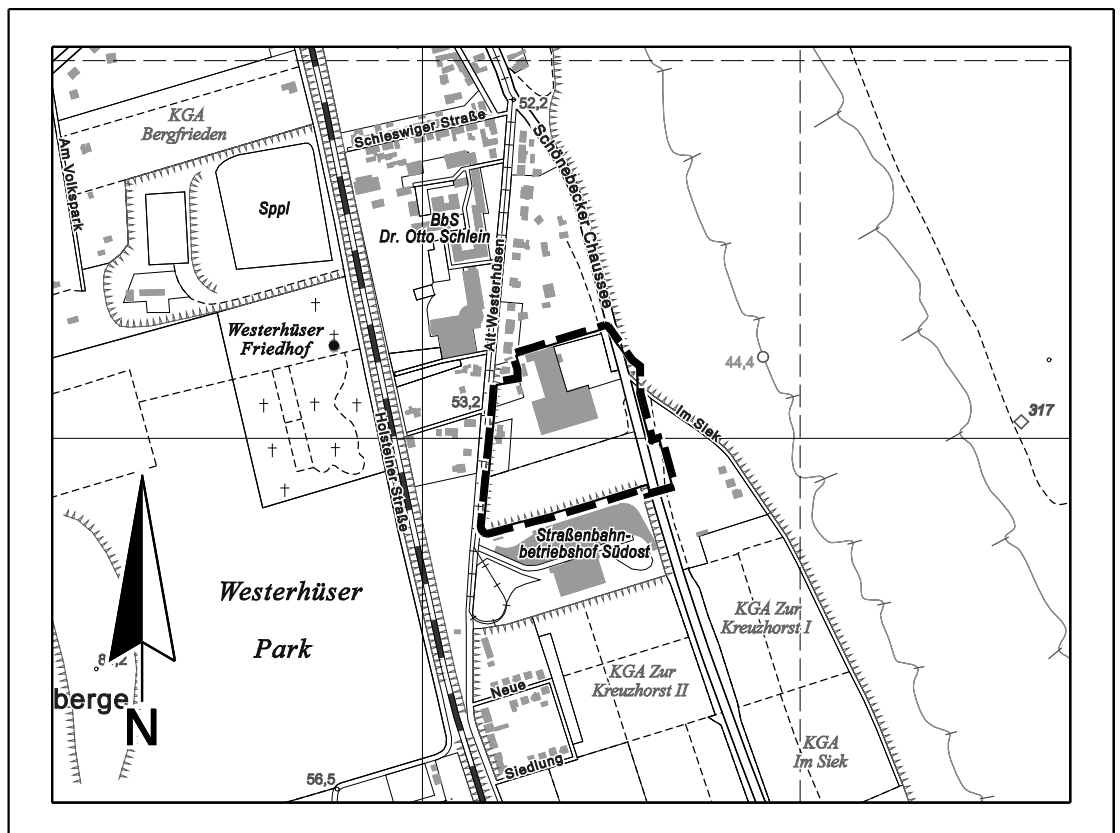


Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1.1

PLANZEN RICHTER

Stand: März 2015



Planverfasser:

Bauplanungsbüro Dr. Müller

Langenweddinger Straße 22

39 122 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 02/2015

Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen, Plangebiet
 - 1.1. Planungsanlass
 - 1.2. Plangebiet
 - 1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen
 - 1.4. Geltungsbereich
 - 1.5. Aufstellungsverfahren
2. Ziele und Inhalte der Planung, Begründung der Festsetzungen
 - 2.1. Bauliche Erweiterung
 - 2.2. Verkehrserschließung
 - 2.3. Umweltrechtliche Belange
 - 2.4. Sonstige Belange
 - 2.5. Planrealisierung/Bodenordnung

1. Vorbemerkungen, Plangebiet

1.1. Planungsanlass

Im Jahre 1997 erwarb die Firma Pflanzen-Richter die an der Schönebecker Chaussee 7 in Westerhüsen, ein im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg befindlicher Stadtteil, gelegene Blumen- und Pflanzen-Verkaufshalle, welche in den Folgejahren nach und nach durch Geländezukauf, Verlagerung des Geh- und Radweges "Am Siek" sowie durch Um- und Neubau von Gebäude- und Außenverkaufsflächen sowie einem Parkplatz mit ca. 95 PKW-Stellplätzen und einer Betriebswohnstätte zu einem florierenden Gartencenter erweitert wurde. So gehört auch eine als Kulturen- und Klimahaus genutzte Halle mit beweglicher Dachkonstruktion, die witterungsabhängig geöffnet und geschlossen werden kann, zum Gebäude-Komplex, was im Baujahr 2002 ein Novum im Verkaufsbereich in Deutschland darstellte.

Die nunmehr als Garten-Center betriebene Verkaufsanlage verzeichnet zunehmend Akzeptanz und Zuspruch durch die Käuferschaft. Infolge der regen Frequentierung, vor allem in den Frühjahrs- und Frühsommer- sowie Herbst- und Advents-Verkaufszeiten, sind die zur Verfügung stehenden Angebots- und Verkaufsflächen und insbesondere auch die Parkflächen inzwischen völlig überlastet, was eine enorme Behinderung des Straßenverkehrs im Zufahrtsbereich nach sich zieht.

Aufgrund der Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung der Marktsituation ist eine Erweiterung der gegenwärtig bewirtschafteten Verkaufs-Gewächshausanlage mit Freigelände und Parkplatzfläche zwingend erforderlich.

Da auf der zur Verfügung stehenden Geländefläche ein weiterer Ausbau des Betriebes nicht möglich ist, wurde aus diesem Grund das sich südlich anschließende Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage käuflich erworben.

1.2. Plangebiet

Das Gelände des Garten-Centers, im südlichsten Bereich des Stadtteils "Westerhüsen", am Ortsausgang Magdeburgs in Richtung Schönebeck gelegen, wird östlich durch die Magdeburg und Schönebeck verbindende 'Schönebecker Chaussee' und westlich durch die Straße 'Alt-Westerhüsen' begrenzt. Im Norden schließen sich Privatgrundstücke mit Wohnbebauung und Gartennutzung an. Durch den Flächenerwerb der ehemaligen Kleingartensparte 'Zu den alten Platanen' grenzt das Gelände nunmehr an das Straßenbahn-Depot Westerhüsen der Magdeburger Verkehrsbetriebe, von diesem getrennt durch eine Böschung, welche zum Betriebsgelände der MVB gehört. Das bestehende Firmengelände soll nun um diese Fläche erweitert werden.

1.3. Entwicklungsgebot, übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie Grünfläche ausgewiesen, weswegen dessen Änderung im Parallelverfahren notwendig ist, um Baurecht für die geplanten Maßnahmen zu erlangen. Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt, ist in diesem Zusammenhang die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich wie erforderlich parallel im Verfahren (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtrat am 02.10.2014, öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.10. bis 25.11.2014; keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen).

Im Zusammenhang mit dem Landesentwicklungsplan hat Magdeburg als Oberzentrum auch die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung, welcher mit der Planaufstellung gedient wird.

1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10005, 10006, 10007, 10008, 2013/1, 2014/1, 2058, 2059, 2060, 2061, 23/5, 23/6, 2014/6 (ehemalige Gartensparte), den nördlichen Streifen (Böschungsbereich der MVB) des Flurstücks 2029/6, den Nordabschnitt des Flurstücks 2029/4 (Böschung MVB), Teile der Grünflächen-Flurstücke 2014/5 (südwestlichen Ecke) sowie 10016 (nordwestlichen Ecke) und die Straßenflurstücke 23/3, 2062, 2063, 2015/2, 157, 158 sowie 2029/5 (Nordabschnitt) der Flur 487. Die Gesamtfläche des Plangebietes beinhaltet damit ca. 4,4 ha (ca. 43.900 m²), wovon ca. 3,6 ha (ca. 35.570 m²) durch die Firma Pflanzen-Richter in Anspruch genommen werden, wovon

wiederum knapp 14.400 m² die Fläche des südlichen Geländeerwerbs darstellen. Insgesamt betreffen die Erweiterung sowie die Neu- und Umgestaltung der Anlage ca. 24.400 m², das sind ca. 69 % der Gesamtfläche.

1.5. Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 31.05.12 gemäß Antrag des Vorhabenträgers Pflanzen Richter die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1.1 "Pflanzen Richter" beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gem. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB im Verfahren mit einer Umweltprüfung.

Der Einleitungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.06.2012 über das Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde erarbeitet vom Bauplanungsbüro Dr. Müller, Langenweddinger Str. 22 in 39122 Magdeburg.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten und durch eine Bürgerversammlung am 29.10.2013.

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2013 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis 13.01.2014 aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 04.09.2014 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1.1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2014 über das Amtsblatt Nr. 31 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 26.09.2014 bis 28.10.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

2 Ziele und Inhalte der Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Bauliche Erweiterung

Als Erweiterung der Anlage ist der Bau einer zusätzlichen Verkaufshalle mit einer Fläche von ca. 4.500 m² geplant, in die Sozial-, Technik- und Büroräume (wodurch sich die derzeit eher unbefriedigende Situation für die Mitarbeiter hinsichtlich Sanitär-, Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen wesentlich verbessern) sowie eine übersichtliche Ein- und Ausgangszone integriert werden. Die Anbindung an die bestehenden Verkaufsgebäude erfolgt über drei Verbindungsgänge.

Dem Ein- und Ausgangsbereich zu den Verkaufsflächen wird eine komplett neu angelegte Parkfläche mit knapp 400 Stellplätzen zugeordnet.

Sowohl der Neubau des Verkaufsgebäudes als auch der Parkplatz befinden sich zum großen Teil auf der Zusatzfläche der ehemaligen Gartensparte.

Die bisherige Zufahrt von der Hauptstraße wird zurückgebaut und geschlossen, die vorhandene Parkplatzfläche wird als Außen-/Freiverkaufsfläche für Baumschulpflanzen genutzt.

In Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufseinrichtung von derzeit ca. 5.430 m² auf dann ca. 9.930 m² Gebäudefläche wird eine Ergänzung des Personalbestandes vorgenommen.

Die übrigen Betriebsgebäude bleiben bis auf den Abbruch zweier Nebengebäude und den Rückbau der oberirdischen Zisterne im Rahmen der Erweiterung unberührt.

Es wird angestrebt, eine für die Erweiterung des Gartencenters und der damit verbundenen Modernisierung hinsichtlich wirtschaftlicher und städtebaulicher Gestaltung einvernehmliche Lösung zu finden. Das Verkaufshaus mit entsprechend gestalteten Flächen passt sich gut in die Umgebung und die Landschaft am südlichen Ausgang der Stadt Magdeburg ein.

Die Erweiterung des Gartencenters bringt neben der Vergrößerung des Angebotes an Waren und einem breiteren Kundenstrom einen gesteigerten Einkaufsbedarf bei regionalen Zulieferern mit sich. Zudem wird die Attraktivität der Umgebung positiv beeinflusst.

2.2 Verkehrserschließung

Durch die Neuanlage des Parkplatzes wird im südlichen Betriebsgelände eine neue Straßenanbindung von der 'Schönebecker Chaussee', abgestimmt auf die Lage des Parkplatzes, erforderlich, was die Herstellung einer neuen Zufahrt einschließlich einer Kreisverkehrsanlage unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Herstellung von Straßenbeleuchtung und -entwässerung umfasst. Der vorhandene Geh- und Radweg auf der westlichen Straßenseite wird an die Einmündung der Zufahrt herangeführt und deren Querung gestaltet. Die Planung und die Realisierung erfolgt durch die

Stadt Magdeburg. Der für die Herstellung des Kreisverkehrs erforderliche Anteil am Flurstück 20147/6 (Eigentümer Fa. Pflanzen Richter) wird umgewidmet.

Das Baurecht für den Neubau des Kreisverkehrs und die Anpassung im öffentlichen Straßenraum wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogene B- Planes über ein Plangenehmigungsverfahren nach Straßenrecht beim Landesverwaltungsamt hergestellt. Die Ergebnisse, d.h. die zeichnerischen Festsetzungen und die Eingriffsbilanzierung, werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen B-Plan einschließlich Umweltbericht übernommen.

Die Ermittlung der notwendigen Parkflächen-Stellplätze erfolgt auf der Grundlage der Verwaltungsvorschriften zur BauO LSA, Punkt "Stellplätze und Garagen", und zwar für die Verkaufsanlage im Gesamten, da mit der Erweiterung die bisherigen Stellflächen anderweitig genutzt werden. Die Anzahl von ca. 390 Stellplätzen ergibt sich aus einem Anteil für die Verkaufsfläche, einem Anteil für das Freilächengelände und einem Anteil für Lagerflächen.

Die Fläche der großzügig bemessenen Stellplätze beträgt 2,50 m bis 2,75 m x 5,0 m, wovon vier Stellplätze für Behinderte mit den Abmessung 3,50 m x 5,0 m neben dem Eingang zur Verfügung stehen.

2.3 Umweltrechtliche Belange

Die durch die Ausweisung des Bebauungsplanes zu erwartende Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen und die Folgen für den Naturhaushalt werden entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes bei der Planung berücksichtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen bzw. ersetzt. So werden zum Ausgleich der zu überbauenden Grünflächen zwischen den Parkreihen Grünstreifen angeordnet und mit standortgerechten Laubbäumen bepflanzt. Der Nachweis der Begrünung des Parkplatzes ergibt sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nach dem Magdeburger Modell. Erhaltenswerter Baumbestand wird während der Bauarbeiten geschützt. Der Bereich zwischen den geplanten Stellflächen, die Böschung zum MVB Depot sowie der Übergang zur Wohnbebauung im nordwestlichen Firmengelände werden begrünt, das Umfeld des ehemaligen Regenwassertanks steht bei Bedarf zur Verfügung (geplant als Außenverkaufsfläche).

Es ist vorgesehen, den neu zu schaffenden Parkplatz bei je angefangenen sechs Stellplätzen mit einem standortgerechten mittel- oder großkronigen Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, zu bepflanzen. Die mittelkronigen Bäume werden dabei dort gepflanzt, wo die Rigolen- und Muldenentwässerung dies erforderlich macht. In den Randbereichen des Parkplatzes sind die großkronigen Bäume vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahme werden die Pflanzflächen mit Bäumen innerhalb des Parkplatzbereichs angelegt, welche gleichzeitig als Versickerungsmulden für das Niederschlagswasser dienen.

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Die Firma Pflanzen Richter als Vorhabenträger wird einen Teil der Ersatzpflanzungen in Absprache mit den MVB in dem Bereich der Böschung zwischen Grundstücksgrenze Pflanzen Richter und Zaunanlage MVB vornehmen. Ein weiterer Teil wird auf der gewerblich genutzten Fläche im Bereich des ehemaligen Regenwassertanks umgesetzt. Darüber hinaus steht auch die Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes (Flurstück 2013/1) sowie die Fläche des Hausgartens am Betriebs-Wohnhaus für eine Ersatzpflanzung zur Verfügung. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Ersatzmaßnahmen im Detail definiert sowie die Qualität und Quantität der Ersatzpflanzung geregelt (§ 6).

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Parkflächen erfolgt per Ableitung in die Mulden in den belebten Bodenzonen/Pflanzflächen mit Überlauf durch hochliegende Einläufe, über Sedimentationsschächte in eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage. Dazu liegt die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vor.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen wird in eine neu zu bauende, unterirdische Zisterne zwecks Pflanzenbewässerung gesammelt, auf den Außenverkaufsflächen erfolgt die Versickerung über 1 m mächtige Kies-Sand-Schichten.

Ein geringer Teil der als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche wird für den Kundenverkehr nicht zugänglich gemacht. Dies betrifft die Fläche um das Betriebswohnhaus, die Grünfläche im nordwestlichen Geländebereich sowie den Böschungsbereich hinter Warmhaus und Außengelände (Nordgrenze zum Wohngebiet).

Im Rahmen des Straßenbauvorhabens erfolgen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beim Neubau des Kreisverkehrs auf der Grundlage des Kompensationsmodells Sachsen-Anhalt für den Eingriff nach Naturschutzrecht. Dafür werden ehemals vollständig versiegelte Bodenflächen entsiegelt und tiefgründig mit Mutterboden aufgefüllt. Die entstehende Lücke in der Allee wird durch Neuanpflanzung geschlossen mit Bäumen, die dem Lichtraumprofil entsprechen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20...25 cm), sowie am Böschungsfuß des Kreisverkehrs und entlang der Zufahrt zur Kleingartenanlage (Hochstamm, Mindeststammumfang 16...18 cm). Auf Banketten, Randbereichen und Böschungen erfolgt die Aussaat von Landschaftsrasen zum Schutz des Mutterbodens. Die Ersatzmaßnahme umfasst auf dem Flurstück 2014/5 der Flur 487, die Anlage einer größeren Gehölzfläche als Rand- bzw. flächige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Ableitung des Niederschlagswassers des Kreisverkehrs erfolgt in eine Versickerungsmulde. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

2.4 Sonstige Belange

Brandschutz

In Absprache mit der Feuerwehr Magdeburg, Abt. Vorbeugender Brandschutz, erfolgt die Zufahrt im Brandfall von der Straße "Alt Westerhüsen" wie bereits vorhanden. Als Ausfahrt dient die derzeitige Kunden-Zufahrt zum Garten-Center von der Straße "Schönebecker Chaussee". Feuerwehrumfahrung sowie fünf Feuerwehrrstellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt, die Bemessung erfolgt nach den Vorgaben für ein 12-t-Nurfahrzeug. Zu- und Ausfahrt sowie Umfahrung und die Standflächen werden entsprechend gekennzeichnet und freigehalten.

Die Löschwasserentnahmestelle (Unterflurhydrant im Gehwegbereich) befindet sich etwa gegenüber der Einmündung der genannten Zufahrt in der Straße "Alt Westerhüsen". Zusätzlich wird im unmittelbaren Eingangsbereich des geplanten Erweiterungsbaus eine Löschwasserentnahmestelle mit 200 m³ Bevorratung angelegt.

Weitere brandschutztechnisch erforderliche bauliche Vorkehrungen sind mit der Erstellung des Brandschutzkonzeptes geklärt worden.

Leitungsrechte

Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Telekommunikationskabel und SWM-Leitungen sind bereits im Grundbuch eingetragen, betreffend die Flurstücke 2059; 2014/1; Flur 487; Grundbuch Blatt 29765 und Blatt 19632.

Die Schutzstreifenlage und -breite (3 m symmetrisch über der Achse der Kabeltrasse) entspricht den jeweiligen Anforderungen.

Kabellage bzw. Umverlegung im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist mit dessen Realisierung von der Stadt zu klären.

Immissionsschutz

Da der neue Betriebsteil keine zusätzlichen Belastungen bringt, wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde gegenwärtig auf ein Gutachten zum Schallschutz verzichtet. Durch die Erweiterung des Garten-Centers erhöht sich der Störgrad des Betriebes nicht, evtl. erforderliche Schallschutzuntersuchungen werden im Bauantragsverfahren durchgeführt.

Bodenfunde/Bodendenkmale bei Erdarbeiten

Die gesetzliche Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel. 039292/699826) gem. § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals ist bekannt und wird eingehalten. Diese werden bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie zu ermöglichen.

2.5 Planrealisierung/Bodenordnung

Wie erläutert, umfasst die Erweiterung des Komplexes "Pflanzen-Center" den Neubau einer weiteren Verkaufshalle, die Neuordnung incl. Erweiterung des Parkplatzes sowie die Neu- und Umgestaltung des Freiflächen-Verkaufsgeländes. Einen wesentlichen Aspekt stellt dabei die Neugestaltung des Zufahrtbereiches in Verbindung mit der Schaffung eines Kreisverkehrs dar, der das südliche Eingangstor in die Stadt Magdeburg repräsentiert. Die Umsetzung der geplanten Erweiterung erfolgt umgehend nach Bestätigung des Bebauungsplans.

Der Kreisverkehr wird in Verantwortung und auf Kosten der Landeshauptstadt Magdeburg gebaut, alle anderen baulichen Maßnahmen erfolgen durch den Vorhabenträger, die Firma Pflanzen Richter.

Mit der Neu- und Umgestaltung werden im Gebiet der ehemaligen Kleingärten diverse Höhenregulierungen im Geländeniveau erforderlich, die durch Bodenauf- und abträge umgesetzt werden. Mit den MVB als südlichem Nachbar wurden die im Böschungsbe- reich erforderlichen Erdbaumaßnahmen abgestimmt, die Zustimmung zu den geplanten Baumpflanzungen und Geländeangleichungen liegen vor.

Magdeburg, 17.04.2015

Landeshauptstadt Magdeburg

Bebauungsplan Nr. 487-1.1

Pflanzen Richter

Umweltbericht

Stand: 10. März 2015



LEGROFORM

Büro für Freiraumplanung · Stadt, Land, Sport & Spiel

LEGROFORM + Olvenstedter Straße 9 + 39108 Magdeburg + Tel.: 0391/7324777 + Fax: 0391/7324776

Vorhabensträger: Pflanzen - Richter
Schönebecker Chaussee 7
39122 Magdeburg

Entwurfsverfasser: LEGROFORM
Büro für Freiraumplanung
Stadt, Land, Sport & Spiel
39108 Magdeburg

Planungsstand: UMWELTBERICHT
Stand: 10. März 2015

Anlage:

- I. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung
- II. Vorschläge für textliche Festsetzungen
- III. Bestandsplan Biotoptypenkartierung
M 1:500
- IV. Maßnahmeplan Biotoptypen
M 1:500

Bebauungsplan Nr. 487-1.1 „Pflanzen Richter“

BEGRÜNDUNG

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	PLANUNGSANLASS	4
1.2	UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN SOWIE DEREN BEDEUTUNG FÜR DAS PLANGEBIET	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	7
2.1.1	SCHUTZGUT MENSCH	7
2.1.2	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	7
2.1.3	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	18
2.1.4	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	19
2.1.5	SCHUTZGUT BODEN	20
2.1.6	SCHUTZGUT WASSER	22
2.1.7	SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER	23
2.1.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	23
2.2	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	23
2.2.1	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
2.2.2	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	24
2.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	24
2.4	GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	25
3	ZUSAMMENFASSUNG	25

Anhang

- I. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung
- II. Vorschläge für textliche Festsetzungen
- III. Planteil: Biotoptypenkartierung M 1:500
- IV. Planteil: Maßnahmeplan Biotoptypen M 1:500

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Firma Pflanzen Richter unterhält in der Schönebecker Chaussee ein Gartencenter. Zu dem Gartencenter gehören verschiedene Verkaufsgebäude, eine Außenverkaufsfläche sowie ein Parkplatz. Durch die Firma Pflanzen Richter wurde die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage „Zur alten Plantage“ erworben. Es ist geplant, das bestehende Firmengelände um diese Fläche zu erweitern. Hierbei ist vorgesehen, auf dem bestehenden Außengelände ein neues Verkaufsgebäude zu errichten. Die Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage wird zum Parkplatz ausgebaut. Nach Auskunft von der Firma Pflanzen Richter wird künftig der vorhandene Parkplatz als Außenverkaufsfläche genutzt.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gartencenters wird der Eingangsbereich verlegt. Die Verkaufsflächen werden neuorganisiert und ein Parkplatz südlich der bestehenden Gebäude mit einer Stellflächenanzahl von ca. 400 Pkw errichtet. Durch den Neubau des Parkplatzes wird eine neue Zufahrt von der Schönebecker Chaussee (L 51) geplant.

Das Plangebiet befindet sich im südlichsten Bereich des Stadtteils Westerhüsen, der im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg liegt. Das Gebiet wird östlich durch die Schönebecker Chaussee und westlich durch die Straße Alt Westerhüsen eingegrenzt. Im südlichen Bereich schließt sich das Depot Westerhüsen der Magdeburger Verkehrsbetriebe an, im Norden Privatgrundstücke mit Wohnbebauung und Gartennutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Flurstücken 10006, 10007, 10008, 2014/1, 2014/5, 2014/6, 2059, 2060, 2061, 23/3, 23/6 und den Straßenflurstücken 2062, 2063, 2015/2, 157 und 158 der Flur 487.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 4 ha (ca. 40.400 m²). Davon werden ca. 3,5 ha durch die Firma Pflanzen-Richter in Anspruch genommen.

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

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes erfolgt eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die Folgen für den Naturhaushalt hat. Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatschG wird als Eingriff definiert, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatschG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Eine Beeinträchtigung ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatschG ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Eine Beeinträchtigung ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatschG ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Für das Plangebiet erfolgen als Grundlage eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine Kartierung des Einzelbaumbestandes. Die Bewertung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ durchgeführt.

Für die Stadt Magdeburg liegen als Fachplanung der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan vor, deren Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Der Landschaftsrahmenplan benennt u.a. folgende Entwicklungsziele:

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

- Durchgrünung von Gewerbe- und Industrieflächen
- Landschaftsgliederung mit Baumreihen und Hecken

Dem Landschaftsplan der Stadt Magdeburg sind u.a. folgende Entwicklungsziele zu entnehmen:

- Schutz und Pflege von unversiegelten Böden
- Untersuchung und Sanierung von Altlasten
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes, ggf. Nachpflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Hecken
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünbestände
- Vernetzung bestehender Grünbereiche
- Durchgrünung von Gewerbe- und Industrieflächen

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Luft und Klima
- Landschaft
- Boden
- Wasser
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Erfassung, Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Schutzgüter erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung. Zur Bewertung des Eingriffs sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen. Baubedingten Auswirkungen werden durch den Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungsflächen und Gründungsarbeiten verursacht. Anlagenbedingte Auswirkungen werden dagegen dauerhaft durch die Nutzung als Gartencenter verursacht.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgte durch eine Bestandserfassung vor Ort und auf Grundlage vorhandener Planunterlagen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet umfasst das vorhandene Gartencenter mit Verkaufsgebäuden, Außenverkaufsflächen und Parkplätzen sowie der geplanten Erweiterungsfläche.

Der zu erweiternde Bereich des Gartencenters wurde bislang als Kleingartenanlage genutzt. Neben dem Anbau von Obst und Gemüse dient die Kleingartenanlage der Erholung der Menschen.

Durch seine verschiedenen Nutzungen ist das Plangebiet bereits jetzt geprägt. Eine Lärmgrundbelastung, verursacht durch den Betrieb des vorhandenen Gartencenters, den Verkehr der Schönebecker Chaussee und der Straße Alt Westerhüsen sowie dem angrenzenden Betriebshof der Magdeburger Verkehrsbetriebe, ist bereits jetzt zu registrieren.

Der Verlust der Gärten wirkt sich besonders auf die ehemaligen Nutzer der Anlage negativ aus, da die Erholungsfunktion durch den Rückbau der Kleingartenanlage verloren geht. Die Auswirkung der Minderung der Erholungsfunktion ist demnach als hoch einzustufen. Die Stadt Magdeburg kann jedoch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleingartenflächen vorweisen. Durch den Rückbau der Kleingartenanlage und der Umwandlung in ein Gartencenter sind auf Grund der damit verbundenen Lärmerhöhung wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich in keinem Nationalpark, Naturschutzgebiet, Flora-Fauna-Habitat Gebiet, Vogelschutzgebiet, Biosphärenreservat, Naturpark oder Landschaftsschutzgebiet bzw. wird von keinem tangiert.

Das Gebiet wird durch das bestehende Gartencenter und der Kleingartenanlage gekennzeichnet. Damit wird das gesamte Areal bereits intensiv genutzt. Die vorgefundenen Gehölze wurden durch den Menschen an den jeweiligen Ort eingebracht, stellen dennoch ei-

nen wichtigen Lebensraum für unzählige Tierarten dar.

Mit der Erweiterung des Gartencenters geht der Lebensraum vieler Tiere verloren. Eine Verdrängung der Tierarten in die angrenzenden Lebensräume ist zu erwarten. Vorhandene Bäume, Sträucher und Krautschichten werden mit der Umsetzung des Vorhabens zerstört.

Faunistische Untersuchungen

Eine faunistische Erfassung wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der LH Magdeburg erfolgen. Es ist bereits im Vorfeld davon auszugehen, dass die Fläche der Kleingartenanlage als potentiell Nahrungshabitat der Avifauna z.B. für Amseln, Haus- und Feldsperlinge, Finken und Meisen einzustufen ist. Im angrenzenden Wall zum Betriebshof der Magdeburger Verkehrsbetriebe ist anzunehmen, dass Kleinsäuger dort leben und die Fläche der Kleingartenanlage ebenfalls als Nahrungshabitat nutzen.

Potenziell-natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV) ist jene Pflanzengesellschaft zu verstehen, welche sich unter den spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weiteren anthropogenen Einfluss natürlicherweise entwickeln würde.

Im unbeeinflussten, natürlichen Zustand würde das Gebiet fast vollständig von Wald bedeckt sein. Als potentielle natürliche Vegetation für das Planungsgebiet würde sich ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwaldgebiet (Galio-Carpinetum) entwickeln. Dabei bilden die Hainbuche (*Carpinus betulus*) die niedere Baumschicht, die Traubeneiche (*Quercus petraea*) und die Winterlinde (*Tilia cordata*) sowie die Stieleiche (*Quercus robur*) die Baumschicht. In der Strauchschicht treten überwiegend die Hasel (*Corylus avellana*) und die Felsenkirsche (*Prunus mahaleb*) auf. Vereinzelt würde man Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* und *C. monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vorfinden.

Durch die Inkulturnahme unterscheidet sich das heutige Erscheinungsbild von dem ursprünglichen Aussehen. Die heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV), d.h. die Vegetation die sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung einstellen würde, ist auf Grund der veränderten Standortbedingungen andersartig.

Biotoptypen

Die Biotopkartierung wurde im Februar 2013 nach dem für die Stadtbiotopkartierung modifizierten Kartierungsschlüssel des Landes Sachsen-Anhalt (Landeshauptstadt Magdeburg, 1995) vorgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind alle im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen aufgeführt.

Code Magdeburg	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Fläche
HE	Einzelbaum	-
HUm	Gebüsch mit Bäumen	4.711 m ²
BWe	überwiegend bebauter Bereich, Einzelhaus	245 m ²
Blg	Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe	18.685 m ²
BGg	Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage	13.515 m ²
BGv	Grünflächen im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün	863 m ²
BGh	Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten	1.562 m ²
BVu	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt	168 m ²
BVw	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	810 m ²
BVz	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße 2-spurig	2.637 m ²

Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend das Gelände des vorhandenen Gartencenters und das Gelände der Kleingartenanlage sowie der Wall, der unmittelbar südlich an die Kleingartenanlage angrenzt.

H - Gehölz

HE – Einzelbaum, Laubbaum

Im Untersuchungsgebiet wurde der prägende Baumbestand erfasst und in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Einzelbäume innerhalb von Gehölzstrukturen wurden nicht weiter erfasst. Der Baumbestand wird dem jeweiligen Biotoptyp zugeordnet und im Rahmen des Magdeburger Modells nicht gesondert bewertet. Die Tabelle enthält weiterhin den gemessenen Stammumfang und Kronendurchmesser, sowie den Status nach der gelten-

den Baumschutzsatzung. Des Weiteren wurde der Standort unterschieden in Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg und den Flächen, die durch die Firma Pflanzen-Richter in Anspruch genommen werden. Bäume, die durch das Vorhaben beeinträchtigt bzw. gefällt werden, sind in einer weiteren Spalte erfasst.

Die Standorte der fortlaufend nummerierten Bäume sind dem beigefügten Bestandsplan (Anlage II) zu entnehmen.

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stamm- umfang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut- z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
1	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		1,25	6,00		x
2	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,30	2,00		
3	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	4,00		x
4	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	4,00		x
5	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	4,00		x
6	Juglans regia	Walnuss	x		0,95	8,00		x
7	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,45	2,00		
8	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,95	5,00		
9	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,95	5,00		x
10	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	4,00		x

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stam- mumf ang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
11	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	4,00		x
12	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		1,25	5,00		x
13	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		1,25	5,00		x
14	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		1,25	5,00		x
15	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,95	4,00		x
16	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	2,00		x
17	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,60	2,00		x
18	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,95	4,00		x
19	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,95	3,00		x
20	Acer platanoides	Spitz - Ahorn	x		0,95	4,00		x
21	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	4,00		x
22	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	2,00	x	x
23	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	2,00	x	x

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stam- mumf ang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
24	Juglans regia	Walnuss	x		1,40	5,00	x	x
25	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	3,00	x	x
26	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,45	2,00		x
27	unbekannt		x		0,60	2,00	x	
28	unbekannt		x		0,95	3,00	x	x
29	unbekannt		x		0,60	3,00	x	x
30	Robinia pseudoacacia	Robinie			0,60	2,00		x
31	Prunus	Süßkirsche	x		0,60	2,00	x	x
32	Prunus	Süßkirsche	x		0,60	2,00	x	x
33	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	4,00		x
34	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,60	4,00		x
35	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,95	5,00		x
36	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,95	6,00		x
37	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,95	6,00		x
38	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,84	5,00	x	x

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stamm- umfang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut- z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
39	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,84	5,00	x	x
40	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,70	4,00	x	x
41	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,63	4,00		x
42	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,70	4,00		x
43	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,72	4,00		x
44	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,58	4,00		x
45	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,64	4,00		x
46	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,50	3,00		x
47	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,47	3,00		
48	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,96	6,00		x
49	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,80	5,00	x	x
50	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	x		0,63	6,00		x
51	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,84	6,00		x

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stamm- umfang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut- z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
52	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,70	5,00		x
53	Fraxinus excelsior	Gem. Esche	x		0,97	6,00		x
54	Populus italica	Pyramiden- Pappel	x		2,70	6,00		x
55	Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Ahorn	x		0,60	4,00		x
56	Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Ahorn	x		0,60	4,00		x
57	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,28	2,00		
58	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,28	2,00		
59	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,24	2,00		
60	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,30	2,00		
61	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,26	2,00		
62	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,42	3,00		
63	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,25	2,00		

Baum – Nr.	Baumart (botanisch)	Baumart (deutsch)	Standort		Stamm- umfang (in m)	Kro- nen Ø (in m)	Fäl- lung	Baum- schut- z- satz- ung
			LH MD	Pflan- zen Richter				
64	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,32	2,00		
65	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,32	2,00		
66	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,22	1,00		
67	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,32	2,00		
68	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,40	3,00		
69	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,38	2,00		
70	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,27	2,00		
71	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,27	2,00		
72	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,24	2,00		
73	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,22	2,00		
74	Carpinus betulus	Hainbuche		x	0,34	3,00		
75	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,70	4,00		x
76	Robinia pseudoacacia	Robinie	x		0,75	4,00		x

Im Bereich des Walls, der sich südlich an die Kleingartenanlage anschließt, befinden sich

innerhalb der Gebüschstrukturen an einzelnen Standorten Laubbäume. Hauptvertreter ist der Spitz-Ahorn. Neben den Gebüschgruppen zählen die Bäume als Nahrungs- und Bruthabitat und besitzen daher eine hohe Bedeutung als Lebensraum der Avifauna und Kleinsäuger.

Entlang der Schönebecker Chaussee stehen Bäume im Bereich des Straßenraumes. Gemäß § 21 NatSchG LSA stehen Alleen unter Schutz. Auf Grund der direkten Nähe zur Schönebecker Chaussee weisen diese Bäume jedoch nur eine geringe Qualität als Nahrungs- und Bruthabitat für die Avifauna und Kleinsäuger auf, prägen jedoch das Landschaftsbild positiv.

Durch die Erweiterung des bestehenden Gartencenters ist ein Eingriff in den Baumbestand zu erwarten. Dies trifft im Bereich der zu planenden Einfahrt der Besucherparkplätze und im Bereich der Wallanlage im südlichen angrenzenden Bereich zu. Die davon betroffenen Bäume wurden ermittelt und im Maßnahmeplan (Anlage IV) dargestellt bzw. in der Liste der Gehölze dargestellt. Für Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist ein Ausgleich bzw. ein Ersatz zu leisten.

HUm – Gebüsch mit Bäumen

Dieser Biotoptyp grenzt südlich an die Kleingartenanlage und trennt diese zum Depot Westerhüsen der Magdeburger Verkehrsbetriebe ab. Das Gelände wurde dem Bebauungsplan zugeteilt, da baubedingt Eingriffe in diesen Biotoptyp zu erwarten sind.

Neben den Standorten der Bäume stellt das Gebüsch, welches sich überwiegend aus heimischen Arten zusammen setzt, ein wichtiges Nahrungs- und Bruthabitat der Fauna dar. Das Gebüsch setzt sich aus folgenden Arten zusammen: Rose (*Rosa spec.*), Weißer Hartriegel (*Cornus alba*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*).

B – Bebaute Bereich

BWe – überwiegend bebauter Bereich, Einzelhaus

Im westlichen Bereich befindet sich auf dem Flurstück 10006 das vorhandene Betriebswohnhaus. Ein weiteres Gebäude ist sich in nördlicher Richtung auf den Flurstücken 2013/1 und 23/5 vorhanden. Da es sich bei beiden Gebäuden um eine bebaute und damit

versiegelte Fläche handelt, ist von einer geringen ökologischen Bedeutung auszugehen.

Blg – Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe

Im nördlichen Bereich erstreckt sich über die gesamte Breite das vorhandene Gartencenter. Das Gartencenter besteht aus Verkaufsgewächshäusern, gepflasterten Verkaufsflächen, Parkstellflächen, Lagerplätze und gärtnerisch genutzten Freiflächen. Das Areal setzt sich somit aus Biotoptypen mit einer eher geringen ökologischen Bedeutung zusammen, da der versiegelte und bebaute Bereich überwiegend vorhanden ist.

BGg – Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage

Der zu erweiternde Bereich des Gartencenters erstreckt sich über eine ehemalige Kleingartenanlage, die im Westen an das Gartencenter angrenzt. Die Gartenanlage in der ursprünglichen Form ist zurück gebaut worden. Die vorhandene Vegetation ist jedoch von dieser intensiven, anthropogenen Nutzung stark geprägt. Auf dieser Fläche sind immer wieder kleinflächige Pflanzengruppen unterschiedlichster Arten zu finden. Diese sind überwiegend nicht der einheimischen Vegetation zuzuordnenden. Trotzdem dienen die Bäume und Sträucher nicht nur für Vögel und Kleinsäuger, sondern auch für die Kleintierfauna als Lebensraum. Aufgrund dieser Eigenschaften des Geländes ist die ökologische Bedeutung als mittel zu bewerten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden die Vegetationsbestände vernichtet und der Lebensraum der Tiere zerstört. Durch den Verlust ihrer Lebensräume werden die Tiere in die benachbarten Flächen verdrängt.

BGv – Grünflächen im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün

Zum Verkehrsbegleitgrün zählt der angrenzende Bereich der Schönebecker Chaussee. Hier sind es vor allem artenarme Ruderalfluren, die stark von der hohen Verkehrsbelastung der Schönebecker Allee beeinträchtigt sind.

Durch den Alleebestand, der als Lebensraum sowie als Nahrungs- und Bruthabitat dient, ist die ökologische Bedeutung als mittel bis hoch zu bewerten.

BGh – Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates Grün

Privates Grün ist angrenzend an das Betriebswohngebäude und im nordwestlichen Bereich vorzufinden. Ein Großteil dieser Flächen wird als Rasenflächen genutzt. In den Randberei-

chen stehen überwiegend Koniferen, die nicht zur heimischen Vegetation zählen. Somit kann dieser Biotoptyp von seiner Artenzusammensetzung sowie seiner intensiven anthropogenen Nutzung als ökologisch gering bewertet werden.

BVu – Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg unbefestigt

Im südlichen Bereich der Schönebecker Chaussee verläuft parallel ein unbefestigter Weg. Der ökologische Wert des Weges ist relativ gering einzuschätzen.

BVv – Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt

Am nördlichen Randbereich der ehemaligen Kleingartenanlage verläuft ein befestigter Weg, der zur Erschließung der Anlage diente. Durch die Versiegelung besitzt dieser keinen ökologischen Wert.

BVz – Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße 2-spurig

Im Osten verläuft die Schönebecker Chaussee von Magdeburg in Richtung Schönebeck. Auf Grund der Versiegelung ist dieser Biotoptyp ohne ökologische Bedeutung.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet zählt aus großklimatischer Sicht zu der Übergangszone zwischen subozeanischem und subkontinentalem Klima. Durch die Dominanz westlicher Winde wird der ozeanische Einfluss bekräftigt. Der Magdeburger Raum zählt damit zum stark maritim beeinflussten Binnentiefland mit schwach ausgeprägten Jahresgängen von Niederschlag und Lufttemperatur. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,6°C, das Januar-mittel 0,7°C und das Julimittel 18,1°C.

Die Stadt Magdeburg liegt im Mitteldeutschen Trockengebiet und wird der gemäßigten Klimazone zugeordnet. Der Niederschlagsdurchschnittswert liegt bei 521 mm und liegt damit erheblich unter den Werten anderer Messstationen.

In der Stadt Magdeburg treten überwiegend westliche Winde auf. Im Planungsgebiet selber kann es auf Grund der Nähe zur Elbe zu einem intensiven Luftaustausch kommen.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage der Stadt Magdeburg. Gemäß Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand 2013) wird das Gebiet in zwei Stufen eingeteilt. Der nördliche Bereich, der die Fläche des bestehenden Gartencenters einbezieht, wird als Siedlungsraum mit keiner oder geringen bioklimatischen Belastung ausgewiesen. Die angrenzende ehemalige Kleingartenanlage wird dagegen als Grün- und Freifläche mit einer hohen bioklimatischen Bedeutung ausgewiesen. Weitere angrenzende Räume werden ebenfalls als Grün- und Freifläche mit einer hohen bioklimatischen Bedeutung ausgewiesen. Zusätzlich liegt das Plangebiet im Bereich einer Kaltluftleitbahn. Da die Kaltluftdynamik im Plangebiet sehr hoch ist, sollte die Bauhöhe des geplanten Gebäudes möglichst gering gehalten werden.

Durch die zu erwartende teilweise Versiegelung im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage ist mit einer strahlungsbedingten Aufheizung der Flächen und einer damit verbundenen Erhöhung der Oberflächen- und Lufttemperatur zu rechnen. Mit der geplanten Anpflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen im Bereich der zukünftigen Stellflächen wird der Aufheizung entgegengewirkt, da durch die damit erzielte Beschattung der versiegelten Flächen die Oberflächen- und Lufttemperatur verringert wird.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet um Magdeburg wird landschaftlich in Börde, Elburstromtal und Fläming untergliedert. Aus geologischer Sicht zählt das Planungsgebiet zu einer periglazial beeinflussten Altmoränenlandschaft. Im Vorfeld des saaleeiszeitlichen Warthestadiums, deren Gliederung und Aufbau von einer ausgleichenden Lößdecke verhüllt werden.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Das Gebiet weist unterschiedliche Geländehöhen auf. In Bezug auf die Meereshöhe liegt der höchste Punkt bei etwa 51,00 m ü. NN und der niedrigste Punkt bei 47,63 m ü. NN. Für das Landschaftsbild ist der Geländesprung zur Kleingartenanlage hervorzuheben, da dieser Bereich sich auf einem deutlich tieferen Niveau befindet. Das Gelände der Kleingartenanlage wird durch eine Böschung im Süden, Osten und Westen abgegrenzt und steigt zum bestehenden Gartencenter wieder leicht an.

Neben dem markanten Geländesprung wird das Landschaftsbild durch das bestehende Gartencenter beeinflusst. Das Verkehrsaufkommen der Schönebecker Chaussee, der Be-

sucherverkehr des Gartencenters und der Anteil der weiteren Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet weisen eine entsprechende Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft auf.

Positiv wirken auf das Landschaftsbild die bestehende Baumallee der Schönebecker Chaussee und die Böschungsbereiche mit ihren Gehölzbeständen.

2.1.5 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB soll mit "Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden" und zur "Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

Die Stadt Magdeburg wird geologisch und geomorphologisch in den westlichen Teil, der Magdeburger Börde, und in den östlichen Teil, das Urstromtal der Elbe, gegliedert. Das Urstromtal zieht sich in einer Breite von 12 bis 14 km in einer Nord-Süd-Richtung im Osten der Stadt entlang.

Die Stadt wird großräumig in nordwest-südöstlicher Richtung durch die Rumpfscholle des Flechtinger Höhenzuges durchzogen. Er gehört der Entstehung nach zur variskischen Gebirgsbildung des Paläozoikums und bildet das Grundgebirge, das hauptsächlich aus Grauwacken und Tonschiefern des Unterkarbons (Kulm) besteht, in diesem Raum.

Des Weiteren treten in der Stadt Strauchendmoränen aus dem Drenthestadium der Saalekaltzeit im Bereich der Sohlener Berge und Hängelsberge auf.

Im Magdeburger Stadtgebiet befinden sich verschiedene natürliche Bodentypen, die unter verschiedenen Bedingungen entstanden sind.

Im Elbtal stehen überwiegend alluviale Aueböden mit mehr oder weniger sandigen Lehmen, Tonen und Schluffen an.

Eine nähere Erkundung des Baugrundes wurde durch GGU (Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik) erstellt.

Der Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wird mit der Realisierung des Vorhabens als Parkplatzfläche genutzt werden. Um eine Zu- und Abfahrt zur Schönebecker Straße zu gewährleisten und das Areal an das Niveau des vorhandene Firmengeländes anzupassen, ist eine Auffüllung des Geländes zwangsweise notwendig. Durch die bisherige Nutzung als Grabeland ist der Boden bereits vorbelastet, anthropogene Beeinflussungen und Auffüllungen sind damit zu erwarten.

Das zur Auffüllung verwendete Bodenmaterial muss die festgesetzten Qualitätsanforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BBodSchV erfüllen.

In den zukünftigen Pflanzbereichen muss das aufzubringende Material die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht erfüllen. Die entsprechende Regelmächtigkeit beträgt für Gehölzflächen und Flächen mit Baumstandorten 0,50 bis 1,00 m. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen der Realisierung nachzuweisen.

Der Untersuchungsraum ist nicht im Altlastenkataster enthalten.

Eine weitere Belastung des Bodens ist durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten und damit als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Dazu zählen die Errichtung der Parkstellflächen und der Neubau eines Verkaufsraumes. Durch die Versiegelung und Überbauung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Der Versiegelungsgrad im Bereich der Stellflächen kann durch Anordnung von Pflanzflächen deutlich reduziert werden.

Mit dem derzeitigen Planungsstand ist von einer Vollversiegelung (Gebäude, Straßen) von 12.646 m² und einer Teilversiegelung (Pflasterflächen) von 14.949 m² auszugehen. Der Anteil unbefestigter Flächen beträgt 15.601 m².

Dem gegenüber stehen zurzeit 8.301 m² vollversiegelte Flächen und 13.908 m² teilversiegelte Flächen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 20.987 m² unversiegelte Flächen.

Dies entspricht einer Erhöhung der voll- und teilversiegelten Flächen gegenüber den unversiegelten Flächen von 51 % auf 63 %. Der Anteil an unversiegelter Fläche liegt demnach bei 36 % (Planung).

Durch die bisherige Nutzung als Grabeland ist der Boden bereits vorbelastet, anthropogene Beeinflussungen und Auffüllungen sind damit zu erwarten. Durch die gärtnerische Nutzung

in den letzten Jahren konnten sich nährstoffreiche Gartenböden entwickeln, die in Teilbereichen durch versiegelte Wege und Gebäude gestört werden. Mit der Überbauung dieser Flächen geht die Bodenfunktion verloren.

Dem Versiegelungsgrad wird mit einer Entsiegelung des derzeitigen Parkplatzes entgegengekommen. Dieser Bereich soll zukünftig als Außenverkaufsfläche dienen. Die Versiegelung beschränkt sich auf die Zuwegung zu den Verkaufsflächen. Der Versiegelungsgrad kann für den Bereich somit als gering eingestuft werden.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das hydrologische Bild der Stadt Magdeburg wird überwiegend durch die Elbe (Stromelbe und Alte Elbe) sowie deren Altarme und Altgewässer geprägt. In der Stadt befinden sich stehende Gewässer, die sowohl natürlicher als auch anthropogenen Ursprungs sind.

Im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden, in unmittelbarer Nähe verläuft aber die Elbe. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, grenzt jedoch an ein Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Grundwasser

Das Grundwasser in Magdeburg liegt eher als zusammenhängendes pleistozänes Grundwasserleitsystem vor. Es besteht aus horizontal und vertikal unregelmäßig verzahnten Grobsanden und Kiesen.

Die Hauptfließrichtung des Grundwassers im westlichen Bereich verläuft von Westen nach Nordosten zum Elbtal hin. In der Auenlage wird die Fließrichtung stark von der Elbe beeinflusst. Generell fließt das Grundwasser jedoch in diesem Bereich von Süden nach Norden mit leichter Neigung zur Elbe.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in drei der acht Kleinrammbohrungen im Bereich von 1,50 m bis 2,30 m uGOK angetroffen. Es handelt sich dabei um Stau- bzw. Schichtwasser. Auf Grund der nahe verlaufenden Elbe und versickerndes Niederschlagswasser werden die Grundwasserverhältnisse im Untersuchungsraum beeinflusst.

Durch die Versiegelung von Boden im Plangebiet wird das Schutzgut Wasser nachhaltig beeinflusst. Die gezielte Versickerung durch Sickerschächte bzw. Rigolenanlagen muss an Hand der vorliegenden Baugrunduntersuchungsergebnisse geprüft werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsraum ist aktuell davon auszugehen, dass sich keine bekannten archäologischen Denkmäler befinden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg oder das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel. 039292/699826 zu informieren sind. Es ist entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalts zu verfahren. Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Für das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser feststellbar. Durch die Versiegelung und Überbauung von Böden wird die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt und die Grundwasserneubildungsrate verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird damit erhöht.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Erweiterung des Firmengeländes auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen ist ein Anstieg der versiegelten Flächen zu erwarten. Mit einer Entsiegelung nicht mehr benötigter

Flächen kann dem entgegengewirkt werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von keiner Änderung des bestehenden Zustandes auszugehen

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

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise vermieden werden können.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen sind:

- Die vorhandenen Gehölze sind während der Baumaßnahme entsprechend DIN 18 920 (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 vom 06.02.2009 sind zu beachten.
- Die Beanspruchung von Bauflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens sind durch folgende Maßnahmen zu minimieren:
 - Getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden,
 - Wiedereinbau abgetragener Böden,
 - Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen,
 - Fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen,
 - Fachgerechte Entsorgung von Bauschutt und Abfällen,
 - Einhaltung der DIN 18 915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine wasserdurchlässige Bauweise zu wahren.

- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bereiche am Kreisverkehr und die Freiflächen auf dem Gelände des Garten Centers umgehend zu begrünen, um den entstandenen Eingriff zu reduzieren.
- Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren kann auf den Stellflächen versickerungsfähiges Pflaster verwendet werden.

2.4 Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Da eine Erweiterung eines bestehenden Gartencenters angestrebt wird, wurden keine Alternativplanungen erarbeitet.

3 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wird das Ziel verfolgt das bisher als Grabeland genutzte Areal für das bestehende Firmengelände zu erweitern. Durch die Realisierung ist eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu erwarten.

Die Bewertung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde mit dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Im weiteren Verfahren ist die Art des Ausgleichs festzulegen.

Anhang:

I. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell der Eingriffsregelung

Bestand / Zustand vor dem Eingriff

Code MD	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wertfaktor	Fläche in m²		Erhaltungszustand	Wertigkeit	
			Standort LH MD	Standort Pflanzen-Richter		Standort LH MD	Standort Pflanzen-Richter
1. Gehölze:							
<u>H</u>	<u>Gehölz</u>						
HUm	Gebüsch, mit Bäumen	0,7	2.295	2.416	0,8	1.285	1.353
2. Bebauter Bereich:							
<u>B</u>	<u>Bebauter Bereich</u>						
2.1 überwiegend Wohnbereich:							
BWe	überwiegend bebauter Bereich: Einzelhaus	0	-	245	1	-	0
2.2 Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung:							
Blg-G	Gewerbe: Gebäude	0	-	5.419	1	-	0
Blg-w	Gewerbe: befestigte Wege und Verkaufsflächen	0	-	13.098	1	-	0
Blg-v	Gewerbe: Verkehrsbe- gleitgrün	0,5	-	168	0,8	-	67
2.3 Grünflächen im Siedlungsbereich:							
BGg	Grünflächen im Sied- lungsbereich: Kleingarten- anlage	0,4	-	13.515	0,8	-	4.325
BGv	Grünflächen im Sied- lungsbereich: Verkehrsbe- gleitgrün	0,5	863	-	0,8	345	-

Code MD	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wertfaktor	Fläche in m²		Erhaltungszustand	Wertigkeit	
			Standort LH MD	Standort Pflanzen-Richter		Standort LH MD	Standort Pflanzen-Richter
BGh	Grünflächen im Siedlungsbereich: Hausgärten, privates Grün	0,4	-	1.562	0,8	-	500
2.4 Verkehrsflächen im bebauten Bereich –Öffentlich–:							
BVu	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt	0,2	168	-	1	34	-
BVw	Verkehrsfläche im bebauten Bereich: Weg befestigt	0	190	620	1	0	0
BVz	Verkehrsflächen im bebauten Bereich: Straße 2-spurig	0	2.637	-	1	0	-
Summe:			6.153	37.043		1.664	6.245

Bestand / Zustand nach dem Eingriff

Code Magdeburg	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wert- faktor	Fläche in m²		Erhal- tungs- Zu- stand	Wertigkeit	
			Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter		Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter
1. Gehölze:							
<u>H</u>	<u>Gehölz</u>						
HUm	Gebüsch, mit Bäumen	0,7	2.282	2.416	1	1.597	1.691
HEI	mittelkroniger Laubbaum (Ansatz: 32 m²/ Baum 44 Bäume * 32 m²)	0,8	-	1.408	0,5	-	563

Code Mag- debur g	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wert- faktor	Fläche in m²		Erhal- tungs- Zu- stand	Wertigkeit	
			Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter		Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter
2. Bebauter Bereich:							
<u>B</u>	<u>Bebauter Bereich</u>						
2.1 überwiegend Wohnbereich:							
BWe	Überwiegend bebauter Bereich: Einzelhaus	0	-	180	1	-	0
2.2 Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung:							
Blg-G	Gewerbe: Gebäude	0	-	9.892	1	-	0
Blg-w	Gewerbe: befestigte Wege und Verkaufsflächen	0	-	10.510	1	-	0
Blg-r	Gewerbe: Parkplätze, Ökopflaster	0,1	-	4.044	1	-	404
Blg-u	Gewerbe: unbefestigte, offene Verkaufsflächen	0,3	-	4.001	1	-	1.200
Blg-v	Gewerbe: Verkehrsbe- gleitgrün	0,5	-	1.868	1	-	934
Blg-m	Gewerbe: Gebüsch mit Bäumen	0,7	-	779	1	-	545
2.3 Grünflächen im Siedlungsbereich:							
BGv	Grünflächen im Sied- lungsbereich: Verkehrsbe- gleitgrün	0,5	681	-	1	341	-
BGh	Grünflächen im Sied- lungsbereich: Hausgärten, privates Grün	0,4	-	1.142	1	-	457
BGm	Grünflächen im Sied- lungsbereich: Gebüsch mit Bäumen	0,7	-	679	1	-	475

Code Mag- debur g	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wert- faktor	Fläche in m²		Erhal- tungs- Zu- stand	Wertigkeit	
			Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter		Standort LH MD	Standort Pflanzen- Richter
2.4 Verkehrsflächen im bebauten Bereich –Öffentlich-:							
BVu	Verkehrsflächen im be- bauten Bereich: Weg un- befestigt	0,2	168	-	1	34	-
BVw	Verkehrsfläche im bebau- ten Bereich: Weg befestigt	0	540	51	1	0	0
BVz	Verkehrsfläche im bebau- ten Bereich: Straße 2- spurig	0	2.482	73	1	0	0
Summe:			6.153	37.043		1.972	6.269

Zusammenfassung:

	Pflanzen Richter
Wertigkeit vor der Baumaßnahme:	6.245
Wertigkeit nach der Baumaßnahme:	6.269
Differenz:	+24

Durch die Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen auf dem bestehenden Gelände des Gartencenters, der Anordnung von Straßenbegleitgrün und der Anpflanzung von mittel- und großkronigen, standortgerechten Laubbäumen im Bereich der neu anzulegenden Parkstellflächen und der Aufwertung der vorhandenen Hausgärten durch Anpflanzung standortgerechter Laubbäume und Sträucher wird der zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

Hinweis: Die Bewertung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch den Neubau des Kreisverkehrs an der Landesstraße L 51 verursacht wird, erfolgt in einer sepa-

raten Bearbeitung. Es wird auf die Eingriffsbilanzierung des Landschaftsarchitekturbüros Westhus verwiesen. Die Beauftragung erfolgte über die Landeshauptstadt Magdeburg, vertreten durch das Tiefbauamt.

II. Vorschläge für textliche Festsetzungen

1. Flächen für Stellplätze und Einfahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1. Stellplätze und Zufahrten sind nur auf den überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.
2. Die Befestigung der Stellplätze sollte mit einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

2. Entwässerung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern.

3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

4. Pflanzgebot (PG 1):

Je 6 angefangene Stellplätze ist ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 zu pflanzen. Die Anpflanzung der Laubbäume ist begleitend zu den Stellflächen, im Randbereich des Parkplatzes und in Ergänzung der Ausgleichspflanzungen (PG 4) durchzuführen. Die mittelkronigen Bäume sind dabei dort zu pflanzen, wo die Rigolen- und Muldenentwässerung dies erforderlich macht, in den anderen Bereichen sind die großkronigen Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste für mittelkronige Bäume:

Fagus sylvatica "Dawyck" - Säulen-Buche

Pflanzliste für großkronige Bäume:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Fagus sylvatica - Rot-Buche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

5. Pflanzgebot (PG 2):

Die verkehrsbegleitenden Grünstreifen mit den Baumstandorten sind mit Bodendecker der nachfolgenden Pflanzliste zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste für Bodendecker:

Buxus sempervirens - Gewöhnlicher Buchsbaum

6. Pflanzgebot (PG 3):

Auf den Grünflächen des Gartencenters, die nicht als Verkaufsfläche dienen, sind Sträucher flächig in versetzten Reihen, Reihenabstand 2,50 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m als freiwachsende Hecke in bunter Mischung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität muss mindestens: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm betragen. Zur Bepflanzung der Flächen sind ca. 100 Stück Sträucher notwendig. Des Weiteren sind 2 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume entsprechend Pflanzliste und der Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 zu pflanzen.

7. Pflanzgebot (PG 4):

Zur Abgrenzung der privaten Flächen zu den angrenzenden Parkplatz- bzw. Anlieferungsflächen sind auf einem ca. 3,00 bis 4,00 m breiten Streifen mit einer Fläche von 287 m² und 392 m² (Gesamt 679 m²) eine Strauch-Baum-Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der 58 Stück Sträucher und 92 Stück Sträucher erfolgt leicht versetzt in Reihe mit einem Abstand von ca. 1,50 m in bunter Mischung gemäß Pflanzliste. Die Pflanzqualität muss mindestens: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm betragen. Es sind auf beiden Flächen jeweils 3 Stück standortgerechte kleinkronige Laubbäume entsprechend Pflanzliste und der Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.

Pflanzlisten:

Sträucher für freiwachsende Hecke:

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Cornus mas – Kornelkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina - Hundsrose
Ligustrum vulgare – Liguster
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Bäume für freiwachsende Hecke:

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica "Dawyck" - Säulen-Buche
Pyrus in Sorten bzw. als Wildform
Malus in Sorten bzw. als Wildform

4. Baumschutz

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

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18 920 bzw. der RAS LG 4 in der aktuellen Fassung verbindlich.

5. Pflanzarbeiten

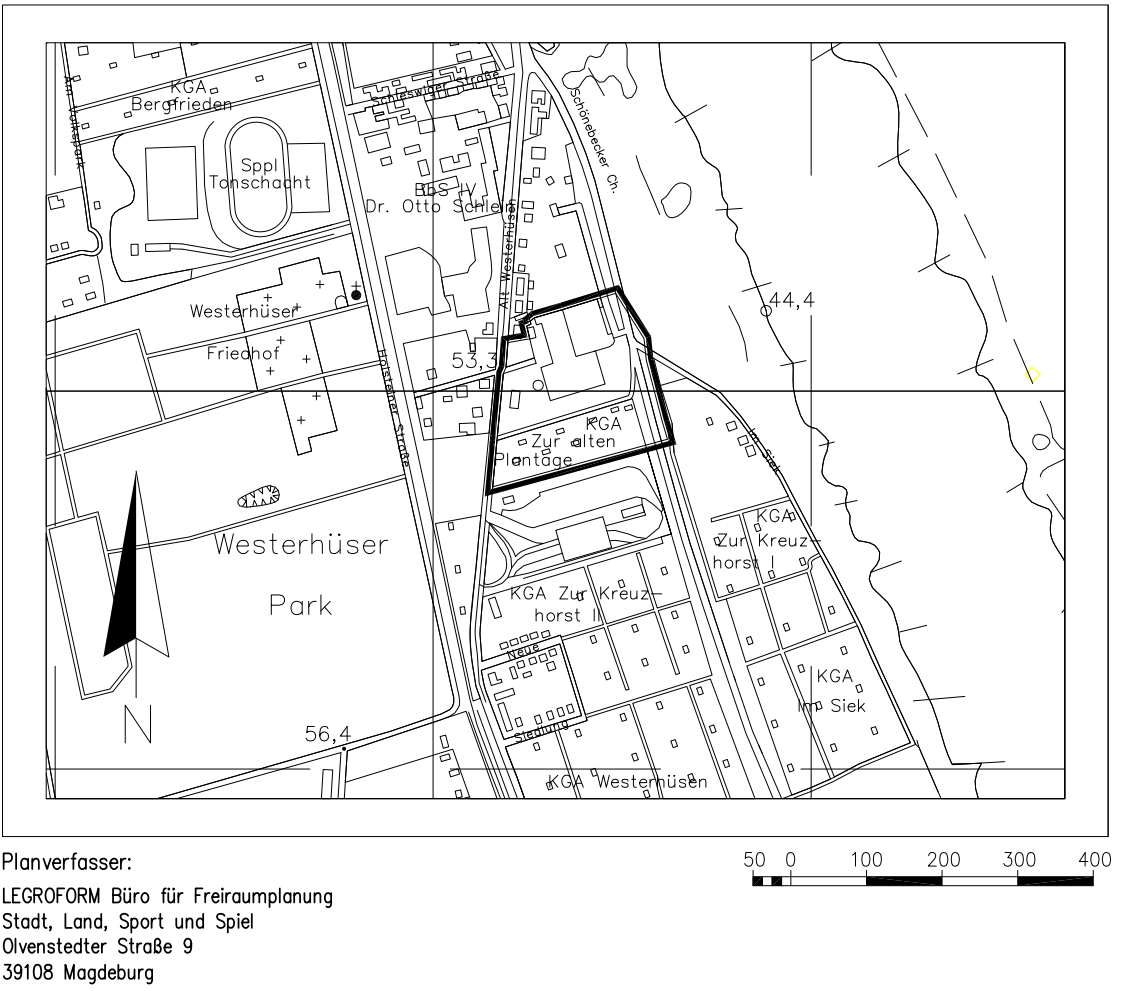
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 zu beachten.

Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planers und unter-
rechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbrei-
tung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung
des Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche
Schritte vorbehalten.

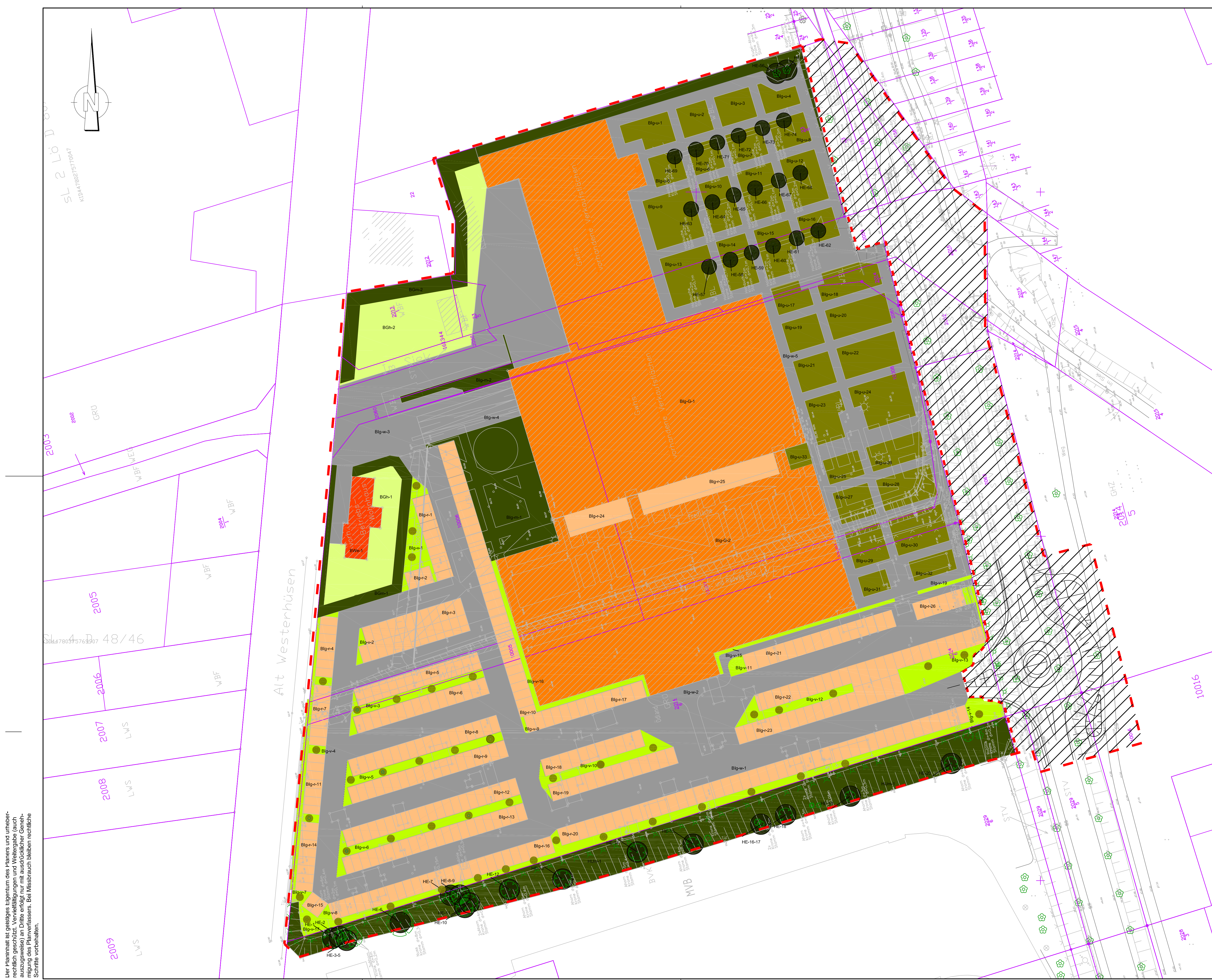


Kartengrundlage:
Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg
Maßstab: 1:1.000
Höhenbezug: NHN 1992
Stand (Monat/Jahr): 11/2010
Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg, Stadt
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 487
Maßstab: 1:1.000
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2010,A09-6017782/2013]

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. Gehölz (H)**
- HUm Gebüsch mit Bäumen
 - Einzelbaum mit Baumnummer
- 2. Bebaueter Bereich (B)**
- 2.1 BW überwiegend Wohnbereich
 - BWe überwiegend Wohnbereich, Einzelhaus
 - 2.2 BI Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe
 - Blg-G Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: Gebäudeflächen
 - Blg-w Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: befestigte Flächen (befestigte Wege, befestigte Verkaufsflächen)
 - 2.3 BG Grünflächen im Siedlungsbereich
 - BGg Grünflächen im Siedlungsbereich, Kleingartenanlage
 - BGv Grünflächen im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün
 - BGh Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten
 - 2.4 BV Verkehrsflächen im bebauten Bereich -Öffentlich-
 - BVu Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg unbefestigt
 - BVw Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Weg befestigt
 - BVz Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße 2-spurig
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB



Planverfasser:
LEGRIFORM Büro für Freiraumplanung
Stadt, Land, Sport und Spiel
Ovenstedter Straße 9
39108 Magdeburg



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Gehölz (H)

- HUm Gebüsch mit Bäumen
- Einzelbaum mit Baumnummer
- Baumpflanzung

2. Bebauter Bereich (B)

2.1 BW überwiegend Wohnbereich

- BWe überwiegend Wohnbereich, Einzelhaus

2.2 BI Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe

- Blg-G Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: Gebäudeflächen
- Blg-w Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: befestigte Flächen (befestigte Wege, befestigte Verkaufsflächen)
- Blg-r Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: befestigte Flächen (Parkplätze, Ökopflaster)
- Blg-u Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: unbefestigte Flächen (unbefestigte Verkaufsflächen)
- Blg-v Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: Verkehrsleitgrün
- Blg-m Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, Gewerbe: Gebüsch mit Bäumen

2.3 BG Grünflächen im Siedlungsbereich

- BGh Grünflächen im Siedlungsbereich, Hausgärten
- BGm Grünflächen im Siedlungsbereich, Gebüsch mit Bäumen

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Grenze des Vorhabengrundstückes
- öffentlicher Verkehrsraum, außerhalb des Vorhabengrundstückes

4. Hinweis

Für die Kartierung in der Landeshauptstadt Magdeburg wurden die entsprechenden Kartiereinheiten der Biotypen- und Landnutzungskartierung der Stadt Magdeburg verwendet.

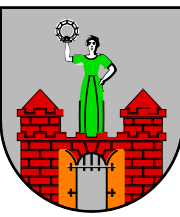
Die Kartierung des öffentlichen Verkehrsraumes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung "Neubau eines Kreisverkehrs" (Auftraggeber: Landeshauptstadt Magdeburg, Tiefbauamt).

Kartengrundlage:

- Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg
- Maßstab: 1:1.000
- Höhenbezug: NHN 1992
- Stand (Monat/Jahr): 11/2010
- Liegenschaftskarte des LVermGeo
- Gemeinde: Magdeburg, Stadt
- Gemarkung: Magdeburg
- Flur: 487
- Maßstab: 1:1.000
- © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA [2010,A09-6017782/2013]

Landeshauptstadt
Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg



Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1.1

Pflanzen Richter

Stand: März 2015

Maßnahmenplan – Biotypen

Maßstab: 1 : 500



Planverfasser:
LEGRFORM Büro für Freiraumplanung
Stadt, Land, Sport und Spiel
Ovenstedter Straße 9
39108 Magdeburg