfer Straße, am Rand der Wohnsiedlung Lindenweiler. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha und weist unterschiedliche Nutzungen auf. Der nördliche Bereich umfasst eine Schulanlage mit mehrgeschossigen Schulgebäuden, Sporthalle und Heizhaus. Der südliche Abschnitt wird durch Freiraumnutzungen wie das Schulumweltzentrum und Kleingärten geprägt.

Die Schulnutzung wurde mit dem Ende des Schuljahres 2006 / 2007 aufgegeben, die Schulgebäude wurden abgebrochen. Durch den Abbruch der Schulgebäude steht eine unbebaute Fläche von ca. 2,16 ha zur Verfügung. Aufgrund der Größe und der Zielstellung für die Nachnutzung Einfamilienhäuser ist eine völlige planerische Neuordnung des Geländes erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Nachnutzung der Fläche für eine kleinteilige Wohnbebauung vorzubereiten.

### **1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Durch den Abbruch der Schulgebäude steht eine unbebaute Fläche von ca. 2,16 ha zur Verfügung. Aufgrund der Größe und der Zielstellung für die Nachnutzung (Einfamilienhäuser) ist eine völlige planerische Neuordnung des Geländes einschließlich einer inneren Erschließung erforderlich.

Als Grundlage erfolgte eine Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich sowie eine Bewertung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes wurde ebenfalls aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Mit Aufgabe der Schulnutzung und Abbruch der Schulgebäude wird eine Nutzungsänderung des Gebietes zur Einfamilienhaussiedlung vorbereitet. Damit erfolgt eine Änderung des Gebietscharakters von einer halböffentlichen Nutzung mit hohem Grünanteil zu einer durchgrüneten Einfamilienhaussiedlung. Aufgrund der bestehen bleibenden angrenzenden

Nutzungen wird sich der ruhige, durchgrünte Charakter des Gebietes nicht wesentlich ändern.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planaufstellung hinsichtlich der Erholungsfunktion sind nicht erheblich. Der Gebietscharakter bleibt weitgehend erhalten. Eine Belastung durch Lärm findet entsprechend der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht nennenswert statt.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

### Potenziell-natürliche Vegetation

Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde. Als heutige potenziell natürliche Vegetation wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde. Die potenziell natürliche Vegetation der Börde ist ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) sowie die Hainbuche (*Carpinus betulus*). In der Strauchschicht sind u.a. Hasel (*Corylus avellana*), die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten.

### Biotoptypen

Die Bestandsaufnahmen und Biotopbewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Magdeburg im Frühjahr/Sommer 2011. Weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus den Jahren 2010 ausgewertet. Die einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend des für die Stadtbioptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt erfasst.

\* **Anmerkung:** Im Zuge der Abbrucharbeiten im Verlauf des Jahres 2011 haben sich Veränderungen der Strukturen eingestellt, die vorliegende Bestandsaufnahme stellt die Situation vor Beginn des Abbruchs dar.

## B Bebauter Bereich

### BMs Mischbebauung, städtisch geprägt (Schulgebäude)

Der Gebäudebestand des Schulgeländes (Schulgebäude, Baracke) wird abgebrochen. Erhalten bleiben die Sporthalle, Trafo und Heizhaus.

Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen eingeschränkt.

Bewertung:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Magdeburger Modell: Wertfaktor | 0 (versiegelt) |
| Erhaltungszustand              | -              |

### BVw Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt

Als versiegelte Verkehrsflächen stellen sich die unterschiedlichen Wegeflächen im Bereich des ehemaligen Schulstandortes dar, ebenso der Fuß-/Radweg am Ostrand des Plangebietes.

Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.

Bewertung:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Magdeburger Modell: Wertfaktor | 0 (versiegelt) |
| Erhaltungszustand              | -              |

## H Gehölze

### HHd Hecke, geschlossen ohne Bäume

Kleinere Heckenbereiche befinden sich neben der Baracke, dem Heizhaus sowie in Randlage nördlich des Sportplatzes

#### Ökologische Bedeutung:

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

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Der Baumbestand sowie der geringfügige Gehölzbestand werden als Bestandteil der Grünfläche nicht gesondert bewertet.

### HE Einzelbaum, Laubbaum

Die Grünflächen des ehemaligen Schulgeländes sind insbesondere in den Randbereichen mit Bäumen (s. Anlage: Liste Baumkataster) bestanden. Der Baumbestand wurde im Sommer 2011 aufgenommen, zu diesem Zeitpunkt war bereits mit Abbruchmaßnahmen begonnen worden, so dass bereits Baumfällungen (s. \*\*Anmerkung) zu verzeichnen waren. Ebenso waren teils erhebliche Schädigungen des Baumbestandes durch die Abbrucharbeiten, insbesondere in den Wurzelbereichen, zu erkennen.

Regelmäßige Baumreihen befinden sich an der Grenze zur Harsdorfer Straße sowie entlang des Weges an der Ostseite des Plangebietes. Im südwestlichen Grenzbereich zum Schulumweltzentrum befinden sich Bereiche mit Baumgruppen, überwiegend aus Nadelgehölzen bestehend.

#### Ökologische Bedeutung:

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

#### Bewertung:

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

**\*\*Anmerkung:** Die vermutlich im Zuge der Abbrucharbeiten gefällten Bäume sind in der Bestandskarte nicht dargestellt, Über die Signatur der Kartengrundlage sind die nicht mehr vorhandenen Bäume nachvollziehbar.

## K Krautige Vegetation

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

Die Grünflächen des Schulgeländes stellen sich als regelmäßig gemähte Rasenflächen mit geringer Artenvielfalt dar.

#### Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist als mittel einzustufen. Im Zusammenhang mit dem Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungs- und Bruthabitat.

#### Bewertung:

Magdeburger Modell: Wertfaktor 0,4 (private Grünflächen)  
Erhaltungszustand 1,0 (sehr guter Erhaltungszustand)

### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

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

großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte und auch die Niederschlagswerte leicht erhöht.

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

Gemäß Klimagutachten Magdeburg (1999) liegt das Untersuchungsgebiet im geringfügig belasteten Siedlungsbereich, die südlich gelegenen Kleingartenbereiche sind bedeutend als Leitbahn für den lokalen Luftaustausch.

**Bewertung:**

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

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten, da die Durchgrünung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung keine wesentliche Änderung für das Gebiet mit sich bringt.

### **2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Landschaft bzw. Landschaftsbild werden geprägt durch im Planungsraum vorhandene Nutzungs- und Biotopstrukturen. Die ehemaligen Freiflächen des Schulstandortes und der straßenbegleitende Gehölzstreifen wirken im Zusammenhang mit den umliegenden Kleingartenflächen und dem benachbarten ehemaligen Fortanlagen (Özim) landschaftsbildprägend.

Der Landschaftsrahmenplan belegt durchgrünte Gebiete des Siedlungsbereich mit einer mittleren Wertigkeit. Laut Landschaftsplan gehört der Untersuchungsraum zum gartengeprägten Siedlungsbereich.

**Bewertung:**

Die bestehende Qualität der Freiflächen des Schulgeländes wird vergleichbar auch in einem gartengeprägten Einfamilienhausgebiet erfüllt.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

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

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

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

Erhebliche Bereiche des Schulgeländes waren als Wege- und Platzbereiche versiegelt.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist deshalb die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

| <b>Folgenutzung</b>   | <b>Vegetationsart</b>  | <b>Regelmächtigkeit (in cm)</b> |
|-----------------------|------------------------|---------------------------------|
| Haus- und Kleingärten | Zier- und Nutzpflanzen | 50 bis 100                      |

Bei der zulässigen Bebauung mit Einfamilienhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH vom 27.05.2011 wurde im Bereich der zukünftigen Einfamilienhausgrundstücke eine Auffüllung aus Mischboden, Ziegelresten, Betonresten und punktuell Dachpappe und Bitumenresten mit einer Mächtigkeit von 0,50 bis 1,80 m erbohrt.

Die Auffüllung ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.

Dementsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht für Haus- und Kleingärten beträgt 0,50 bis 1,00 m.

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.

§ 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV.

Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrauchten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen. Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

#### Bewertung:

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

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

Im Planungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2 und 5 m.

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

#### Bewertung:

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

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

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

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

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

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

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

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

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

Die Entwicklung Allgemeinen Wohngebietes auf dem bisherigen Schulgelände führen zu einer mäßigen Erhöhung der Versiegelung, insbesondere im Bereich der erforderlichen Erschließung der Grundstücke. Durch die Innenentwicklung können Flächen im Außenbereich geschont werden.

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

Die Schulnutzung des Geländes wurde eingestellt, der Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich überwiegend abgebrochen, die Sporthalle bleibt erhalten und in Nutzung. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich eine Brachfläche im städtischen Siedlungsbereich entwickeln.

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

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

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

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

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

- Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.

- Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennte Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren.
- Die innerörtliche Entwicklung des Gebietes wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen, Belastungen der betroffenen Schutzgüter wird damit vorgebeugt.

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

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

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Von dem Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Schulstandort wurde aufgegeben.

Für die umliegenden Nutzungen, insbesondere Wohnen, Kleingärten, Schulumweltzentrum, Özim (ehemaliges Fort VI) bringt die geplante Wohnnutzung keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

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

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen, hier die Freiflächen des Schulgeländes führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tier- und Pflanzenarten. Der Erhalt von Baumreihen und prägendem Einzelbaumbestand sowie die Durchgrünung des Wohngebietes mindern die Auswirkungen dieser Veränderungen im Untersuchungsraum. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich größere Flächen mit Kleingärten, das Schulumweltzentrum, das grünbestimmte ehemalige Fort VI sowie Privatgärten der angrenzenden Einfamilienhausbebauung als Ausweichlebensraum für die Fauna des Gebietes. Nach Abschluss der Bebauung werden mit den privaten Gärten vergleichbare Strukturen wieder entstehen, voraussichtlich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

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

Laut Klimagutachten liegt das Untersuchungsgebiet im geringfügig belasteten Siedlungsbereich, die südlich gelegenen Kleingartenbereiche sind bedeutend als Leitbahn für den lokalen Luftaustausch.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die Durchgrünung eines Wohngebietes mit Einzelhausbebauung sich nicht wesentlich von den bisherigen Strukturen unterscheidet. Mit der Vorgabe der Grundflächenzahl von 0,3 (teilweise mit 25 %

Überschreitungsmöglichkeit) im Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad niedrig gehalten und die Durchgrünung des Gebietes gefördert.

### **2.3.4 Schutzgut Landschaft**

Grünbestimmte Siedlungsbereiche wirken landschaftsbildprägend. Der Erhalt von Baumreihen und prägendem Einzelbaumbestand sowie die Durchgrünung des geplanten Einfamilienhausgebietes mindern die Auswirkungen dieser Landschaftsbildveränderung, der Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht erheblich.

### **2.3.5 Schutzgut Boden**

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

### **2.3.6 Schutzgut Wasser**

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

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

Im Planungsraum sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich alternative Planungsmöglichkeiten zum vorliegenden Entwurf bestehen nicht. Durch die geplante Bebauung soll der Bestand entsprechend der städtebaulichen Situation der Umgebung ergänzt werden.

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

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

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ durchgeführt. Die Daten von Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan sowie die Angaben von Fachbehörden wurden ausgewertet.

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

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 2,16 ha. Es handelt sich um einen nicht mehr benötigten Schulstandort. Die Schulgebäude werden abgebrochen. Die Sporthalle und das Heizhaus bleiben erhalten.

Die Fläche wird für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine Straßenschleife, die an die Harsdorfer Straße angebunden wird.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Durch die Bebauung erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem Ist-Zustand mäßig (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

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

**Anhang:****I. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist als Vorbereitung eines Eingriffs gemäß § 14 BNatschG zu werten.

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

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

Tabelle: Bestand

| Fläche in m <sup>2</sup>  | Biotoptyp<br>Biotoptypenkartierung   | Biotoptyp nach<br>„Magdeburger Modell“ | Wert-<br>faktor | Erhaltungszustand | Wertigkeit   |
|---------------------------|--|--|-----------------|-------------------|--------------|
|                           | Bebauter Bereich (B)   |  |                 |                   |              |
| 2.949                     | Mischbebauung, städtisch geprägt, (BMs)  | Versiegelte Flächen                    | 0               | -                 | -            |
| 7.324                     | Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt (BVw)   | Versiegelte Flächen                    | 0               | -                 | -            |
|                           | Krautige Vegetation (K)  |  |                 |                   |              |
| 11.296                    | Krautige Vegetation, Grünland, Tritt-, Park-, Zierrasen, (KGt) – einschließlich Gehölz, Hecke (HHd), Baumgruppe (HG#e) u. Einzelbäume (HE) | Private Grünflächen                    | 0,4             | 1                 | 4.518        |
| <b>Gesamt:<br/>21.254</b> |  |  |                 |                   | <b>4.518</b> |

Tabelle: Planung

| Fläche in m <sup>2</sup>  | Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“                          | Wert-<br>faktor | Entwick-<br>lungsdauer | Flächen-<br>wert |
|---------------------------|--|-----------------|------------------------|------------------|
| 8.559                     | Allgemeines Wohngebiet WA1, WA3 (GRZ 0,3 m. 25 % Überschr.), |                 |                        | -                |
| 3.210                     | davon überbaute Grundstücksfläche,                           | -               | 1                      |                  |
| 5.349                     | nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten                | 0,4             | 1                      | 2.140            |
| 7.355                     | Allgemeines Wohngebiet WA2 (GRZ 0,325)                       |                 |                        | -                |
| 2.390                     | davon überbaute Grundstücksfläche,                           | -               | 1                      |                  |
| 4.965                     | nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten                | 0,4             | 1                      | 1.986            |
| 1.932                     | Flächen für Gemeinbedarf, davon                              | 0               | -                      | -                |
| 220                       | Private Grünfläche (vgl., Bestand)                           | 0,4             | 1                      | 88               |
| 258                       | Flächen für Versorgungsanlagen                               | 0               | -                      | -                |
| 306                       | Verkehrsfläche, Parkplatz                                    | 0               | -                      | -                |
| 2.919                     | Verkehrsflächen, Straße/Fuß- u. Radweg                       | 0               | -                      | -                |
| 240                       | Straßenbegleitgrün   | 0,4             | 1                      | 96               |
| <b>Gesamt:<br/>21.569</b> |  |                 |                        | <b>4.310</b>     |

Durch die Umsetzung der im Baugebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die zu erwartenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nur anteilig ausgeglichen. Es verbleibt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein **Ausgleichsdefizit von 208 Biotopwerteinheiten.**

Dieses Ausgleichsdefizit ist im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements der Landeshauptstadt Magdeburg durch die Zuordnung und Umsetzung nachfolgender Ausgleichsmaßnahme auszugleichen:

**Maßnahme:**

**Aufwertung einer ehemaligen Kleingartenfläche zu einer Feldgehölzhecke aus standortgerechten, überwiegend heimischen Straucharten aus nachstehender Pflanzliste.**

**Auf dem Flurstück 6 der Flur 344 ist eine 452 m<sup>2</sup> große, flächige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte etwa 1m betragen. Pflanzqualität: Str, 2xv., 4Triebe, 60-100 cm**

| Gehölzliste                 |   |   |
|-----------------------------|---|---|
| Sträucher und niedere Bäume | Hasel<br>Schw. Holunder<br>Pfaffenhütchen<br>Schneeball<br>Roter Hartriegel<br>Weißdorn<br>Heckenkirsche<br>Schlehe<br>Faulbaum<br>Sanddorn<br>Seidelbast | Corylus avellana<br>Sambucus nigra<br>Euonymus europaea<br>Viburnum opulus<br>Cornus sanguinea<br>Crataegus laevigata/monogyna<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Rhamnus frangula<br>Hippophae rhamnoides<br>Daphne mezereum |

## II. Baumkataster

### Bedeutung der Vitalitätsstufen:

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

\*\*Anmerkung: Höhe und Kronendurchmesser wurden nicht gemessen

| Baum Nr. | Baumart (botanisch) | Baumart (deutsch) | Stammumfang in m (ca.)                       | Höhe in m (ca.) | Krone Ø in m (ca.) | Erkennbare Baumschäden   | Baum-schutz-satzung | Vitalitätsstufe |
|----------|---------------------|-------------------|--|-----------------|--------------------|--|---------------------|-----------------|
| 1        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 50   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige   | x                   | 2               |
| 2        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 71   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige   | x                   | 2               |
| 3        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 88   |                 |                    | Trockene Äste,<br>Zweige,<br>Rindenschäden   | x                   | 2               |
| 4        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 85   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige,<br>Schnittschäden  | x                   | 2-3             |
| 5        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 62   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige   | x                   | 2               |
| 6        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 61   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige   | x                   | 2               |
| 7        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 82   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige   | x                   | 2               |
| 8        | Quercus robur       | Stiel-Eiche       | 85   |                 |                    | Trockene Äste/<br>Zweige<br>(Robinienaufwuchs<br>im Kronenbereich)                                       | x                   | 2-3             |
| 9        | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 100  |                 |                    | Rinden- u.<br>Schnittschäden,<br>trockene Äste,<br>Schiefwuchs<br>(Robinienaufwuchs<br>im Kronenbereich) | x                   | 2-3             |
| 10       | Rhus typhina        | Essigbaum         |  |                 |                    | Abgängig<br>(Ausläufer)  | x                   | -               |
| 11       | Rhus typhina        | Essigbaum         |  |                 |                    | Abgängig<br>(Ausläufer)  | x                   |                 |
| 12       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 94   |                 |                    | trockene Äste,<br>Schnittschäden,<br>Krone<br>unregelmäßig   | x                   | 3               |
| 13       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 62   |                 |                    | Starke<br>Kronenschäden,<br>Stammaustrieb  | x                   | 3               |
| 14       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 48,50,40,<br>40,50,45,<br>30,30,30,<br>25,25 |                 |                    | Vielstämmig,<br>trockene Äste,<br>Rinden- und<br>Schnittschäden  | x                   | 3-4             |
| 15       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 68   |                 |                    | Rindenschäden,<br>Zwiesel, trockene<br>Äste  | x                   | 3-4             |
| 16       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 73   |                 |                    | Stark aufgeastet,<br>trockene Äste   | x                   | 3               |

| Baum Nr. | Baumart (botanisch) | Baumart (deutsch) | Stammumfang in m (ca.)           | Höhe in m (ca.) | Krone Ø in m (ca.) | Erkennbare Baumschäden   | Baum-schutz-satzung | Vitalitätsstufe |
|----------|---------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|--|---------------------|-----------------|
| 17       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 55,40,<br>55,50                  |                 |                    | Mehrstämmig,<br>Trockene Äste,<br>Schiefwuchs,<br>Kronendruck                    | x                   | 4               |
| 18       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 75,50,<br>45,45,<br>50           |                 |                    | Mehrstämmig,<br>Trockene Äste,<br>Zwiesel  | x                   | 3-4             |
| 19       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 54,30,<br>50,45,<br>48,55,<br>55 |                 |                    | Mehrstämmig,<br>trockene Äste,<br>Zwiesel, Rinden-<br>u. Schnittschäden          | x                   | 3-4             |
| 20       | Prunus avium        | Süsskirsche       | 140                              |                 |                    | Trockene Krone,<br>Zwiesel, Schäden<br>d. Efeubewuchs                            | x                   | 4               |
| 21       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 65,70                            |                 |                    | Zwiesel,<br>Rindenschäden  | x                   | 3               |
| 22       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 125                              |                 |                    | Trockene Äste,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich                                | x                   | 3               |
| 23       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 90                               |                 |                    | Trockene Äste,<br>Stammausschlag,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich             | x                   | 3               |
| 24       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 92                               |                 |                    | Trockene Äste,<br>Rindenschäden,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich              | x                   | 3               |
| 25       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 75                               |                 |                    | Zwiesel, trockene<br>Äste, Schiefwuchs,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich       | x                   | 3               |
| 26       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 105                              |                 |                    | Stammausschlag,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich                               | x                   | 3               |
| 27       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 115                              |                 |                    | Stammausschlag,<br>trockene Äste,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich             | x                   | 3               |
| 28       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 95                               |                 |                    | Stammausschlag,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich                               | x                   | 3               |
| 29       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 118                              |                 |                    | Stammausschlag,<br>trockene Äste,<br>Zwiesel,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich | X                   | 3               |
| 30       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 90                               |                 |                    | Stammausschlag,<br>Zwiesel,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich                   | x                   | 3               |
| 31       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 90                               |                 |                    | Trockene Äste,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich                                | x                   | 3               |
| 32       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 110                              |                 |                    | Stammausschlag,<br>Schnittschäden,<br>Abgrabungen im<br>Wurzelbereich            | x                   | 3               |

| Baum Nr. | Baumart (botanisch) | Baumart (deutsch) | Stammumfang in m (ca.) | Höhe in m (ca.) | Krone Ø in m (ca.) | Erkennbare Baumschäden   | Baum-schutz-satzung | Vitalitäts-stufe |
|----------|---------------------|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------|--|---------------------|------------------|
| 33       | Tilia cordata       | Winterlinde       | 115                    |                 |                    | Stammausschlag, Schnittschäden, Abgrabungen im Wurzelbereich                     | x                   | 3                |
| 34       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 120                    |                 |                    | Rindenschäden, Abgrabungen im Wurzelbereich                                      | X                   | 3                |
| 35       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 110                    |                 |                    | Zwiesel, starke Schnittschäden, trockene Krone, Abgrabungen im Wurzelbereich     | x                   | 3-4              |
| 36       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 90                     |                 |                    | Zwiesel, starke Schnittschäden, trockene Krone, Abgrabungen im Wurzelbereich     | x                   | 3-4              |
| 37       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 120                    |                 |                    | Trockene Äste, Abgrabungen im Wurzelbereich, Zwiesel                             | x                   | 3-4              |
| 38       | Prunus padus        | Trauben-Kirsche   | 80,75                  |                 |                    | Schiefwuchs, Zwiesel, trockene Äste, Abgrabungen im Wurzelbereich, Rindenschäden | x                   | 3-4              |
| 39       | Platanus acerifolia | Platane           | 180                    |                 |                    | Malerisch, Krone mit Seil gesichert, Abgrabungen im Wurzelbereich                | x                   | 3-4              |
| 40       | Platanus acerifolia | Platane           | 170                    |                 |                    | Efeubewuchs, Lichte Krone, Abgrabungen im Wurzelbereich                          | x                   | 3-4              |
| 41       | Picea i.A.          | Fichte            | 80                     |                 |                    | Aufgeastet, Abgrabungen im Wurzelbereich   |                     | 3                |
| 42       | Prunus i.A.         | Kirsche           | 70,70, 70,70           |                 |                    | Trockene Krone, wenig Blattmasse, Abgrabungen im Wurzelbereich                   | x                   | 4                |
| 43       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 190                    |                 |                    | Malerisch, trockene Äste, Abgrabungen im Wurzelbereich                           | x                   | 3-4              |
| 44       | Prunus avium        | Süßkirsche        | 110                    |                 |                    | Trockene Äste, lichte Krone  | x                   | 3-4              |
| 45       | Cornus mas          | Kornelkirsche     | 30                     |                 |                    | Stockausschlag, schief   |                     | 3-4              |
| 46       | Acer platanoides    | Spitzahorn        | 130                    |                 |                    | Trockene Äste, groß  | x                   | 3                |
| 47       | Prunus i.A.         | Kirsche           | 75                     |                 |                    | Stockausschlag, trockene Äste  | x                   | 3                |
| 48       | Prunus i.A.         | Kirsche           | 55,50, 50,50           |                 |                    | Starke Kronenschäden   | x                   | 3-4              |
| 49       | Prunus i.A.         | Kirsche           | 60,55,5 5,50,50        |                 |                    | Starke Kronenschäden   | x                   | 3-4              |

| Baum Nr.  | Baumart (botanisch)    | Baumart (deutsch)  | Stammumfang in m (ca.) | Höhe in m (ca.) | Krone Ø in m (ca.) | Erkennbare Baumschäden                              | Baumschutzsatzung | Vitalitätsstufe |
|-----------|------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------|---|-------------------|-----------------|
| 50        | Prunus i.A.            | Kirsche            | 65                     |                 |                    | Trockene Äste, Schiefwuchs                          | x                 | 4               |
| 51        | Prunus i.A.            | Kirsche            | 110                    |                 |                    | Trockene Äste, Schiefwuchs                          | x                 | 4               |
| 52        | Acer platanoides       | Spitzahorn         | 160                    |                 |                    | Lichte Krone, Rindenschaden, Zwiesel, trockene Äste | x                 | 3               |
| 53        | Prunus i.A.            | Kirsche            | 85                     |                 |                    | Trockene Krone                                      | x                 | 4               |
| 54        | Prunus i.A.            | Kirsche            | 60,60, 60              |                 |                    | Schief, Trockene Äste, Rindenschaden                | x                 | 3-4             |
| 55        | Acer platanoides       | Spitzahorn         | 160                    |                 |                    | Malerisch, trockene Äste, Rindenschaden             | x                 | 3               |
| 56        | Salix i.A.             | Weide              | 180, 180               |                 |                    | Zwiesel, malerisch                                  | x                 | 3               |
| 57        | Salix i.A.             | Weide              | 180, 170               |                 |                    | Zwiesel, malerisch, 1 Stamm entfernt                | x                 | 3               |
| 58        | Sambucus nigra         | Holunder           | 40                     |                 |                    | Schief  |                   | 3               |
| 59        | Sambucus nigra         | Holunder           | 60                     |                 |                    | Trockene Krone                                      | x                 | 4               |
| 60        | Pyrus i.A.             | Birne              | 110,70                 |                 |                    | Zwiesel, trockene Äste, Schiefwuchs                 | x                 | 3-4             |
| 61        | Betula pendula         | Birke              | 160                    |                 |                    | Schiefwuchs, malerisch, groß                        | x                 | 3               |
| 62        | Betula pendula         | Birke              | 130                    |                 |                    | Schiefwuchs, Rindenschäden, Zwiesel                 | x                 | 3               |
| 63        | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie        | 115                    |                 |                    | Miniermotte, Zwiesel                                | x                 | 3               |
| 64        | Coryllus avellana      | Haselnuss          | 15,15, 15              |                 |                    | Zwiesel   |                   | 3-4             |
| 65        | Laburnum anagyroides   | Goldregen          | 70                     |                 |                    | Schief, trockene Krone                              | x                 | 4               |
| 66        | Sambucus nigra         | Holunder           | 60                     |                 |                    | Trockene Krone                                      | x                 | 4               |
| 67        | Sambucus nigra         | Holunder           | 60                     |                 |                    | Trockene Krone                                      | x                 | 4               |
| 68        | Crataegus i.A.         | Weißdorn           | 60                     |                 |                    | Trockene Krone                                      | x                 | 4               |
| 69        | Populus i.A.           | Pappel             | 100, 100               |                 |                    | Trockene Äste, Zwiesel                              | x                 | 3               |
| 70        | Laburnum anagyroides   | Goldregen          | 15,15                  |                 |                    | Zwiesel, Schiefwuchs, trockene Äste                 |                   | 3-4             |
| 71        | Prunus i.A.            | Kirsche            | 40                     |                 |                    | Schiefwuchs, trockene Äste                          |                   | 4               |
| 72        | Salix i.A.             | Weide              | 70                     |                 |                    | Schiefwuchs   | x                 | 3               |
| 73        | Prunus padus           | Traubenkirsche     | 130                    |                 |                    | Schiefwuchs, trockene Äste                          | x                 | 3-4             |
| 74 - 85   | Picea abies            | Gewöhnliche Fichte |                        |                 |                    | Gruppe, nicht einzeln kartiert                      |                   |                 |
| 86 – 103  | Pinus sylvestris       | Kiefer, Föhre      |                        |                 |                    | Gruppe, nicht einzeln kartiert                      |                   |                 |
| 104 - 114 | Taxus baccata          | Gewöhnliche Eibe   |                        |                 |                    | Gruppe, nicht einzeln kartiert                      | x                 |                 |

| Baum Nr. | Baumart (botanisch)  | Baumart (deutsch) | Stammumfang in m (ca.) | Höhe in m (ca.) | Krone Ø in m (ca.) | Erkennbare Baumschäden                              | Baum-schutz-satzung | Vitalitätsstufe |
|----------|----------------------|-------------------|------------------------|-----------------|--------------------|---|---------------------|-----------------|
| 115      | Betula pendula       | Birke             | 80                     |                 |                    | Trockene Äste                                       | x                   | 3               |
| 116      | Juglans regia        | Walnuss           | 40, 30                 |                 |                    | Trockene Äste, Schiefwuchs, Zwiesel                 | x                   | 3               |
| 117      | Prunus padus         | Traubenkirsche    | 80                     |                 |                    | Trockene Äste                                       | x                   | 3-4             |
| 118-132  | Pinus sylvestris     |                   |                        |                 |                    | Gruppe, nicht einzeln kartiert                      |                     |                 |
| 133      | Prunus padus         | Traubenkirsche    | 150                    |                 |                    | Kronenschäden, Schiefwuchs, in Gebüsch eingewachsen | x                   | 3               |
| 134      | Cornus mas           | Kornelkirsche     | 20,20,25,15,15         |                 |                    | Schiefwuchs   | x                   | 3               |
| 135      | Betula pendula       | Birke             | 45                     |                 |                    | Schiefwuchs   |                     | 3-4             |
| 136      | Juniperus i.A.       | Wacholder         |                        |                 |                    | Krone gekappt                                       |                     | 4               |
| 137      | Thuja i.A.           | Lebensbaum        |                        |                 |                    |   |                     | 3               |
| 138      | Populus i.A.         | Pappel            | 170                    |                 |                    | Trockene Äste, Stockausschlag, Sämlinge             | x                   | 3-4             |
| 139      | Acer platanoides     | Spitzahorn        | 100                    |                 |                    | Zwiesel, Stammschäden, trockene Äste                | X                   | 3-4             |
| 140      | Betula pendula       | Birke             | 100                    |                 |                    | Trockene Äste, Schiefwuchs, Stammschäden            | X                   | 3-4             |
| 141      | Juglans regia        | Walnuss           | 105                    |                 |                    | Trockene Äste, Schnittschäden, Rindenschäden        | X                   | 3               |
| 142      | Sambucus nigra       | Holunder          | 90                     |                 |                    | Schiefwuchs, trockene Äste                          | X                   | 3               |
| 143      | Prunus i.A.          | Pflaume           | 60,65                  |                 |                    | Zwiesel, Schiefwuchs, trockene Äste                 | X                   | 3               |
| 144      | Acer platanoides     | Spitzahorn        | 80,80                  |                 |                    | Zwiesel, Schnittschäden, trockene Äste              | X                   | 3               |
| 145      | Prunus padus         | Traubenkirsche    | 40, 40, 25, 30         |                 |                    | Trockene Äste, Schiefwuchs                          | X                   | 3               |
| 146      | Cornus mas           | Kornelkirsche     | 20                     |                 |                    | abgängig  |                     |                 |
| 147      | Betula pendula       | Birke             | 100                    |                 |                    | Trockene Äste                                       | x                   | 3               |
| 148      | Prunus i.A.          | Pflaume           | 160                    |                 |                    | Zwiesel, Stockausschlag                             | x                   | 3               |
| 149      | Acer saccharinum     | Silberahorn       | 150                    |                 |                    | Trockene Äste                                       | X                   | 3               |
| 150      | Acer pseudo-platanus | Bergahorn         | 35                     |                 |                    | Stammschäden  |                     | 3-4             |
| 151      | Acer saccharinum     | Silberahorn       | 70                     |                 |                    | Trockene Äste, Stammausschlag                       | X                   | 3               |
| 152      | Acer pseudo-platanus | Bergahorn         | 55                     |                 |                    | Zwiesel, Schnittschäden, trockene Äste              | X                   | 3-4             |
| 153      | Acer saccharinum     | Silberahorn       | 120                    |                 |                    | Zwiesel, trockene Äste                              | X                   | 3               |

### III. Vorschlagliste Baum- und Straucharten

Die hervorgehobenen Arten entsprechen der Gehölzartenliste des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Magdeburg ‚Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung‘. Diese Liste enthält ausschließlich Arten, die in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation für den ‚Raum Börde und Niederterrasse‘ sowie ‚Nebentälchen in der Börde‘ ausgewählt wurden.

#### Bäume:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Acer platanoides        | Spitzahorn         |
| Acer pseudoplatanus     | Bergahorn          |
| <b>Acer campestre</b>   | <b>Feldahorn</b>   |
| <b>Carpinus betulus</b> | <b>Hainbuche</b>   |
| <b>Tilia cordata</b>    | <b>Winterlinde</b> |

#### Sträucher:

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| <b>Corylus avellana</b>   | <b>Haselnuss</b>                   |
| <b>Cornus mas</b>         | <b>Kornelkirsche</b>               |
| <b>Cornus sanguinea</b>   | <b>Blutroter Hartriegel</b>        |
| <b>Euonymus europaeus</b> | <b>Europäisches Pfaffenhütchen</b> |
| <b>Ligustrum vulgare</b>  | <b>Liguster</b>                    |
| <b>Lonicera xylosteum</b> | <b>Heckenkirsche</b>               |
| Viburnum lantana          | Wolliger Schneeball                |
| Viburnum opulus           | Gewöhnlicher Schneeball            |
| Ribes sanguineum          | Blutjohannisbeere                  |
| Rosa in Arten             | Rose                               |

#### Pflanzqualitäten:

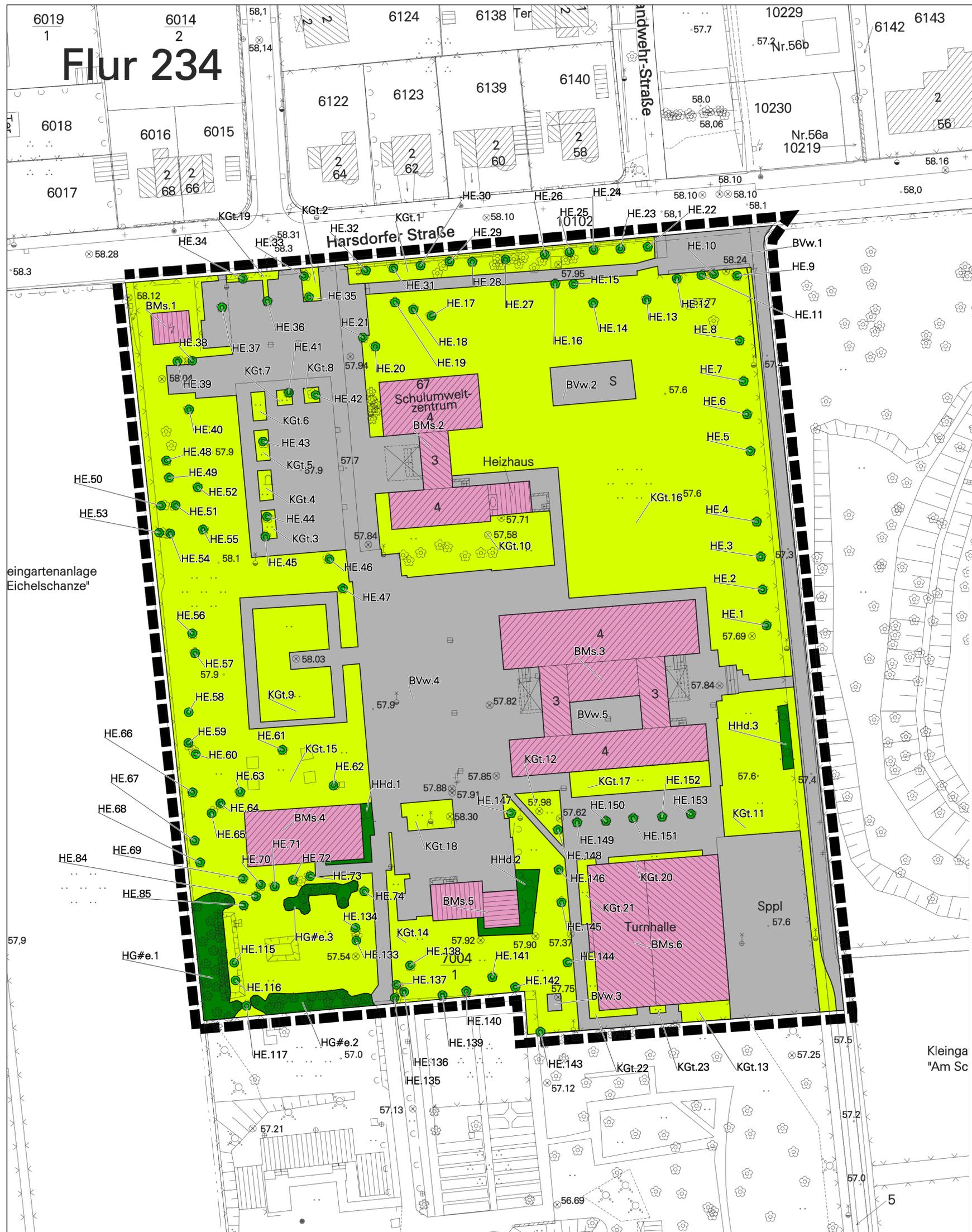
Die auf öffentlichen und privaten Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 16-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m
- Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe

#### **Planteil:**

- Bestandsplan Biotoptypen (M 1:500)





### Zeichenerklärung

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

- 1. Bebaueter Bereich ( B )**
  - BMs** Mischbebauung, städtisch geprägt
  - BVw** Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt
- 2. Gehölze ( H )**
  - HHd** Hecke, geschlossen ohne Bäume
  - HG#e** Baumgruppe, Nadelmischbestand
  - HE** Einzelbaum
- 3. Krautige Vegetation ( K )**
  - KGt** Grünland, Tritt- Park- Zierrasen

####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel
- 4. Sonstige Planzeichen**
  - [Dashed Box]** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

## Landeshauptstadt Magdeburg

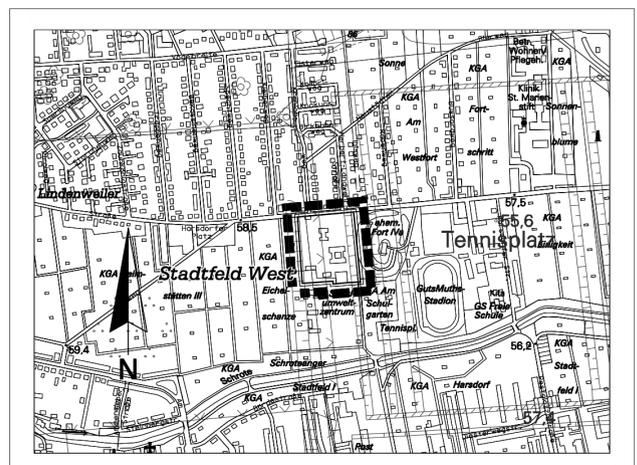
Stadtplanungsamt Magdeburg



### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 302-4A HARSDORFER STRASSE 67 / Teilbereich A

Stand: April 2011

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:  
 Stadtplanungsamt  
 Landeshauptstadt Magdeburg  
 An der Steinkuhle 6  
 39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
 Stand des Stadtkartenausuges: 03/2004