Landeshauptstadt Magdeburg

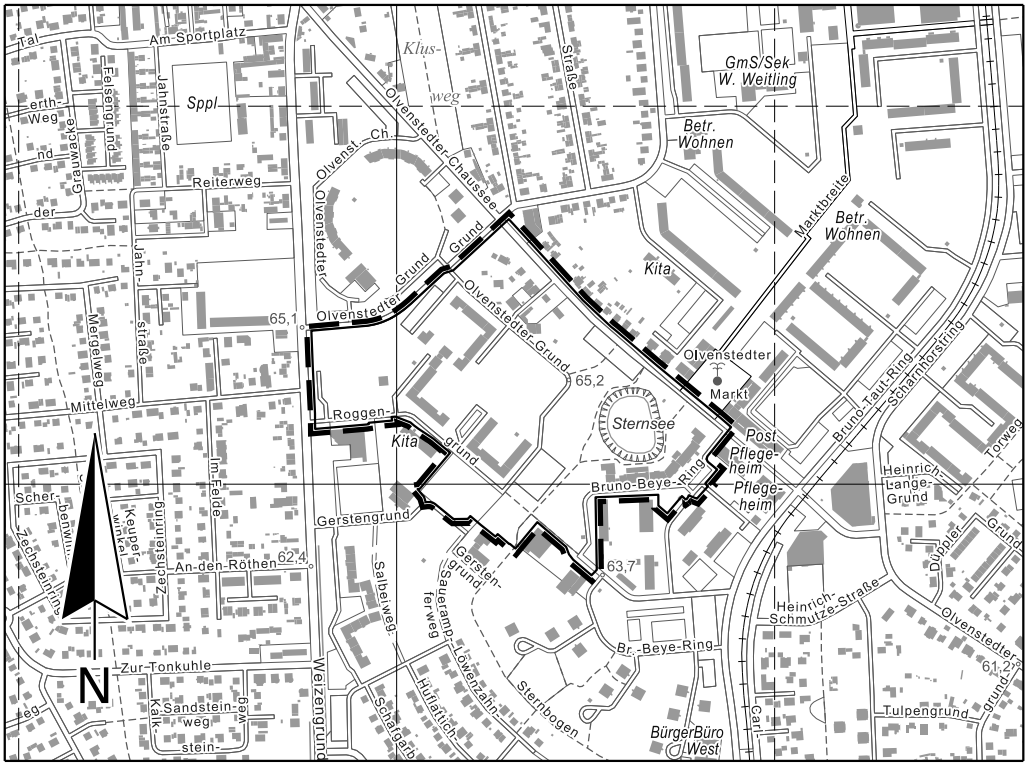
DS0178/17 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6

AM STERNSEE

Stand: April 2017



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: 09/2016

Begründung Teil I ***3***
1 Vorbemerkungen ***3***
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 3
1.3 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen 4
1.4 Rechtliche Grundlagen 5
1.5 Plangrundlage 5
1.6 Aufstellungsverfahren 5
1.7 Bodenordnung 6
2 Plangebiet ***6***
2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich 6
2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Boden, Baugrund, Archäologie 7
2.4 Angrenzende Nutzungen 7
2.5 Bestand und Zustand 8
2.6 Benachbarte Bebauungspläne 8
2.7 Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze 8
3 Bauliche Nutzung ***9***
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 10
3.3 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 , 3 BauGB) 11
4 Erschliessung ***13***
4.1 Straßenverkehrsflächen 13
4.2 Ver- und Entsorgung 14
4.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) 16
5 Grünflächen ***17***
5.1 Öffentliche Grünflächen: 17
5.2 Private Grünflächen 17
6 Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ***18***
7 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange ***18***
7.1 Umweltprüfung 18
8 Nachrichtliche Übernahmen ***18***
9 Sonstige Belange ***19***
9.1 Immissionsschutz 19
9.2 Kampfmittelbeseitigung 19
9.3 Boden, Altlasten 19

10 Auswirkungen der Planung 20

10.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange 20

10.2 Finanzierung und Durchführung 20

10.3 Flächenbilanz 21

Umweltbericht Teil II 23

11 Einleitung 23

11.1 Planungsanlass 23

11.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes 23

11.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan 23

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24

12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung 24

12.2 Prognose 29

12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 30

12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32

13 Zusätzliche Angaben 32

13.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .33

13.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

14 Flächenbilanz 34

14.1 Tabelle: Biotopbewertung Bestand 34

14.2 Tabelle: Biotopbewertung Planung 35

<u>Anlagen der Begründung Teil I:</u>

Anlage 1 Leitungsplan
Anlage 2 Übersicht von nächstgelegenen Spielplätzen

<u>Anlagen des Umweltberichts Teil II:</u>
Anlage 3 Baumkataster
Anlage 4 Plan Baumkataster
Anlage 5 Biotoptypenkartierung
Anlage 6 Plan Biotoptypenkartierung
Anlage 7 Pflanzen- und Gehölzliste

Begründung Teil I

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen Bereich, der zu großen Teilen mit Geschosswohnungsbau bebaut ist. Im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den 80-iger Jahren wurde im Stadtteil Neu Olvenstedt in großem Maßstab Geschosswohnungsbau errichtet und im Zuge des Förderprogramms ”Stadtumbau- Ost” ab dem Jahr 2005 flächenhaft abgebrochen. Hier konnte trotz zahlreicher Maßnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Wohnungseigentümer zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Gebiet der Bevölkerungsrückgang weder verhindert noch aufgehalten werden. Mit dem Sinken der Einwohnerzahl ging ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes einher.
Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der historisch gewachsenen, dörflichen Siedlungsstruktur Alt Olvenstedts, den Bebauungsplangebieten „Saures Tal“ und „An den Röthen“ sowie der räumlichen Struktur des Geschosswohnungsbaus Neu Olvenstedt.
Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, entlang der Olvenstedter Chaussee hat sich individueller Wohnungsbau in herkömmlicher 1-2 geschossiger Bauweise angesiedelt. Dieses Wohngebiet wird sowohl im Nordwesten als auch im Nordosten von einer öffentlichen Grünfläche, bzw. einer brachgefallenen Grünfläche umrahmt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage und trägt zur Auflockerung der städtebaulichen Strukturen bei.
Der Bebauungsplan ist außerdem Voraussetzung für die geplante Entwidmung von zwei öffentlichen Parkplätzen.
Im Süden des Plangebietes ist ein kommunaler Schulneubau geplant, die dafür vorgesehenen Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und sollen im B-Plan als solche auch festgesetzt werden.
Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Neubebauung im Planungsbereich, insbesondere jedoch auf den durch Rückbau brachgefallenen Flächen, hinsichtlich einer diesem Standort adäquater städtebaulicher Gestalt zu finden. Insbesondere nachdem die Bestandsbebauung in ihren räumlichen Strukturen nur noch unvollständig vorhanden ist und einer dringenden Komplettierung bzw. Überarbeitung bedarf. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll für dieses innerstädtische Gebiet eine langfristige Aufwertung rund um den Sternsee gewährleistet werden und Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden.
Die Ausrichtung sowohl des fußläufigen als auch motorisierten Verkehrs stellt sich derzeit als problematisch dar. Die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen ist nur noch stellenweise vorhanden. Über die Brachflächen hinweg entwickelten sich Trampelpfade, vorhandene Fußwege werden nicht mehr genutzt und überwuchern. Der Bebauungsplan stellt die Funktionalität des Erschließungssystems wieder her und schafft abschnittsweise neue Durchwegungen, die sich in das Grundschema des nichtmotorisierten Verkehrs im Stadtteil einfügt.

1.3 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen

Raumordnung und Landesplanung

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Oberzentrum“ eingestuft (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt) Punkt 3.2.10 Nr. 3 und
REP (Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg) MD Z 5.2.14). Entsprechend ihrer Funktion sind in Oberzentren bei bestehendem Bedarfsnachweis Flächen für Industrie und Gewerbe sowie für den Wohnungsbau städtebaulich zu sichern und zu entwickeln.
Städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben bei der weiteren Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.
Durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur ist dem Trend der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Insbesondere sind familienfreundliche Bedingungen zu entwickeln.
Mit vorliegender Planung wird zu großen Teilen eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell teilerschlossene Fläche wieder für Wohnbebauung beplant.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ der Landeshauptstadt Magdeburg folgt den vorgenannten Zielen der Raumordnung, Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).
Die Flächennutzungsplanung erfolgt nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, ausgewiesen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung, 1.Redaktionelle Änderung vom Stadtrat am 09.12.2013 zur Kenntnis genommen) ist der Planbereich hauptsächlich als Wohnbaufläche sowie als Grün-/ Wasserfläche im Bereich des Sternsees und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan verläuft die Gemeinbedarfsfläche generalisierend, bandartig südlich des Roggengrundes vom Weizengrund bis zum Bruno-Beye-Ring. Gem. § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die Wohngebietsfestsetzung des Bebauungsplanes südlich des Roggengrundes berührt aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplandarstellung.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB).
Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).
Das Erfordernis einer Bauleitplanung für das Plangebiet „Am Sternsee“ resultiert aus den Erfordernissen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die

Planaufstellung dient der Überprüfung der Infrastruktur und der geordneten Aufwertung von vorhandenem Wohn- und Freiraum, sowie deren Komplettierung auf Brachflächen.

Sonstige städtebauliche Planungen
Für die Planaufstellung als Planungsvorgabe ebenfalls zu beachten ist das „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Fachplanung dient der Analyse und Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben unter dem Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgungen und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.
Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Olvenstedter Chaussee, Nähe Sternsee als Nahversorgungsbereich - Typ A für den Stadtteil Neu Olvenstedt ausgewiesen.
Durch die Etablierung eines Versorgungszentrums mit Vollsortimenter und Discounter am Olvenstedter Scheid hat sich in den letzten Jahren eine Verschiebung ergeben, wodurch der Bereich am Olven 1 geschwächt wurde. Gründe für die zunehmende Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich werden in der mangelnden Perspektive und dem hohen Bevölkerungsverlust in den vergangenen Jahrzehnten gesehen.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit Wirkung ab 27.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung ab 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) mit Wirkung ab 30.07.2011
- Sowie alle weiteren Fachgesetze, Verordnungen und sonstige einschlägige Vorgaben des Bundes, des Landes Sachsen – Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg.

1.5 Plangrundlage

Für die Ausarbeitung der Planung wurde eine amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt, welche den aktuellen Bestand von Topografie und Liegenschaften zu Grunde legt.

1.6 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Planungsträger (Träger öffentlicher Belange) sowie der Bürgerinnen und Bürger. Die Landeshauptstadt Magdeburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ beschlossen.
Es soll eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen und wird im Regelverfahren durchgeführt werden, um im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie einer Umweltprüfung die naturschutzrelevanten Kriterien und weitere private und öffentliche Belange zu überprüfen und herauszuarbeiten.

1.7 Bodenordnung

Für Teilbereiche des B-Plangebietes wurde das Erfordernis auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens überprüft. Weiterhin wurde überprüft, ob die Planung privatnützig oder fremdnützig ist. Das hat grundstücksbezogen zu erfolgen. Die Umlegung dient der Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel, die „plangerechte bauliche Nutzung“ zu ermöglichen. Die Neuordnung ist nur dann zulässig, wenn sie die Grundstücke für die planentsprechende Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet (§ 45 BauGB). Geht es der Gemeinde um die Neuordnung von Rechten an den Grundstücken, ohne die Grenzen selbst zu verändern oder Verkehrsflächen und Grünflächen zu erhalten, ist die Umlegung rechtswidrig. Im vorgesehenen Bereich des B-Planes ist daher ein Bodenordnungsverfahren nicht durchführbar. Die vorhandene Grundstücksstruktur entspricht den im B-Plan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten, welche als Grundlage für geeignete Maßnahmen bei der Planumsetzungsphase dienen. Dadurch kann der dauerhafte Bestand gesichert und die im B-Plan beschriebenen Maßnahmen z.B. zur Pflege von öffentlichen Grünflächen gewährleistet werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ befindet sich im Stadtteil Neu Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes orientieren sich überwiegend an bestehenden Flurstücksgrenzen. Das Gebiet liegt fast komplett in der Flur 514, teilweise Flur 509, und wird wie folgt umgrenzt:
im Nordosten: durch die Nordgrenze des Flurstücks 10024 (Olvenstedter Chaussee) bis zum Gebäudekomplex des Bruno-Taut-Ringes 3f,
im Südosten: durch die südöstlichen Grenze der Flurstücke 10045 und 212 und weiter entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 219, 217 und 183,
im Südwesten: durch die Grenzen der Flurstücke 183, 229, 180, 179, 178 und 238 und deren Verlauf folgend bis zum Weizengrund,
im Westen: durch die Flurstücke 245 und 249,
im Norden: durch die Grenzen der Flurstücke 249, 251, 252, 257, 279 sowie 275 und daran anschließend im gedachten senkrechten Lot auf das Flurstück 10024.

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg nördlich der Bundesstraße 1. Im Süden des Plangebietes grenzen ein Gewerbebetrieb und mehrgeschossige Wohnbebauung an. Im Osten und im Westen grenzen die räumlichen Strukturen der Wohnbebauung in Großplattenbauweise von Neu Olvenstedt an. Der Norden ist überwiegend geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und einem bereits teilrückgebautem und saniertem Mehrfamilienhaus.
Topographisch ist ein Gefälle innerhalb des Plangebietes von Nordost nach Süd erkennbar. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 63 m und 60 m über NHN.

2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind zu mehreren Teilen im Besitz privater Grundstückseigentümer. Es befinden sich außerdem Flurstücke im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg, der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, der Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG sowie im Eigentum der Städtischen Werke Magdeburg GmbH. Die Grundstücke der Genossenschaften waren vormals mit Wohnbauten in Großplattenbauweise bebaut. Die Flächen der Landeshauptstadt Magdeburg setzen sich zusammen aus öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen, Wohnbauflächen und einer Gemeinbedarfsfläche.

2.3 Boden, Baugrund, Archäologie

Boden
Für den Bebauungsplan ist die Bodenbeschaffenheit im Hinblick sowohl auf das altlastenseitige Gefahrenpotential als auch auf die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung relevant.
Es ist davon auszugehen, dass nach dem Abbruch der alten Wohnhäuser die Baugruben mit Recyclingmaterial verfüllt, mit Bodenmaterial abgedeckt und die Fläche begrünt worden ist. Zudem ist ein Teil der zukünftigen Wohnbauflächen momentan noch als Verkehrsflächen versiegelt (Parkplätze, Straßen, Gehwege,...), wodurch die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört sind.

Bei der zukünftigen Bebauung mit Einfamilienhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten und grünen Erholungszonen auszugehen.

Baugrund
Im Plangebiet stehen geringmächtige schluffig-tonige quartäre Sedimente an, die von tonigen Verwitterungsprodukten des Festgesteinskomplexes unterlagert werden. Im Geltungsbereich ist teils mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, bei Starkregen besteht die Gefahr von Staunässe. Für zukünftige Bauherren ist die Erstellung eines standortkonkreten Bodengutachtens empfehlenswert . Das anfallende Niederschlagswasser ist in auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sollen vorab und standortkonkret die Versickerungsfähigkeit geprüft werden, und ein individuelles Entwässerungskonzept daraus abgeleitet und entwickelt werden.

Vorhandene Restbestände von Leitungen
Im Plangebiet sind Drainageleitungen und Heizkanäle vorhanden. Die Drainageleitungen dienten und dienen der Drainierung des Gebietes der Bestandsbebauung sowie der ehemaligen Bebauung und wurden im Zuge des Rückbaus nicht entfernt. Hinsichtlich der im Boden verbliebenen Drainageleitung ist zu prüfen, inwieweit sich diese auf eine Niederschlagsentwässerung auswirken, evtl. zu Staunässe führen und somit Schäden an baulichen Anlagen verursachen können. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Reste von ehemaligen Heizkanälen, die der Wärmeversorgung der ehemaligen Bebauung dienten und in Massivbauweise ausgebildet sind.

Kampfmittelerkundung
Das gesamte Planungsgebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Bei Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auftreten von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren.

Denkmalpflege und Archäologie
Im gesamten Plangebiet westlich des Sternsees ist –aufgrund von Beobachtungen offenbar aus der Bauzeit von Neu-Olvenstedt - mit neolithischen Siedlungsbefunden zu rechnen.
Es wird auf die allgemeine Meldepflicht bei unerwartet freigelegten Funden oder Befunden hingewiesen. In diesem Fall ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.

2.4 Angrenzende Nutzungen

Im Westen bildet der Weizengrund, in seiner Funktion als Hauptsammelstraße, die Grenze zwischen Alt Olvenstedt und Neu Olvenstedt. Nordwestlich des Plangebietes sind die freiwillige Feuerwehr Alt Olvenstedt sowie eine größere brachgefallene Wohnbaufläche angesiedelt. Der Nordosten der Plangebietsgrenze wird flankiert von individuellem Wohnungsbau, der im Osten in den Bereich um den früheren Marktplatz „Olven 1“ mündet. Der Osten entlang der Plangebietsgrenze wird gebildet durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und einen größeren

Gewerbebetrieb. Im Süden schließlich grenzen mehrere Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte und 2 Sporthallen) sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau an das Plangebiet an.

2.5 Bestand und Zustand

Derzeit stellt sich das Herzstück des Plangebietes als ein durch Abriss entstandenes zerklüftetes Wohnareal mit infrastrukturell erschlossenen Flächen dar. Die vorhandene mehrgeschossige Blockbebauung mit großzügigen Innenhofanlagen ist stellenweise umgeben von brachgefallenen Wohnbauflächen. Der nordöstliche Streifen des Plangebietes ist entlang der Olvenstedter Chaussee gesäumt Einfamilienhäusern, die teilwiese erst in den letzten Jahren neu errichtet wurden. Eine Grünfläche an der Olvenstedter Chaussee, auf Höhe des öffentlichen Parkplatzes, ist als Hundeauslaufwiese ausgewiesen. Im Osten säumt ein 4-6 geschossiger Wohnblock mit bestehenden gesundheitlichen Einrichtungen die öffentliche Grünanlage rund um den Sternsee. Der bauliche Zustand aller Wohnblöcke ist teils desolat. Dieser Altbestand ist von umfangreichem Leerstand gekennzeichnet.
Eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungsanlagen queren potentielle Wohnbauflächen und sind nicht durchgehend im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.
Im Gebiet befinden sich mehrere öffentliche Stellplatzanlagen, deren Belegung zum Teil nicht ausgelastet ist.
Im Norden ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche (registriert im Ausgleichsflächenmanagement) vorhanden. Das Plangebiet ist, analog zum Gesamtkonzept von Neu Olvenstedt, durchzogen von fußläufigen Wegebeziehungen.
Prägend für die Abrissflächen und die vorhandenen Straßen im Plangebiet ist der gewachsene Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Freiflächengestaltung des „Komplexen Wohnungsbaues“ der 80-iger Jahre.
Dieser vorhandene Baumbestand wurde im Zuge des Verfahrens aufgenommen und bewertet und ist als Bestandteil des Umweltberichtes in der Begründung enthalten.

2.6 Benachbarte Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Dieser in Aufstellung befindliche B-Plan enthält ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.
Nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 229-7 „Olvenstedter Grund“ an. Dieser Bebauungsplan dient ebenfalls der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken.
Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 225-4.1 „Weizengrund 48“ an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Entwicklung und Ansiedlung von Wohn- und Gewerbeflächen in einem Mischgebiet.
Im Süden des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 301-4C „Rennebogen/ Gerstengrund“, welcher individuellen Wohnungbau vorsieht. Dieser B-Plan dient ebenfalls der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken und bildet den Abschluss des großen Baugebietes „Rennebogen“.

2.7 Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze

Grundschule

Die für das Plangebiet nächstgelegene Grundschule in kommunaler Verwaltung befindet sich im Grenzweg. Die Grundschule ist vom äußeren nördlichen Rand des Geltungsbereiches fußläufig in 1.1 km Entfernung in ca. 13 Minuten zu erreichen.

Kindertagesstätte

Die nächstgelegene Kindertagesstätte Kita „Gänseblümchen“ liegt im Roggengrund 35/ 36 und ist vom äußeren östlichen Plangebietsrand in der Olvenstedter Chaussee fußläufig in 800 m Entfernung in ca. 10 Minuten zu erreichen.
Eine weitere Kindertagesstätte Kita „Klusweg“ liegt im Klusweg 7 und ist vom äußeren südlichen Plangebietsrand im Bruno-Beye-Ring fußläufig in 1.1 km Entfernung in ca. 13 Minuten zu erreichen.

Spielplätze
Für den Stadtteil Neu Olvenstedt existieren eine Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich (sh. auch Anlage 2):
- Spielplatz „Sternbogen“, mit ca. 4.600 m² Spielfläche
- Spielplatz „St.-Josef-Straße“, mit ca. 3.100 m² Spielfläche
- Spielplatz/ Skateranlage „Rennebogen/ Neuer Renneweg“, ca. 2.000 m² Spiel- und Skaterfläche

Laut Spielplatzflächenkonzeption 2015-2020 (Stadtratsbeschluss: Juli 2015) gibt es für den Stadtteil Neu Olvenstedt einen Bedarfsüberhang an öffentlich zugänglichen Spielplätzen, welcher nur mittelfristigen Handlungsbedarf auslöst. Es ist geplant, kleinere Spielplatzstandorte zugunsten größerer Standorte zurückzubauen.
Im Rennbogen 167 betreibt die Stadt das KJH Kinderjugendhaus Kümmelsburg, welches den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung steht. Für die Plangebietsflächen ist demnach der Bedarf gedeckt und Spielplätze und die Jugenhauseinrichtung sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Außenanlagen/ Bolzplätze
Im Bruno-Beye-Ring sowie im Weizengrund (im Plangebiet) befinden sich zwei Außensportanlagen bzw. Bolzplätze, die öffentlich zugänglich sind (sh. Anlage 2).

3 Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für das Baugebiet als Art der Nutzung Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen und sind nur ausnahmsweise zulässig. Andere gewerbliche Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit sind in WA-Gebieten zulässig.
Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig. Sie würden aufgrund der meist erforderlichen größeren Grundstücksfläche und ihrer Wirkung über das Gebiet hinaus dem Charakter der angestrebten homogenen Siedlungsbebauung entgegenstehen und nicht der städtebaulichen Zielstellung im Geltungsbereich entsprechen.

Einzelhandel
In allen Baugebieten werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelbetriebe im Sinne von Nachbarschaftsläden bis zu einer Größe von 400m² zugelassen werden.

Die Grundlage dieser Festsetzung bildet das Magdeburger Märktekonzept. Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten
Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es soll vorrangig die

verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern. Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Stärkung der attraktiven Stadtteilzentren.

Nahversorgungsbereiche, in denen Einzelhandel bis zur Vermutungsgrenze der Großflächigkeit (1200m² Bruttogeschossfläche)vorhanden ist, befinden sich am Olvenstedter Stern sowie am Olvenstedter Scheid.

Der am Olvenstedter Stern befindliche Nahversorgungsbereich stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die (höchste) Kategorie A ein. Dieses Nahversorgungszentrum weist ein etabliertes Versorgungszentrum auf.
Der Olvenstedter Scheid ist ein Nahversorgungsbereich der Kategorie B mit folgender Charakteristik:

- etabliertes Versorgungszentrum in zentraler Wohngebietslage
- ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (z.B. Apotheke, Ärztezentrum).

Weitere Magnetbetriebe im näheren Umfeld sind die Lebensmitteldiscounter Lidl im Rennebogen sowie Penny im Roggengrund.

Nachbarschaftsladen
Durch das ausnahmsweise Zulassen von Nachbarschaftsläden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wird kleinen Nahversorgern der Freiraum für die Ansiedlung gegeben, um insbesondere die Nahversorgung der wenig mobilen Bevölkerung zu verbessern und Versorgungslücken zu füllen, indem eine Ergänzung des Warenangebots stattfinden kann.
Der Einzelhandelsbetrieb „Nachbarschaftsladen“ wird als festsetzungsfähiger Anlagentyp in Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO verstanden und ist gekennzeichnet durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 400 qm, einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit und der Gebietsversorgung dienend, mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf. Von Läden dieser Größenordnung wird grundsätzlich keine Gefährdung der Entwicklung bzw. Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche erwartet. Die Zulässigkeit von „Nachbarschaftsläden“ unterliegt dem Ausnahmetatbestand. Demnach sollen die „Nachbarschaftsläden“ nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es besteht somit kein Rechtsanspruch auf die Zulassung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird zum Schutz der natürlichen Funktion des Bodens und einer maßvollen Flächeninanspruchnahme lediglich unter Bedingung bzw. in gestaffelter Form eingeräumt.
Für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% zugelassen werden.
Für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 25% zugelassen werden. Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wird eingeräumt, sofern für die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen eine dauerhafte Begrünung der Bedachung angelegt wird.

Die Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung des Schulneubaus beträgt 0,8. Aufgrund der erhöhten Anforderungen an die barrierefreie Freiflächengestaltung des Schulgeländes wird ein größerer Anteil an versiegelter Fläche vorgesehen.

Für alle übrigen Grundstücke ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen.

Zahl der Vollgeschosse

Der momentane Gebäudebestand im Stadtteil Neu Olvenstedt hat teils fünf und sechs Geschosse. Als langfristige Entwicklung des Stadtteils wird aber eine stetige Reduzierung der Gebäudehöhen durch Teilrückbau und Sanierung angestrebt. Insgesamt wurden im Plangebiet solche Festsetzungen getroffen, die den allgemein im Stadtteil und im Plangebiet selbst typischen Rahmen aufnehmen, so dass die zukünftig zulässige Bebauung sich sinnvoll in den Bestand einfügt und ergänzt. Eine harmonische Weiterentwicklung dieser Situation ist mit der Planaufstellung erwünscht. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes ist partiell gestaffelt angelegt. In den allgemeinen Wohngebieten werden zwischen mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschossen ausgewiesen.
Entsprechend dem Zuschnitt der Grundstücke soll in den außenliegenden Bereichen in offener Bauweise eine Bebauung vorzugsweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein. Dafür werden insgesamt drei Areale für Einfamilienhäuser jeweils im nördlichen, im östlichen und im westlichen Bereich ausgewiesen.
Das entspricht dem Siedlungsgefüge des direkt angrenzenden Wohngebietes, das sich abschnittsweise bereits entlang der Olvenstedter Chaussee und dem Weizengrund befindet.
An den südlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiteres Areal, für welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 301-4C „Rennebogen / Gerstengrund“ zukünftig ein weiteres Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigem individuellem Wohnungsbau vorgesehen ist.
Zur Mitte des Geltungsbereiches hin ist eine Verdichtung des Siedlungsgefüges durch zwei-bis dreigeschossige Reihen- oder Kettenhäuser vorgesehen. Die Mitte selbst stellt sich als u-förmige Blockbebauung in vier- bis sechsgeschossiger Gebäudehöhe mit zwischenliegenden Brachflächen und innenhofartigen Grünbereichen dar. Geplant ist hierfür eine langfristige Entwicklung und Komplettierung mit modernen Wohnformen und alternativen Wohngemeinschaften in maximal viergeschossiger Gebäudehöhe.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die im Plangebiet oft variablen Geschosshöhen ist die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe sowie von Höchstmaßen notwendig, um die Höhenentwicklung bei Neubebauung einzuhalten. Damit wird der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung Rechnung getragen, eine unkontrollierte Nachverdichtung in unterschiedlicher Höhenentwicklung verhindert und langfristig eine harmonische städtebauliche Situation geschaffen. Die Höhenfestsetzungen sind als absolute Höhen nach NHN festgesetzt. Die Neubebauung soll sich in die räumlichen Strukturen von Neu Olvenstedt einerseits einfügen hinsichtlich ihrer Höhe und Dimensionierung und andererseits ausreichend Spielraum bieten für alternative und moderne Wohnformen. Die Schaffung von homogenen Straßen- und Wohnräumen ist damit hinreichend gewährleistet.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 , 3 BauGB)

Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise werden in allen allgemeinen Wohngebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche getroffen.
WA 1 Für die neu zu bebauenden WA 1-Gebiete wurde mit der offenen Bauweise das städtebaulich gewünschte Gestaltungskonzept geregelt. Eine geschlossene Bebauung ist hier nicht beabsichtigt, sondern eine aufgelockerte bauliche Struktur, welche verschiedene Wohnformen und ein gut gestaltbares Wohnumfeld ermöglicht und an die äußeren vorhandenen Strukturen anbindet.

WA 2 Für das WA 2-Gebiet wird eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung als abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Danach ist die Ansiedlung von modernen Kettenhäusern bzw. eine Bebauung mit Reihenhäusern möglich, um hier Wohnraum mit reduzierten Grundstücksflächen für eine breite Öffentlichkeit zu ermöglichen.

WA 3, 4, 6 und 7 Innerhalb der Gebiete des WA 3, WA 4 und WA 6 sowie WA 7 handelt es sich vorrangig um die Sicherung der geschlossenen, teilweise u-förmigen Bebauungsstruktur bzw. um die Vervollständigung der Blockstrukturen. Die Neubebauung der Flächen ist ausschließlich mit der Vorgabe der Dächer als Flachdächer festgesetzt, um ein einheitliches Stil- und Gestaltungsbild der Bestandsbebauung zu erhalten.

WA 6 und 7 Für das WA6 und das WA 7 wurden jeweils separate Baugebiete formuliert. Dies resultiert aus der Notwendigkeit heraus, dass ihnen die vorhandenen jeweiligen Gemeinschaftsstellplätze auf separaten Flurstücken zugeordnet werden können.

WA 5 Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wurde die zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauung als WA 5 festgesetzt, um hier auch zukünftig die Eckbetonung im Kreuzungsbereich zu ermöglichen.

Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde standortbedingt mit Baugrenzen oder mit Baulinien festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, Bauflächen) einen genau definierten bzw. einen Mindestabstand. In den Wohngebieten mit vorhandener Bebauung orientieren sich die Baugrenzen im Wesentlichen am Bestand.
Entlang des Roggengrundes und des Olvenstedter Grundes und abschnittsweise auch im Bruno-Beye-Ring wurden Baulinien festgesetzt, um die Bestandsbebauung und mögliche Neubebauung in einem städtebaulichen Rahmen zu fassen.
Ansonsten wurden mit Baugrenzen solche Baufelder festgesetzt, welche den Bestand sichern und für die Entwicklung ausreichend Spielräume gewährleisten. Ziel ist einerseits die Lenkung der Bebauung an die jeweiligen Straßenfronten, andererseits die Sicherung zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen zur Sicherung nutzbarer Freiräume.
Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden zum großen Teil auf eine maximale Tiefe von 20 m festgesetzt und abwechselnd durch einen Abstand von 3 oder 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.
Im WA 2 ist eine Bebauung mit Kettenhäusern vorgesehen. Dabei wird einer grenzständige Bebauung an mindestens eine seitliche Grundstücksgrenze ermöglicht. Durch die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl ist ebenfalls garantiert, dass auch bei Ausnutzung der vollen Grundstückstiefe ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden eingehalten wird.

Durch die Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen wurde abschnittsweise eine Einschränkung der Überbauungsmöglichkeiten notwendig. Im Bereich von Leitungen und ihren Schutzstreifen ist demnach keine Überbauung zulässig.

Um den wertvollen Baumbestand im Plangebiet bei Neubebauung der Brachflächen nach Möglichkeit zu erhalten, kann eine Befreiung von der Baulinie erteilt werden, sofern betroffener Baumbestand erhalten werden soll. Damit wird eine weitere Möglichkeit geschaffen, um einzelne Bäume zu erhalten, das Mikroklima zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Bebauung mit Garagen und Carports sowie mit Nebenanlagen nicht zugelassen, um den Straßenraum als homogene Raumkante in ihrer Gesamtheit zu fassen. Nichts desto trotz sind Vor- und Rücksprünge für Gebäudeteile möglich.

4 Erschliessung

4.1 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen Olvenstedter Chaussee, Olvenstedter Grund, Roggengrund, Gerstengrund und Bruno-Beye-Ring. Es sind im Wesentlichen die Flächen festgesetzt, welche bereits als Verkehrsflächen gewidmet sind. Sämtliche Verkehrsflächen wurden in ihrer Dimensionierung überprüft und größtenteils als verkehrsberuhigt festgesetzt.
Für die Durchgängigkeit des Quartiers wurden vier Stichstraßen mit Wendehämmern festgesetzt, welche den Anforderungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge entspricht. Dabei sind drei der vier Stichstraßen bereits im Bestand vorhanden, Lediglich im Westen des Plangebietes wird eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit zur Erschließung für das dortige WA 5 neu hergestellt.

Im Bruno-Beye-Ring, auf Höhe der Hausnummern 15-18, befindet sich eine Verkehrsfläche bisher in privatem Eigentum, welche zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.
Durch die Festsetzung der zahlreichen neuen Verkehrsflächen wird mehrfach in die Eigentumsstruktur der betroffenen Grundstücke eingegriffen.
Die Verbindungstraße zwischen Olvenstedter Chaussee und Olvenstedter Grund wird im Rahmen des Verfahrens umgewandelt in WA-Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens. Als Ersatz wird eine fuß- und radläufige Wegeverbindung weiter östlich zum Sternsee hin gelegen festgesetzt.
Darüber hinaus besteht keine Erfordernis von öffentlichen Straßen im Plangebiet.

Ruhender Verkehr
Innerhalb des Plangebietes gibt es im Bestand vier öffentliche Parkplätze, die nur teilweise ausgelastet sind. Im vorhandenen Straßenraum ist weiterhin beidseitig eine Vielzahl von Stellplätzen ausgewiesen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden zwei öffentliche Parkplätze komplett aufgegeben und anschließend in Wohnbaufläche umgewandelt. Diese befinden sich im Olvenstedter Grund gegenüber der Feuerwache und im Roggengrund auf Höhe der Hausnummern 28-31. Ein weiterer Parkplatz (Olvenstedter Chaussee) wird um ca. 50% seiner Stellplatzfläche reduziert und ebenfalls anschließend in Wohnbaufläche mit öffentlichem Fußweg umgewandelt. Der öffentliche Parkplatzbedarf im Bereich des Sternsees wird auch weiterhin gedeckt werden durch sowohl straßenbegleitende Stellflächen als auch durch öffentliche Parkplätze (Olvenstedter Chaussee und Bruno-Beye-Ring).
Die Parkmöglichkeiten entlang der vorhandenen Verkehrsflächen werden ebenfalls teilweise reduziert und ggf. in ihrer Ausrichtung verkehrsplanerisch überprüft und freiraumplanerisch mit Gehölzpflanzungen ausgestaltet. Speziell im Olvenstedter Grund wird dabei die Pflanzung einer Allee mit zwischenliegenden Parkbuchten angestrebt (sh. auch Kapitel 6).
Die Reduzierung und Neudimensionierung des ruhenden Verkehrs erfolgt vor dem Hintergrund, dass ein großes Überangebot aus Zeiten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus immer noch vorhanden ist. Für die zukünftig vorgesehene Wohnbebauung bedarf es nicht mehr eines solchen Stellplatzvolumens, da auf den privaten Grundstücken ein Großteil der Stellplätze untergebracht werden kann.

Private Gemeinschaftsstellplatzanlage
Für das WA 6 und das WA 7 wird jeweils eine private Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Die Stellplatzanlagen sind derzeit erschlossen über private Verkehrswege mit öffentlicher Nutzung. Da die bisherigen privaten Verkehrswege zukünftig als öffentliche Straßen festgesetzt werden, ist es erforderlich für die betroffene Wohnbebauung eine private Stellplatzanlage auszuweisen und diese anhand von separaten WA’s zu kennzeichnen. Die Stellplatzfläche an sich wird in ihrer Dimensionierung beibehalten.

Gehwege und fußläufige Anbindungen

Ein besonderes Merkmal im Stadtteil Neu Olvenstedt ist die räumliche Trennung von Fußgänger- und motorisiertem Verkehr. Im Gegensatz zur Führung des Kfz-Verkehrs, ist das gesamte Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet.
Gehwegverbindungen bestehen als öffentliche Wege und als Wegerechte über private Flächen. Die öffentlichen Wege sind teilweise gesichert als Wege in der öffentlichen Grünfläche rund um den Sternsee. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollen bisherige Wegerechte durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und die Fußwegeverbindung auch weiterhin erhalten und gestärkt werden. Die Fußwege sind ausgerichtet an den Blockstrukturen der Bestandsbebauung und sollen durch die neu hinzukommenden Wegeverbindungen komplettiert werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine durchgehende Rasterstruktur klar ablesbar.
Vom Olvenstedter Grund aus wird eine Verbindung in Richtung Norden zur Olvenstedter Chaussee und zwei Verbindungen in Richtung Osten zum Grünzug Sternsee geschaffen.
Ein weiterer Fußweg wird zwischen Weizengrund und Olvenstedter Grund entlang der Alleebäume gelegt, sowie vom Weizengrund aus durch öffentliche Grünflächen in das neue Wohngebiet WA 5.
Die vorhandenen Fußwege entlang des Olvenstedter Grundes und des Roggengrundes werden stellenweise reduziert auf eine einseitige fußläufige Seitenbahn.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand ver- und entsorgungstechnisch durch eine Vielzahl von Versorgungsleitungen in der anliegenden öffentlichen Straße gut erschlossen. Verschiedene Versorgungsleitungen queren private Grundstücke und führen zur Festsetzung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen.
Ebenso sind zwei vorhandene Trafostationen und eine Gasregelstation als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Trafo-Stationen, die sich innerhalb von Wohnbauflächen auf eigenen Flächen befinden, werden aufgegeben. Ersatzstandorte für neue Ortsnetzstationen sind im öffentlichen Verkehrsraum im Roggengrund und im Olvenstedter Grund vorgesehen.

Allgemeine Angaben:

Die Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen im Rahmen von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen ist mit dem jeweiligen Ver- / Entsorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.
Die Einhaltung der technischen Vorschriften im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes und die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

Trinkwasserversorgung:

Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen wasserseitig erschlossen durch Leitungsbestand in den öffentlichen Straßen. Teilweise wurden die Versorgungs- und Anschlussleitungen im Rahmen der Rückbaumaßnahmen dauerhaft außer Betrieb genommen und vom Versorgungsnetz getrennt. Eine Versorgung der geplanten Bebauung ist mit Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen technisch möglich. Es sind ggf. Netzerweiterungen über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich.

Abwasserentsorgung:

In den öffentlichen Straßen existieren öffentliche Kanalanlagen. Die Entwässerung der bereits bestehenden und unveränderten Bebauung bleibt unangetastet. Die neu zu erschließenden Gebiete, können schmutzwasserseitig durch Ableitung in das bestehende Trennsystem entwässert werden.
Bestehende Kanalanlagen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und mittels Geh,- Fahr- oder Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger gesichert. Eine Umverlegung von

Leitungsanlagen im Zuge von Neubebauung ist in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorger möglich.
Der vorhandene Leitungsbestand soll nach Maßgabe des Entsorgungsunternehmers, einer umfänglichen Bewertung des baulichen Zustands und des hydraulischen Leistungsspektrums der Abwasseranlagen unterzogen werden, woraus eine Sanierung bzw. Erneuerung der Anlagen resultieren könnte.

Gasversorgung:
Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, das Gebiet vom vorhandenen Leitungsbestand über eine innere Erschließung mit Gas zu versorgen. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes befindet sich eine Gasdruckregelanlage und die Hochdruck Gasleitungen Nr.06d und Nr.102, sowie im westlichen Bereich die HD-Gasleitung Nr.102.

Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Plangebietes:
Niederdruck-Gasleitung (ND-L) DN 200 GG (innenrohrsaniert), in der Olvenstedter Chaussee
ND-L OD 225 PE, in der Olvenstedter Chaussee (ab Sternsee)
ND-L OD 225 PE, im Weizengrund

Im WA 1 und WA 2 entlang Olvenstedter Grund und Weizengrund sind die geforderten Schutzstreifenbreiten von 20 m pro Seite einzuhalten und weiterhin Folgendes zu beachten:
Die in Betrieb befindlichen Leitungen und Anlagen sind während der zukünftigen Nutzung bzw. notwendiger Umbauarbeiten in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen.
Die Leitungen werden regelmäßig begangen bzw. abgespürt, d.h. im Bereich des geforderten und eingetragenen Schutzstreifens ist jegliche Überbauung untersagt. Dies gilt auch für die Anordnung von Bäumen und Sträuchern. Dabei sind folgende Abstände einzuhalten: 2,50 m zwischen Bewuchs und Leitung; bis 1 m Abstand ohne jeglichen Bewuchs; > 1m mit Wurzelschutzmaßnahmen.
Für eventuell notwendige Reparatur- oder Rekonstruktionsmaßnahmen muss die Zuwegung an jedem Abschnitt der Leitung gewährleistet sein.
Bei geplanten Gelände-/ Niveauveränderungen ist die SWM Magdeburg als zuständiger Leitungsbetreiber zu informieren.

Wärmeversorgung:
Die im Plangebiet ehemals und zum Teil immer noch vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung wurde bzw. wird mit Fernwärme, zur Beheizung und Trinkwassererwärmung, versorgt. Für die geplante Neubebauung ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung möglich und erwünscht. Geeignete Anschlusspunkte und Trassierungen sind ggf. im Detail zu planen.
Die vorhandenen und in Betrieb befindlichen Leitungen und Anlagen sind während der zukünftigen Nutzung bzw. notwendiger Umbauarbeiten in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen.

Info-Anlagen:
Im Plangebiet befinden sich mehrere SWM Info-Anlagen, welche zur datentechnischen Erschließung möglich wären. Diese Anlagen sind im Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen zu schützen, d.h., Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen.

Elektroenergieversorgung:
Die Bestandsleitungen sind derzeit teilweise überdimensioniert. Wie zu Beginn (in Kapitel 4.2) schon genannt existieren im Plangebiet derzeit fünf Trafostationen, welche reduziert und umverlegt werden können. Die neuen Ortsnetzstationen werden an geeigneter Stelle im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden.

Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser der neu zu erschließenden Gebiete ist unter Beachtung der jeweiligen Baugrundverhältnisse vor Ort einer Versickerung zuzuführen.

Erfordernisse für eine zentrale Lösung von Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung bestehen nicht, da nur in geringem Umfang neue öffentliche Verkehrsanlagen geplant werden, aber auch eine Entsiegelung von momentan noch befestigten Flächen auf den bisherigen Parkplätzen erfolgen wird.
Insgesamt besteht im Plangebiet nach Realisierung der neuen Bebauung und Erschließung eine gleichbleibende Versiegelung als vor Abbruch der Wohnkomplexe.
Da die Versiegelung der Grundstücksflächen eingeschränkt wird und eine mögliche Überschreitung nur ausnahmsweise bzw. nur mit Herstellung einer Dachbegrünug zugelassen wird, erlaubt dies trotz der relativ ungünstigen Bodenverhältnisse eine jeweilige Lösung. Durch eine mögliche Dachbegrünung, beispielsweise, wird der grundstücksbezogene Abflussbeiwert verbessert, das Niederschlagswasser erhält auf zusätzlichen Flächen eine Möglichkeit zu verdunsten.

Das Regenwasser der öffentlichen Grünflächen wird vor Ort versickert.

Drainageleitungen:
Drainageleitungen, welche sich ggf. im Baufeld befinden, liegen nicht in der Zuständigkeit der AGM. Eine Anbindung von Drainageleitungen an geplante oder vorhandene öffentliche Kanalanlagen ist nicht zulässig.

Löschwasserversorgung:
Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.
Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Entwurfsplanung und Trassierung im Rahmen der Erschließung noch abzustimmen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge ist in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.
Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung:
Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Städtische Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg. Die Müllabfuhr kann das Plangebiet über die Erschließungsstraßen erreichen. Die neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen werden so angelegt, dass eine Anfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge ohne Einschränkungen möglich ist.
Sonderabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.
Die vorhandenen Müllsammelstellplätze für Glascontainer werden im B-Plan festgesetzt. Sie befinden sich auf Höhe Roggengrund 37 (Penny-Markt) und auf Höhe Roggengrund 27 innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

4.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr.1-3 im Plangebiet dienen sowohl der Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes und der damit notwenigen Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit für die Versorgungsunternehmen als auch der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer.

5 Grünflächen

Das gesamte Plangebiet weist aufgrund seiner Vornutzung einen hohen wertvollen Baum- und Strauchbestand auf. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein.
Die städtebaulichen Strukturen niedrig- bis mittelgeschossiger Bebauung sind nur bedingt mit der noch vorhandenen Struktur des Geschosswohnungsbaues vergleichbar. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

5.1 Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünfläche Weizengrund:
Parallel zum Weizengrund verläuft eine Gashochdruckleitung, die eine Schutzstreifenbreite von 20 m benötigt. Innerhalb dieses Streifens wird, unter Beachtung der Abstandsvorgaben der SWM, eine Wildstaudenmischung angepflanzt und dauerhaft unterhalten. Durch die Fortführung des straßenbegleitenden, von Süden kommenden, grünen Bandes des Weizengrundes wird die Aufenthaltsqualität erhöht. Die Wohnhäuser des östlich angrenzenden WA 5 erhalten durch die Abpflanzung eine optische und räumliche Trennung, das Mikroklima wird gestärkt.

Grüner Innenblock im Barleber Hof:
Der Bebauungsplan nimmt die vorhandenen Grünstrukturen auf, wonach im Kernbereich zwischen Olvenstedter Grund und Roggengrund eine klare Blockstruktur erkennbar ist. Durch die straßenbegleitende Anordnung der mehrgeschossigen Wohnblöcke werden im „inneren Kern“ halböffentliche Grünstrukturen geschaffen, die fußläufig erschlossen sind. Durch die Festsetzung der schon vorhandenen Grünflächen und Verkehrswege ist die Grundvoraussetzung geschaffen, qualifizierte Freiraumgestaltung auf diesen Flächen zu gestalten und das schon Vorhandene aufzuwerten.

Baumallee Olvenstedter Grund:
Entlang der Plangebietsgrenze im Olvenstedter Grund werden Alleebäume innerhalb von öffentlichem Grün festgesetzt. Die vorgesehene Breite von 6 m berücksichtigt den Wurzelraum des vorhandenen wertvollen Baumbestandes.

Dreiecksfläche Olvenstedter Grund:
Ebenfalls im Olvenstedter Grund wird eine bereits mit Ausgleichsmaßnahmen bepflanzte Fläche als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan übernommen. Die Dreiecksfläche ist im Ausgleichsflächenmanagement als „Olvenstedter Grund“ registriert.

Grünfläche „Sternsee“:
Das als Grünfläche/ Parkanlage festgesetzte Areal rund um den Sternsee und deren südlich abgehende Fußwegeverbindung zum Sternbogen sind als übergeordnete Freiraumfläche raumbedeutsam für den Stadtteil. Im Rahmen des B-Planverfahrens werden die vorhandenen Wegestrukturen, die der Vernetzung von Grünstrukturen und der fußläufigen Durchquerbarkeit dienen überprüft und neu gestaltet. Durch verschiedenartige freiraumgestalterische Elemente werden der Sternsee selbst und seine direkte Umgebung eine Aufwertung erfahren, was sich in seiner Gesamtheit auf die kleinklimatische Situation und die Aufenthaltsqualität im Plangebiet positiv auswirkt.

Grünfläche Bruno-Beye-Ring:
Entlang des Bruno-Beye-Ringes wird eine vorhandene gehölzbestandene Fläche zum Erhalt festgesetzt und um eine momentan noch versiegelte Fläche (Stellplätze) erweitert.

5.2 Private Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht keine privaten Grünflächen vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Wohngebiete sollen soweit möglich als unbebaute und begrünte Flächen gestaltet werden.

6 Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Roggengrund wird eine Baumreihe zum Erhalt festgesetzt und mit drei weiteren neu zu pflanzenden Bäumen komplettiert. Ebenfalls im Roggengrund ist auf einer Dreiecksfläche (Höhe Hausnummer 14) die Pflanzung eines Baumes mit Entwicklungspotential und raumprägender Wirkung vorgesehen.
Zur Aufwertung des Straßenraumes und als „Abstandsgrün“ zum ansässigen Gewerbebetrieb wird im Bruno-Beye-Ring eine bestehende Pflanzfläche zum Erhalt festgesetzt. Eine sich darin befindliche Stellplatzfläche soll entsiegelt und der Aufnahme von Neuanpflanzungen dienen.
Im Plangebiet entstehen mehrere neue Fuß- und Radwege, bzw. bestehende fußläufige Wegeverbindungen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang dieser Wege sind soweit es die Örtlichkeit zulässt, beidseitig Pflanzbindungen auf privatem Grund vorgesehen. Dabei sind innerhalb der Pflanzbindungen mindestens 50 % der Flächen pro Grundstück mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine umfangreiche Pflanzenliste als Anlage zum Umweltbericht soll hier Hilfestellung bieten.
Zur dauerhaften Aufwertung des Straßenraumes wird im Olvenstedter Grund die stadtbildprägende Baumallee in ihren Dimensionen zum Erhalt festgesetzt.
Sämtliche öffentliche Stellplätze, die von der Umstrukturierung des bisherigen Straßenraumes betroffen sind, erhalten pro angefangene 5 Stellplätze einen Straßenbaum.

7 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Grundstücksspezifisch ist der Bau von Erdwärmeanlagen möglich. Durch die geplante Bebauung als Allgemeines Wohngebiet werden lufthygienisch belastende Emissionen vermieden. Strömungsbarrieren für den Luftaustausch werden aufgrund der festgesetzten Bauweise weitgehend minimiert.

7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt damit mit Umweltprüfung. Ein formaler Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird erarbeitet. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft und bewertet werden und somit bei der Bebauungsplanaufstellung einbezogen werden.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Darstellungen sollen in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB).
Für das Plangebiet Nr.229-6 „Am Sternsee“ betrifft dies die umfangreich vorhandenen Leitungsanlagen im Plangebiet, die in die Planzeichnung mit entsprechender Darstellung übernommen wurden.

9 Sonstige Belange

Für das Plangebiet wurden bislang keine gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt.

9.1 Immissionsschutz

Bei der Planung neuer Baugebiete ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - vom August 1987 mit den darin geregelten schalltechnischen Orientierungswerten zu beachten. In Innenbereichslagen wie im vorliegenden Fall können die angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten werden.
Als relevante Lärmemittenten aus dem nahen Umfeld des Plangebietes ist der Straßenbahnverkehr auf der mittelbar südöstlich anliegenden Trasse zu beachten. Da es sich jedoch nicht um eine Neuausweisung von Baugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und nicht um eine neu heranrückende Wohnbebauung handelt, führt die Bebauungsplanaufstellung nicht zu neuen oder zusätzlichen Konflikten.
Unter Beachtung der Lage des Plangebietes zur Lärmquelle kann durch die jeweiligen Gebäudestellungen und die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume bei Neubebauung, Sanierungen oder Umnutzungen reagiert werden. Auch die Festsetzung von geschlossener Bauweise im WA 2 (teilweise), im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 führt bei Planrealisierung zu aktivem Schallschutz für dahinter liegende Bauflächen.
Gewerbliche Lärmimmissionen können von einem Gewerbebetrieb im Süden außerhalb des Geltungsbereiches ausgehen. Die Bebauungsplanaufstellung begründet nicht die Ansiedlung von neuen lärmintensiven Gewerbebetrieben. Zusätzliche Lärmquellen können entstehen durch Stellplatzanlagen. Diese Nutzungen und zugehörige Schallemissionen sind im innerstädtischen Gebiet jedoch typisch und unvermeidbar. Die jeweilige Ausbildung und Lage dieser Nutzungen bzw. der möglichen Lärmquellen muss in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren so vorgenommen werden, dass Konflikte vermieden bzw. durch technische Lösungen ausgeglichen werden.

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt zum Bombenabwurfgebiet der Stadt Magdeburg. Es besteht die Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel.
Zuständig ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Polizeidirektion Magdeburg.

9.3 Boden, Altlasten

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.
Im bebauten Stadtgebiet besteht jedoch aufgrund langjähriger Vornutzung grundsätzlich die Möglichkeit zum Auffinden von Bodenbelastungen.
Bei Beobachtung organoleptischer Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) während der Bauarbeiten sind weitergehende Untersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg abzustimmen.
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
Im Rahmen der Bauarbeiten anfallende Abfälle (Bodenaushub, Schutt) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Magdeburg ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen.

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

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Für das Anlegen einer öffentlichen Grünfläche sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzung ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Voraussetzung.
Die neu zu begrünenden Bereiche waren vorher bebaut oder als Verkehrsflächen genutzt und dafür auch teilweise versiegelt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.
Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten 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.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung auch für den individuellen Wohnungsbau geplant. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage. Die durch die Planaufstellung zukünftig zulässige Bebauung geht nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus und wird daher unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Eigenheimbebauung und Geschosswohnungsbau, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich innerhalb bebauter Stadtlage mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft.
Bei der Erschließungsplanung ist auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Erreichbarkeit der verbleibenden Nutzungen während der Bauphase zu achten.

10.2 Finanzierung und Durchführung

Folgekosten
Zusätzliche Folgekosten können sich aus der Neuausweisung der gebietsinternen Erschließung, der Neuausweisung von öffentlichen Grünflächen und der Pflanzung von Bäumen ergeben. Dabei wird differenziert zwischen Grünflächen im Bestand, welche langfristig freiraumgestalterisch aufgewertet werden sollen und Flächen, die als öffentliche Grünflächen neuausgewiesen werden und mittels Festsetzung eine Bepflanzung erhalten. Ebenfalls zu differenzieren ist bei den öffentlichen Verkehrsflächen, die überwiegend im Bestand vorhanden sind und bereits Folgekosten verursachen und solchen, die neu ausgewiesen werden.
Eine Gegenüberstellung der bisherigen Unterhaltungskosten mit den neuen Folgekosten steht in keinem vertretbaren Aufwand–Nutzen-Verhältnis. So wird beispielsweise der Verbindungsweg zwischen Olvenstedter Chaussee und Olvenstedter Grund rückgebaut und würde ebenfalls Folgekosten verursachen, die dafür erforderlichen Unterhaltungskosten würde aber entfallen.
Weiterhin werden Parkplätze entsiegelt und für die Ansiedlung von Wohnungsbau freigemacht, Bäume werden gepflanzt aber auch im öffentlichen Raum gefällt. Die Stadt hat zusätzliche Flächen erworben, bzw. getauscht.

Die Liste der Maßnahmen ist nicht vergleichbar mit der Neuerschließung eines Einfamilienhausgebietes, da hierbei in Größenordnungen umstrukturiert wird. Die Ermittlung der bisherigen Unterhaltungskosten sowie die Schätzung der Kosten für Grunderwerb verursachen großen Aufwand und sind dennoch zu ungenau, so dass diese Zahlen nicht der Realität entsprechen. Der Bebauungsplan stellt die Vorstufe einer Erschließungsplanung dar. Selbst im Vorentwurf zur Erschließungsplanung wird nur mit Kostenschätzung gearbeitet, welche bis zu 30% von den tatsächlichen Kosten abweichen kann. Überträgt man diese Vorgehensweise auf die Ebene des Bebauungsplanes, sind Abweichungen bis zu 50 % realistisch. eine solche "Kostenschätzung" wäre nicht belastbar, daher wird auf eine Ausweisung der Folgekosten verzichtet.

Durchführung
Bei der Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. dem Ausbau von öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt ist sie zur Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträgen nach dem BauGB bzw. KAG-LSA verpflichtet. Erfolgt jedoch die Herstellung bzw. der Ausbau durch einen Dritten zu seinen Lasten werden beitragspflichtige Belange nicht berührt.

10.3 Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamt-fläche	Prozentualer Anteil
WA 1	9.304 m²		
WA 1	1.668 m²		
WA 1	102 m²		
WA 1	190 m²		
WA 1	184 m²		
WA 1	1.784 m²		
WA 1	3.481 m²		
Allgemeines Wohngebiet WA 1	96 m²	16.809 m²	
WA 2	1.813 m²		
WA 2	79 m²		
Allgemeines Wohngebiet WA 2	82 m²	1.974 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 3		5.767 m²	
Allgemeines Wohngebiet WA 4		6.673 m²	
WA 5	3.850 m²		
WA 5	107 m²		
WA 5	79 m²		
WA 5	2.444 m²		
WA 5	8.365 m²		
WA 5	1.054 m²		
Allgemeines Wohngebiet WA 5	44 m²	15.943 m²	
WA 6	14.538 m²		
Allgemeines Wohngebiet WA 6	141 m²	14.679 m²	
WA 7	8.175 m²		
WA 7	1.277 m²		
Allgemeines Wohngebiet WA 7	95 m²	9.547 m²	
Allgemeines Wohngebiet Gesamt		71.392 m²	55,5 %
Gemeinbedarfsfläche	6.847 m²		
Gemeinbedarfsfläche, Schulstandort	244 m²	7.091 m²	5,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand	8.718 m²		
Verkehrsberuhigt	11.951 m²		
Verkehrsberuhigt	3.313 m²		

Verkehrsberuhigt	204 m²		
Verkehrsberuhigt, Parken	171 m²		
Fuß-, Radweg	245 m²		
Fuß-, Radweg	104 m²		
Fuß-, Radweg	119 m²		
Fuß-, Radweg	95 m²		
Fuß-, Radweg	444 m²		
Fuß-, Radweg	128 m²		
Fuß-, Radweg	119 m²		
Fuß-, Radweg	134 m²		
Fuß-, Radweg	434 m²		
Fuß-, Radweg, Verkehrsfläche Gesamt	112 m²	26.291 m²	20,5 %
Ver- und Entsorgung	113 m²		
Ver- und Entsorgung	24 m²		
Ver- und Entsorgung	20 m²		
Ver- und Entsorgung	38 m²		
Ver- und Entsorgung, Gesamt	66 m²	261 m²	0,2 %
Öffentliche Grünfläche, Sternsee-Areal	10.830 m²		
Öffentliche Grünfläche	733 m²		
Öffentliche Grünfläche	699 m²		
Öffentliche Grünfläche, Blockinnenbereich	2.534 m²		
Öffentliche Grünfläche	129 m²		
Öffentliche Grünfläche, große Dreiecksfläche	2.126 m²		
Öffentliche Grünfläche, Olvenstedter Grund Baumallee	300 m²		
Öffentliche Grünfläche, Olvenstedter Grund Baumallee	170 m²		
Öffentliche Grünfläche, Olvenstedter Grund Baumallee	444 m²		
Öffentliche Grünfläche Weizengrund	1.080 m²		
Öffentliche Grünfläche Weizengrund, Gesamt	1.066 m²	20.111 m²	15,7 %
Öffentliche Wasserfläche		3.357 m²	2,6 %
Plangebiet 229-6 Gesamt		**121.151m²**	**100,0 %**

Umweltbericht Teil II

11 Einleitung

11.1 Planungsanlass

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage und trägt zur Auflockerung der städtebaulichen Strukturen bei.
Insgesamt soll über die Bebauungsplanaufstellung für dieses Gebiet eine Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden, um damit die Grundlagen für eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs herzustellen.
Der Bebauungsplan ist außerdem Voraussetzung für die geplante Entwidmung von zwei öffentlichen Parkplätzen.
Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Neubebauung im Planungsbereich, insbesondere jedoch auf den durch Rückbau brachgefallenen Flächen, hinsichtlich einer diesem Standort adäquaten städtebaulichen Gestalt zu finden. Insbesondere nachdem die Bestandsbebauung in ihren räumlichen Strukturen nur unvollständig vorhanden ist und einer dringenden Komplettierung bzw. Überarbeitung bedarf.
Durch die Bebauungsplanaufstellung soll für dieses innerstädtische Gebiet eine langfristige Aufwertung rund um den Sternsee gewährleistet werden und Planungssicherheit für Grundstücksbesitzer und Investoren geschaffen werden.
Durch die Einbindung von mehrgeschossigen Wohnblocks in die zukünftig teilweise offene und teilweise geschlossene Neubebauung werden hinreichend homogene Wohnstrukturen und Freiräume geschaffen.

11.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist u.a. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines Bebauungsplanes stellt i.d.R. nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

11.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Notwendigkeit der Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.
Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und u.a. auch der Biotoptypenkartierung werden das Umweltschadensgesetz sowie das Artenschutzgesetz beachtet. Insbesondere die §§ 19, 44 und 45 BNatSchG finden dabei Beachtung.
Zur Klärung der lärmtechnischen Belange im Bebauungsplangebiet gilt das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz –BImSchG-) mit den entsprechenden Verordnungen (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV-). Hinsichtlich des Bodenschutzes sind das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG), die Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Ausführungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt zum Bundes- Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) zu beachten.

Als Ortsrecht gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 06.02.2009.

Fachplanungen: Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
Die für das Plangebiet relevanten, im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan formulierten Umweltziele sind aus der naturräumlichen Situation abzuleiten.
Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Schutz- und Entwicklungsziele:

12 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gem. § 1 Abs. 6Nr. 7 BauGB erfolgt auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen, Informationen und Stellungnahmen. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Geländebegehungen durchgeführt, eine Erfassung des Baumbestandes (Baumkataster) und eine Biotoptypenkartierung haben stattgefunden.

Schutzgut Mensch

Die vorhandene Nutzungssituation ist durch den Rückbau der mehrgeschossigen Wohnbebauung geprägt. Der jetzige Zustand der Flächen stellt eine Zwischennutzung dar.
Planungsrechtlich ist das Gebiet als Bauland einzuordnen. Die geplante Neubebauung unterscheidet sich von der vorherigen im Wesentlichen durch die Bebauungsstruktur und die Wohnform.
Das geplante Wohngebiet wird gefasst von der Olvenstedter Chaussee, dem Bruno-Beye-Ring, dem Roggengrund und dem Weizengrund. Das komplette Areal um den Sternsee herum ist im Plangebiet integriert.
Die gesundheitliche Belastung der zukünftigen Bewohner des Gebietes, die städtebaulich bedingt ist (Nähe zu Verkehrsanlagen), bewegt sich im zulässigen Rahmen der einschlägigen Fachgesetze.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die naturräumliche Situation des Raumes Magdeburg wird durch das Aneinandergrenzen der naturräumlichen Haupteinheiten Magdeburger Börde und Magdeburger Elbtal geprägt. Das Plangebiet ist ursprünglich der Magdeburger Börde zuzuordnen.
Die potenziell-natürliche Vegetation der Börde ist in diesem Bereich ein Haselwurz-Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (vgl. Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Sachsen-Anhalt). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (Quercus petraea), die Winterlinde (Tilia cordata), vereinzelt Stieleiche (Quercus robur) und Elsbeere (Sorbus torminalis) 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), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) und Liguster (Ligustrum vulgare) vertreten.
Die Biotopstruktur des Plangebietes wird durch die Abrissflächen und den vorhandenen Straßenbestand geprägt. Wertbestimmend ist hier der erhaltene Baumbestand, der entsprechend der abgebrochenen Gebäudesubstanz den Arten einer Wohnfreifläche im Geschosswohnungsbau aus den 80er Jahren entspricht. In den Randbereichen des Gebietes sind auch Strauchbestände erhalten geblieben.
Nach heutigem Kenntnisstand sind entsprechend der vorliegenden Planunterlagen geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen.

Baumbestand

Der Baumbestand wurde entsprechend kartiert (Anlagen 3 und 4). Das Baumkataster enthält die Kategorien Baum Nr., Höhe, Kronendurchmesser, Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden), erkennbare Baumschäden, Schutzstatus nach Baumschutzsatzung, Vitalitätsstufe sowie Bemerkung.
Im Gebiet befinden sich 435 kartierte Bäume. Vorherrschende Arten sind Tilia cardata, Robinia pseudoacarcia und Acer platanoides. Der Vitalitätszustand wird im Allgemeinen gut eingeschätzt und weitgehend mit 1 und 2 beziffert.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahmen und Biotopbewertung des Plangebietes erfolgten auf Grundlage der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Magdeburg im Herbst 2015. Weiterhin wurden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2015 ausgewertet. Die einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend des für die Stadtbiotoptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt erfasst und bewertet.

Kartier-schlüssel (vgl. Bestandsplan)	**Biotoptypen im Untersuchungsraum**	**Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“**
B	Bebauter Bereich	
BGh	Grünfläche im Siedlungsbereich, Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	Kleingärten
BGha	Grünfläche im Siedlungsbereich, Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	private Grünflächen
BGpv	Grünfläche im Siedlungsbereich, Verkehrsbegleitgrün	öffentliche Grünfläche
BGs	Grünfläche im Siedlungsbereich, Freizeit- und Sportanlage, Campingplatz, Erholung	öffentliche Grünfläche
Ble	Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	öffentliche Grünfläche
Blg	Industrie / Gewerbe / ver- und Entsorgung, Gewerbe	öffentliche Grünfläche
BVo	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	versiegelte Flächen
BVr	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze	versiegelte Flächen
BVu	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)	versiegelte Flächen
BVw	Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	versiegelte Flächen
BVz	Verkehrsfläche im bebauten Bereich, Straße 2-spurig	versiegelte Flächen
BWe#g	Bebauter Bereich, überwiegend Wohnbereich, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser	überbaute, versiegelte Flächen
BWh	Bebauter Bereich, überwiegend Wohnbereich, Großformbebauung /Hochhäuser	überbaute, versiegelte Flächen/nicht überbaute Flächen
G	Gewässer	
GKon	Stillgewässer, Fläche <1 ha, naturnah, sonstiges Kleingewässer, Ufer weitgehend, naturnah (unverbaut)	naturnahe Wasser-flächen (Biotop nach § 37 NatSchG LSA)
H	Gehölz	
HHb	Gehölz, Hecke, lückig mit Bäumen	Feldgehölz, Hecken, stufige Waldränder
HUm	Gebüsch mit Bäumen	Feldgehölz, Hecken, stufige Waldränder
HUo	Gebüsch ohne Bäume	Feldgehölz, Hecken, stufige Waldränder
K	Krautige Vegetation	
KGm##e	Grünland, mesophil	Sozialbrache, Sukzessionsflächen
KGt	Grünland, Tritt-/Park-/Zierrasen (intensiv gepflegt)	Private Grünflächen

Bebauter Bereich
BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
BGs Freizeit und Erholung
BGpv Verkehrsbegleitgrün

Die privaten Hausgärten befinden sich im nördlichen Abschnitt des zu Plangebietes. Die Spielplätze sind vereinzelt über das Plangebiet verteilt vorzufinden. Die Baumscheiben der Straßenbaumstandorte befinden sich am Straßenrand der Straßen Roggengrund, Olvenstedter Chaussee, Olvenstedter Grund, Bruno-Beye-Ring.

Ökologische Bedeutung:
Für Vögel und Kleinsäuger bieten private Hausgärten Lebensraum als Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel- bis geringwertig zu beurteilen.
Bewertung:

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0,4
	Erhaltungszustand	1,0

BGha Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
Das Abstandsgrün zieht sich um den Bestand des noch vorhandenen Geschosswohnungsbaus.
Ökologische Bedeutung:
Für Vögel und Kleinsäuger bieten private Hausgärten Lebensraum als Nahrungs- und Bruthabitat, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittelwertig zu beurteilen.
Bewertung:

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0,5
	Erhaltungszustand	1,0

Industrie / Gewerbe / Ver- und Entsorgung
BIg Gewerbe
BIe Technische Infrastruktur
An der Olvenstedter Chaussee ist eine Kfz-Reparatur-Firma ansessig. Die Werkstätten sowie der dazugehörige Betriebshof sind voll versiegelt. Nördlich des Sternsees befindet sich ein öffentliches Tiolettenhaus, auf dem kompletten Plangebiet stehen technische Gebäude der Stromversorgung.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.
Bewertung: gering

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0 (versiegelt)
	Erhaltungszustand	-

BWe#g Überwiegender Wohnbereich, Einzel- und Doppelhäuser, gering versiegelt (25-50%)
Nördlich des Plangebietes an der Straße Olvenstedter Chaussee befinden sich einige Einzelhäuser mit Hausgarten. Die Hausgärten sind separat beschrieben.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung der Gebäude schränkt den typischen Hausgartencharakter ein. Es bestehen auf den Gebäudeflächen keine ökologischen Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Bereichen.
Bewertung: gering

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0 (versiegelt)
	Erhaltungszustand	-

BWh Überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung
Der Betrachtungsbereich ist von der Bebauung mit Geschosswohnungsbau durchzogen. Die Grundstücke weisen Vorgartenbereiche auf.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung geht aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gegen null.
Bewertung: gering
Magdeburger Modell: Wertfaktor 0 (versiegelt)
Erhaltungszustand -

Verkehrsflächen im bebauten Bereich
BVr Parkplätze
BVo Sonstige Verkehrsflächen
BVz Straße zweispurig
Als versiegelte Verkehrsflächen stellen sich verschiedene kleinteilige Stellplatzflächen östlich der Straße Am Vogelgesang, befestigte Wegeflächen sowie die Straßenflächen dar. Ebenso ist der zentrale Parkweg einschließlich Rondell und Zufahrtsbereich zum Pflegestützpunkt mit Asphalt versiegelt.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.
Bewertung:
Magdeburger Modell: Wertfaktor 0 (versiegelt)
Erhaltungszustand -

BVu Weg unbefestigt, (Feldweg, Schotter, Split)
Das Wegenetz der Parkanlage rund um den Sternsee ist als wassergebundener Weg hergestellt.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist gering.
Bewertung:
Magdeburger Modell: Wertfaktor 0,1 (Schotter)
Erhaltungszustand 1,0

Gehölze
HUm Gebüsch mit Bäumen
HUo Gebüsch ohne Bäume
HHb Hecke geschlossen mit Bäumen
Im Umfeld des Sternsees befinden sich Bereiche mit kleineren Gehölzflächen von wassergebundenen Wegen und sonstigen unbefestigten Flächen durchzogen. Weiterhin sind Gehölzstreifen als Einfriedung zu angrenzenden Nutzungen, wie der Sozialwohnungsbebauung vorhanden. Die Gehölzstrukturen weisen einige größere Bäume auf, überwiegend Pappeln, Robinien, Weide, Ahorn (vgl. Baumkataster) u.a., überwiegend handelt es sich um Gebüschflächen aus Wildrosen, Spierstrauch, Flieder u.a. sowie aufkommende Sämlinge.
Ökologische Bedeutung:
Für Vögel und Kleinsäuger bieten solche Gebüschbereiche Lebensraum Nahrungs- und Bruthabitate, die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist als mittel bis hoch zu bewerten.
Bewertung:
Magdeburger Modell: Wertfaktor 0,7 (Feldgehölz, Hecke, stufige Waldränder)
Erhaltungszustand 1,0

Stillgewässer (anthropogen)
GKon Flächen < 1ha, sonstiges Kleingewässer, Ufer weitgehend naturnah
Im südöstlichen Bereich des Betrachtungsgebietes befindet sich ein kleiner See. Der 14 m tiefe See wird von Grundwasser gespeist, und weist am flacheren Ufer Röhricht auf. Heute

ist der See eine „naturbelassene“ Fläche, die aufgrund der Nähe zum Neubaugebiet Olvenstedt ein beliebtes Ziel der wohnungsnahen Erholung darstellt. Der mit Wasser gefüllte Steinbruch, der als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt ist, stellt ein wertvolles Laichgewässer für Amphibienarten dar, seine Ufer weisen umfangreichen Altbaumbestand und eine reich strukturierte Strauchschicht auf.
Ökologische Bedeutung:
Wasserflächen sind als Lebensraum immer von hoher Wertigkeit. Im Zusammenhang mit den umgebenden Biotopstrukturen bietet dieser Bereich vielfältigen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.
Bewertung: hoch

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	1,0 (geschützter Landschaftsbestandteil)
	Erhaltungszustand	1,0

Krautige Vegetation
KGm##e Mesophiles Grünland, Einzelbüsche/Einzelbäume
Neben Gehölzbereichen ziehen sich kleinere bis mittelgroße Wiesenflächen über das ganze Plangebiet, welche teils mit Einzelgehölzen bestanden sind.
Ökologische Bedeutung:
Im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbereichen bieten die Flächen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.
Bewertung:

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0,5 (Sozialbrache)
	Erhaltungszustand	1,0

KGt Tritt-/ Park-/ Zierrasen
Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes stellen sich als regelmäßig gemähte Rasenflächen mit geringer Artenvielfalt dar.
Ökologische Bedeutung:
Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist als mittelwertig einzustufen. Im Zusammenhang mit dem Gehölz- und Baumbestand bieten die Flächen Lebensraum und dienen als Nahrungs- und Bruthabitat.
Bewertung:

Magdeburger Modell:	Wertfaktor	0,5 (öffentl. Grünflächen)
	Erhaltungszustand	1,0

Schutzgut Luft und Klima
Die abgebrochene Bebauung aus den 80er Jahren stellte einen intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich dar, der bioklimatisch belastend wirkte. Durch die Blockbebauung war eine Strömungsbarriere gegeben, die durch ihre Kompaktheit den Luftaustausch behinderte.
Zur aktuellen klimaökologischen Einordnung der betreffenden Fläche wurde die zwischenzeitlich erstellte „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und Immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“ (Bearbeitungsstand Februar 2013) herangezogen. Darin wird diese Fläche nach Abbruch der ehemaligen Blockbebauung einerseits als bedeutendes Frisch-/Kaltluftliefergebiet und andererseits als lokaler Luftaustauschbereich erkannt.
Als Handlungsempfehlungen werden abgeleitet: Erhalt eines möglichst großen Grün- und Freiflächenanteils und möglichst eine Vernetzung mit benachbarten Freiflächen, um die Ausgleichsleistung weitestgehend aufrecht zu erhalten, Freihalten von emittierenden Quellen, Minderung lufthygienischer Belastung, zumindest Vermeidung einer Steigerung von Emissionen, Vermeidung von Austauschbarrieren, um die Luftaustauschfunktion weitestgehend zu erhalten.
Durch die geplante Bebauung als Allgemeines Wohngebiet werden lufthygienisch belastende Emissionen vermieden.

Strömungsbarrieren für den Luftaustausch werden aufgrund der festgesetzten Bauweise teilweise unterbunden. Die Festsetzung von mehreren öffentlichen Grünflächen wirkt sich positiv auf den Luftaustausch aus.

Schutzgut Landschaft
Im Plangebiet war mehrgeschossiger Wohnungsbau vorhanden. Entsprechend hatte das Plangebiet vor dem Gebäudeabbruch nach den Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit und Vielfalt von Landschaft, auch im Sinne einer landschaftsbezogenen Erholungsnutzung nur eine geringe Bedeutung. Hervorzuheben ist hierbei der nach dem Abbruch erhaltene Baumbestand, der bei der Planung soweit stadtplanerisch möglich Berücksichtigung findet. Die Umwandlung der Fläche von mehrgeschossigem Wohnungsbau in eine Fläche mit größtenteils Eigenheimgrundstücken hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Boden
Das Plangebiet liegt auf ca. 60 bis 63 m über NHN. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Schwarzerde / Lößlehm. Das sind Böden mit hohem Sorptionsvermögen, hoher Feldkapazität und hoher Verdichtungsneigung.
Durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde der ursprüngliche Bodentyp abgetragen.
Die konkreten Gründungsbedingungen für eine Neubebauung sind im Rahmen der Bauplanung durch Baugrundgutachten zu ermitteln. Ob bei Abbruch der mehrgeschossigen Wohnhäuser die Kellerwände samt den Fundamentbodenplatten entfernt wurden ist nicht dokumentiert.
Die Baugruben wurden mit gebrochenem Recyclingmaterial verfüllt und nach Aufbringen einer 20 cm starken durchwurzelbaren Bodenschicht mit Rasensaat begrünt.
Aufgrund der Verfüllungen der Baugruben mit Recyclingmaterial ist die Fläche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst.
Insgesamt wird das Schadstoffpotential im Plangebiet als gering eingestuft.
Mit der geplanten Bebauung wird der vorhandene Zustand nicht verschlechtert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als neutral eingestuft.

Schutzgut Wasser
Die Grundwasserflurabstände liegen bei 2,0 bis 5,0 m. Der Bereich ist anthropogen stark überformt. Die durchschnittliche Grundwasserneubildung liegt bei 15 bis 30 mm/a und wird als gering angesehen. Auf Grund der Versiegelung durch den ursprünglich vorhandenen mehrgeschossigen Wohnungsbau wurde die natürliche Grundwasserneubildung um ca. 50 % verringert.
Dieser Zustand wird durch die geplante Bebauung nicht verändert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als neutral eingestuft.

Wechselwirkungen
Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen. Es treten keine relevanten Wechselwirkungsbeziehungen der Schutzgüter untereinander auf.

12.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen des B- Planes ist im Vergleich zur Situation vor Abriss des Geschosswohnungsbaues von geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Allerdings ist zu erwarten, dass auf den bebaubaren Grundstücksflächen der Baumbestand reduziert wird. Jedoch besteht bei Verwirklichung der Planung eher die Sicherheit, dass eine weitere flächenmäßige Ausdehnung in den Außenbereich hinaus durch Ausweisung von Bauland für Einfamilienhausbau vermieden wird.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach dem Abriss des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist das Plangebiet durch Einzelbäume und einige Gehölzgruppen gekennzeichnet.
Bei Nichtdurchführung der Planung zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

Entwicklung des Baumbestandes
Entwicklung einer Brachfläche mit fortschreitender Gehölzsukzession
Bebauungsdruck auf den Außenbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ befindet sich im unbeplanten baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Planaufstellung ist aufgrund der Anpassung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, die nicht auch jetzt schon zulässig sind. Die Eingriffe in den Bestand waren demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zulässig bzw. sind bereits erfolgt.
Durch die Überplanung der brachgefallenen Flächen ist keine zusätzliche Bauflächeninanspruchnahme zu erwarten.
Umfangreiche planerische Festsetzungen, welche eine bauliche Verdichtung bei Realisierung einschränken und durch die Entsiegelung von Stellplatzflächen sorgen für ein gebietsinternes Gleichgewicht. Somit kann für das Plangebiet eine neutrale Verhältnismäßigkeit von baulicher Inanspruchnahme ohne Bebauungsplanaufstellung und mit Planrealisierung begründet werden. Eine Eingriffsregelung wurde zum Nachweis dieser Bewertung erarbeitet und ist Anlage zur Begründung.
Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber der ursprünglichen Bebauung nicht wesentlich ändern.
Das gesamte Plangebiet weist aufgrund seiner Vornutzung einen hohen Baum- und Strauchbestand auf. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 22.01.2009.
Durch die Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges Sternbogen (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche) wird das Plangebiet an das übergeordnete, vorhandene Grün- und Wegesystem von Neu Olvenstedt angebunden. Mit einer Breite von 6 m wird der Wurzelraum des vorhandenen Baumbestandes berücksichtigt.
Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die den Sternsee umschließt. Diese zusammenhängende Grünfläche soll erhalten und durch Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden.
Die vorhandene technische Infrastruktur wird zum großen Teil erhalten und für die geplante Bebauung genutzt.
Der Bebauungsplan ermöglicht eine optimale Ausrichtung der zukünftigen Wohngebäude zur Nutzung regenerativer Energieformen (Solarthermie und Fotovoltaik). Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² sind auch Erdwärmeanlagen grundstücksspezifisch möglich.
Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen, da eine langjährige bauliche Nutzung bereits besteht.
Innerhalb der Bauflächen befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegen. Sofern Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bebauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, sind jeweils ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz zu schaffen. Durch die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen und unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen und überbaubaren Grundstücksflächen bieten die Grundstücke in den Baugebieten Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Durch die Realisierung des

Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind gemäß § 21 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Folgende Areale sind darin enthalten:

- Sternsee-Areal mit südlich abgehendem Fußweg Dreiecksfläche Ecke Olvenstedter Grund
- Grünzug im Blockinnenbereich zwischen Olvenstedter Grund und Roggengrund
- Kleine Dreiecksfläche im Roggengrund, „Grüne Wiese“ entlang des Weizengrundes

Folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:
Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP) zu schützen.
Die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes, der Großsträucher und Klettergehölze als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ - Baumschutzsatzung - sind zu beachten.
Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: 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, 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.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist insbesondere bei der Herstellung der ausgewiesenen Stellplatzanlagen durch wasserdurchlässige Bauweise zu wahren.
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.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen und durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert:

- Maßnahmen der Renaturierung des Sternsees durch Wiederherstellung des naturnahen Zustandes des Gewässers, teilweise Neuanlegung der Uferbefestigung, Bepflanzung der Böschungen mit heimischen Gehölzen der Potentiellen Natürlichen Vegetation (Coryllus avellana, Crataegus laevigata,Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum).
- Anpflanzung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes im Sternsee-Areal als Brutrevier für Vögel
- Herstellung eines Feuchtbiotops mit offenen Wasserflächen im Blockinnenbereich zwischen Olvenstedter Grund und Roggengrund und Integrierung in die Wegeverbindung.
- Anpflanzung von 5 m breiten Gehölz- und Strauchpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen als wegbegleitende Begrünung des übergeordneten Grünzuges in Richtung Sternbogen.

- Entsiegelung der Stellplatzanlagen im Olvenstedter Grund, im Roggengrund und in der Olvenstedter Chaussee (nur teilweise).
- Anpflanzung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes auf der großen Dreiecksfläche im Olvenstedter Grund.
- Anpflanzung und Unterhaltung einer wilden Blütenstaudenmischpflanzung entlang des Weizengrundes.
- Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung von mindestens einem großkronigen standortgerechten Laubbaum je 5 Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlagen vorzusehen.
- Schutz des Bodens (Versickerungsfähigkeit) durch Forderung einer wasserdurchlässigen Errichtung von Stellplätzen.

Schutzgut Mensch
Gesundheitsgefährdende Belastungen sind zu vermeiden, ein möglichst naturnahes Wohnumfeld sollte entwickelt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Schutzgut Luft und Klima
Eine offene Bauweise ist vorzuschreiben. Strömungsbarrieren, die den Luftaustausch behindern, sind zu vermeiden, d.h.: kompakte Bebauung und die Luftaustauschbeziehungen erheblich behindernde Abpflanzungen sind auszuschließen.

Schutzgut Landschaft
Der entstehende Siedlungsbereich ist ausreichend mit multifunktionalen Grünflächen auszustatten.
Eine lockere Abpflanzung des Wohngebietes zu den Straßenräumen Weizengrund und Rennebogen ist zu erhalten.

Schutzgut Boden
Die Versiegelung des Bodens ist zu minimieren, aufgenommener Oberboden ist zum Erhalt seiner Bodenfunktionen behutsam zu behandeln bzw. einer entsprechenden Wiederverwendung zuzuführen. Die Versiegelung des Bodens ist zu Gunsten einer gärtnerischen Betonung des Wohngebietes zu beschränken.

Schutzgut Wasser
Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind auszuschließen, auf den Wohnbaugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

12.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf eine Baulandentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ würde dem Stadtumbaukonzept Neu Olvenstedt widersprechen.

13 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Zur fachlichen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden eine Biotoptypenkartierung und Bewertung nach dem „Magdeburger Modell“ durchgeführt sowie eine Baumbestandserfassung durchgeführt.
Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt einschließlich mehrerer Aktualisierungen zu den jeweiligen Entwürfen.

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

13.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Der Erhalt des Baumbestandes sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsberechnung werden durch die Untere Naturschutzbehörde geprüft.
Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Es sind nur geringe bzw. mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Diese Auswirkungen sind durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.
Weiterhin zu überprüfen ist bei der Planrealisierung die fachgerechte Entsorgung ggf. beim Bau anfallenden belasteten Bodenaushubs.

13.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sternsee“ wird eine Innenentwicklung vollzogen, welche zum einen den Standort und die Entwicklung und sinnvolle Nutzbarmachung von Brachflächen und Gärten für den Einfamilienhausbau vorbereitet. Die Erschließung wird neu geordnet.
Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Als fachliche Hilfe dienten für die Bewertung der Belange von Natur, Landschaft, Boden, Flora und Fauna eine flächendeckende Eingriffsbilanzierung nach dem „Magdeburger Modell“ sowie eine Baumbestanderfassung und –bewertung.
Für die Erfassung und Bewertung vorhandener und geplanter Lärmimmissionen wurden Gutachten erarbeitet.
Die Ergebnisse der Fachgutachten und erwähnten Untersuchungen sind durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden und sichern gesunde Wohnverhältnisse ebenso wie den Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie die weiteren untersuchten Schutzgüter.
Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

14 Flächenbilanz

14.1 Tabelle: Biotopbewertung Bestand

Fläche in m²	Biotoptyp/ Biotoptypenkartierung	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wertfaktor	Erhal-tungs-zustand	Wertigkeit
	Bebauter Bereich				
ca. 213	Freizeit und Erholung (BGs)	Kinderspielplatz § 9 (1) Nr.22 BauGB	0,4	1	85
ca. 2.957	Verkehrsbegleitgrün (BGpv)	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB	0,4	1	1.183
ca. 4.866	Grünflächen im Siedlungs-bereich, privates, halb-öffentliches Grün (BGh)	Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	0,4	1	1.946
ca. 4.819	Grünflächen im Siedlungs-bereich, Abstandsgrün im mehrgeschossigen Woh-nungsbau (BGha)	Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB	0,5	1	2.410
ca. 689	Industrie / Gewerb/ Ver- und Entsorgung (Blg)	Gewerbe (versiegelt)	0	-	0
ca. 660	Technische Infrastruktur (Ble)	Versorgung (versiegelt)	0	-	0
ca. 1.191	Überwiegender Wohnbereich, Einzel- und Doppelhäuser (BWe#G9	Wohnhäuser (versiegelt)	0	-	0
ca. 8.306	Überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung (BWh)	Mehrfamilienhäuser (versiegelt)	0	-	0
ca. 8.642	Verkehrsflächen, Parkplätze (BVr)	Parkplatz (stark versiegelt)	0	-	0
ca. 12.325	Sonstige Verkehrsflächen (BVo)	Straßen (stark verisegelt)	0	-	0
ca. 1.470	Straße zweispurig (BVz)	Straßen (stark versiegelt)	0	-	0
ca. 16.305	Weg befestigt (BVw)	Pflasterflächen	0,1	1	1.631
ca. 589	Weg unbefestigt (BVu)	Wassergebundene Decke	0,1	1	59
	Gehölze				
ca. 11.444	Gebüsch mit Bäumen (Hum)	Feldgehölz/ Hecken/ stufige Waldränder	0,7	1	8.011
ca. 1.281	Gebüsch ohne Bäume (HUo)	Feldgehölz/ Hecken/ stufige Waldränder	0,7	1	897
ca. 269	Hecke geschlossen mit Bäumen (HHb)	Feldgehölz/ Hecken/ stufige Waldränder	0,7	1	188
ca. 3.356	**Stillgewässer (anthropogen)** Flächen < 1ha, sonstiges Kleingewässer (GKon)	Freizeitgewässer	1,0	1	3.356
	Krautige Vegetation				
ca. 22.377	Mesophiles Grünland (KGm##E9	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB	0,5	1	11.189
ca. 22.084	Tritt-/ Park-/ Zierrasen (KGt)	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB	0,5	1	11.042
Gesamt					**41.997**

Die Einschätzung der Biotopwertigkeit des Bestandes des B-Plan-Gebietes „Am Sternsee“ ergibt auf Grundlage des Magdeburger Modells eine Wertigkeit von 41.997 Biotopwerteinheiten.

14.2 Tabelle: Biotopbewertung Planung

Fläche in m²	Biotoptyp nach „Magdeburger Modell“	Wertfaktor	Entwicklungs-dauer	Wertigkeit
ca. 71.392	**Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,4**			
ca. 28.557	Davon überbaute Grundstücksfläche	0	-	0
ca. 42.835	Nicht überbaute Grundstücksfläche, Hausgarten	0,3	1	12.851
ca. 7.091	**Gemeinbedarfsfläche § 9 (1) Nr.5 BauBG**			
ca. 6.847	überbaute Grundstücksfläche	0	-	0
ca. 244	Nicht überbaute Grundstücksfläche § 9 (1) Nr.2, 10 BauGB	0,3	1	73
ca. 261	**Ver- und Entsorgung (Elektrizität und Gas)**	**0**	**-**	**0**
ca. 26.583	**Verkehrsflächen Gesamt**	**0**	**-**	**0**
ca. 8.718	Straßenverkehrsflächen			
ca. 2.226	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	0,1	1	223
ca. 15.639	Verkehrberuhigt / Parken	0	-	0
ca. 20.111	**Öffentliche Grünflächen Gesamt**			
ca. 10.830	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB	0,9	1	9.747
ca. 2.126		0,9	1	1.913
ca. 2.534	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25a BauGB	0,8	0,8	1.622
ca. 1.080		0,7	0,8	605
ca. 1.066		0,7	0,8	597
ca. 699		0,8	0,8	447
ca. 129		0,7	0,8	72
ca. 733	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25b BauGB	0,8	1	586
ca. 444		0,8	1	355
ca. 300		0,8	1	240
ca. 170		0,8	1	136
ca. 3.357	**Freizeitgewässer**	**0,4**	**1**	**1.343**
Gesamt:				**30.810**

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestand (41.997) und Planung (30.810) anhand des Magdeburger Modells der Eingriffsregelung ergibt rechnerisch eine negative Ausgleichsbilanzierung von 11.187 (41.997 - 30.810 WP) Biotopwertpunkten.

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 06/16
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 509, 514
Maßstab: 1:1000

[ALK / 04/2016] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-10159/09

Fernwärme unterirdisch, mit beidseitigem 2 m Schutzstreifen
Heizkanal

Trinkwasserleitungen unterirdisch,
Abwasserleitungen unterirdisch,
jeweils mit beidseitigem Schutzstreifen
2 m Schutzstreifen bis DN 400 ,
3 m Schutzstreifen > DN 400 bis DN 1200

Gasdruckleitungen unterirdisch,
jeweils mit beidseitigem Schutzstreifen
3 m Schutzstreifen bis ND 400 ,
15 m Schutzstreifen für GHD 100,
20 m Schutzstreifen für GHD 500

Leitungen, zum Rückbau vorgesehen

Leitungen unterirdisch, außer Betrieb

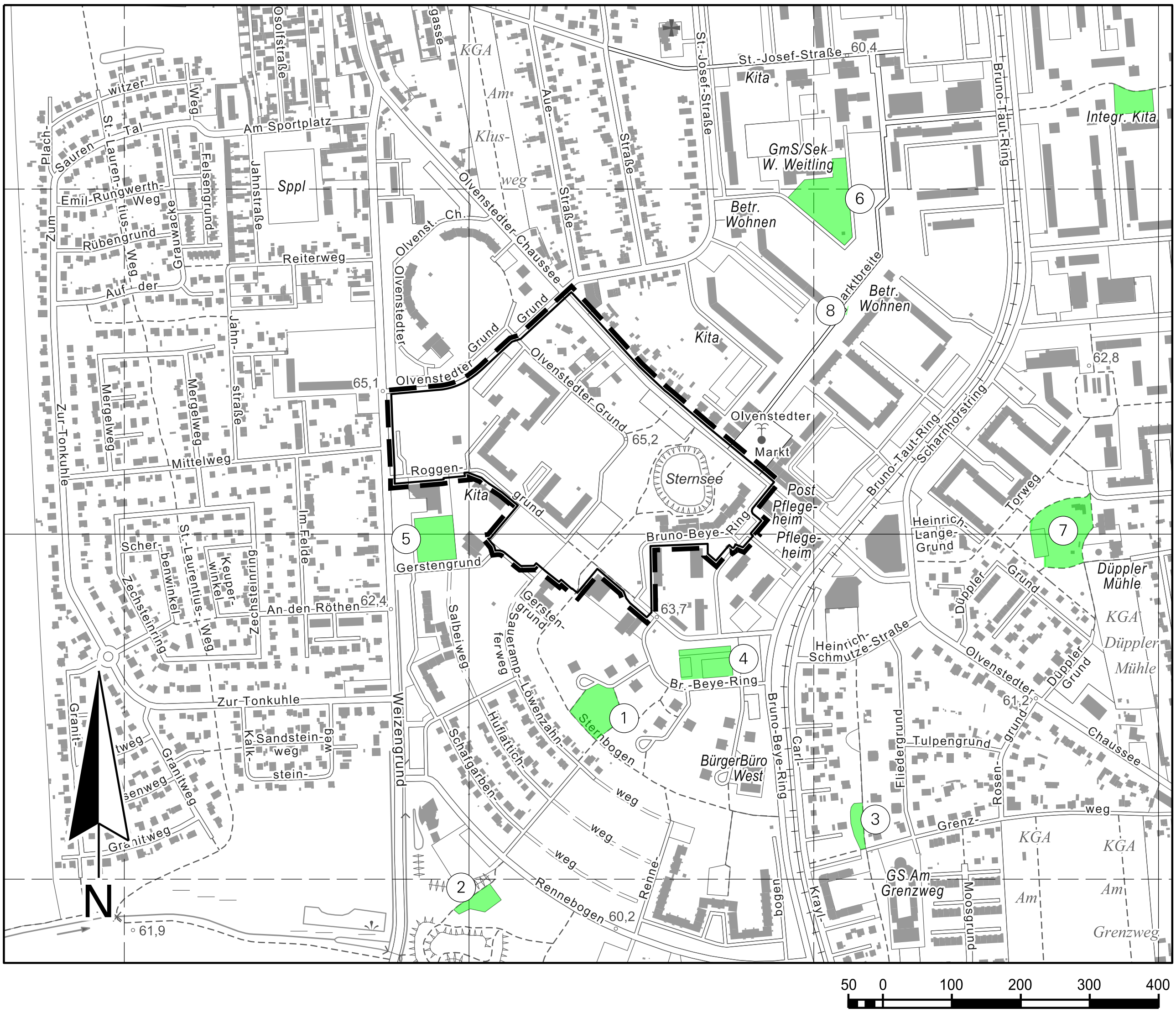
Landeshauptstadt Magdeburg Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt	Anlage zur Begründung
Objekt: **Bebauungsplan 229-6**	Maßstab: 1:1000 Höhensystem: NHN1992 Lagestatus: 150
Art der Planung: Leitungsplan	geplant: . bearbeitet: . geprüft:
G:\DGN8\BPLAENE\229-6\2016_05_Entwurf\229-6.dgn	25-OCT-2016
E-Mail: stadtplanungsamt@magdeburg.de	Tel.: 0391 / 540 5424

Landeshauptstadt Magdeburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 229 - 6 Anlage 2

Bezeichnung: "Am Sternsee"

Übersicht von nächstgelegenen Spielplätzen



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 09/2016

▬ ▬ ▬	Räumlicher Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 229-6
1	Spielplatz Sternbogen (SP025)
2	Spielplatz und Skateranlage Rennebogen (SP028)
3	Spielplatz Fliedergrund (SP026)
4	Außensportanlage/Bolzplatz Bruno-Beye-Ring
5	Außensportanlage/Bolzplatz Weizengrund
6	Spielplatz St.-Joseph-Straße (SP021)
7	Bolzplatz Düppler Mühle (SF008) + Bauspielplatz Mühlenstein
8	Spielen am Weg Marktbreite (SW008)

Anlage 3 des Umweltberichts B-Plan Nr. 229-6 "Am Sternsee"

Stand: April 2017 **DS0178/17**

Baumkataster

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
1	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	91	-	ja	1 - 2
2	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	9,00	97	-	ja	1 - 2
3	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	97	-	ja	1 - 2
4	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	10,00	99	-	ja	1 - 2
5	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	75	-	ja	1 - 2
6	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	9,00	96	-	ja	1 - 2
7	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	98	-	ja	1 - 2
8	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	9,00	104	-	ja	1 - 2
9	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	7,00	71	-	ja	1 - 2
10	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	9,00	102	-	ja	1 - 2
11	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	8,00	70	-	ja	1 - 2
12	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	9,00	105	-	ja	1 - 2
13	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	85	-	ja	1 - 2
14	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	9,00	84	-	ja	1 - 2
15	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	8,00	85	-	ja	1 - 2
16	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	9,00	79	-	ja	1 - 2
17	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	103	-	ja	1 - 2

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
18	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	8,00	92	-	ja	1 - 2
19	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	10,00	103	leichter Schiefstand	ja	1 - 2
20	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	6,00	67	-	ja	1 - 2
21	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	106	-	ja	1 - 2
22	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	7,00	97	-	ja	1 - 2
23	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	6,00	80	leichter Schiefstand	ja	1 - 2
24	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	7,00	90	-	ja	1 - 2
26	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	5,00	3,00	50	-	ja	3
27	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	6,00	4,00	52	-	ja	2
28	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	7,00	5,00	71	-	ja	1
29	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	6,00	5,00	64	-	ja	2
30	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	5,00	77	-	ja	1
31	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	7,00	82	-	ja	1
32	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	5,00	3,00	50	-	ja	2
33	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	9,00	107	-	ja	1
34	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	7,00	5,00	63	-	ja	1
35	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	6,00	4,00	64	-	ja	2
36	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	93	leichter Schiefstand	ja	1
37	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	75	-	ja	1

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
38	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	7,00	6,00	87	-	ja	1
39	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	79	-	ja	1
40	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	113	Stammriss nicht überwallt	ja	2
45	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	9,00	96	-	ja	1
46	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	6,00	82	leichter Schiefstand	ja	1
47	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	87	leichter Schiefstand	ja	1
48	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	95	-	ja	1
49	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	76	-	ja	1
50	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	6,00	84	leichter Schiefstand, Stammriss	ja	1
51	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	87	-	ja	1
52	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	90	Stammriss	ja	2
53	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	90	-	ja	1
54	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	11,00	9,00	96	leichter Schiefstand	ja	1
55	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	9,00	92	-	ja	1
56	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	73	-	ja	1
57	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	7,00	87	-	ja	1
58	Prunus cerasifera `Nigra` - Blut-Pflaume	5,00	5,00	76	Kronenkappung	ja	2
59	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	7,00	88	-	ja	1
60	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	4,00	60	-	ja	2

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
62	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	83	leichter Schiefstand, Stammriss überwallt	ja	1
63	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	5,00	65	-	ja	2
64	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	81	-	ja	1
65	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	11,00	8,00	99	leichter Schiefstand	ja	1
66	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	70	-	ja	1
67	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	11,00	7,00	79	-	ja	1
68	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	81	leichter Schiefstand	ja	1
69	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	89	-	ja	1
70	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	8,00	6,00	44 bis 45	2-stämmig in 1 m Höhe	ja	2
71	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	9,00	69 bis 70	4-stämmig	ja	2
73	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	8,00	6,00	60	-	ja	1
74	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	81	-	ja	1
75	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	16,00	15,00	208	mehrstämmig ab 50 cm Höhe	ja	1
76	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	9,00	90	leichter Schiefstand	ja	1
77	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	85	-	ja	1
78	Sorbus aucuparia, Vogelbeere	8,00	6,00	58 - 74	3-stämmig, Totholz	ja	2
79	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	10,00	10,00	90	Totholz	ja	3
80	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	10,00	8,00	87	Stammschaden	ja	2
81	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	8,00	103	leichter Schiefstand	ja	1

Baum Nr.	Baumart	Höhe/ m	Kronendurch-messer/ m	Stamm-umfang/ cm	erkennbare Baumschäden (eingeschränkte Vitalität)	geschützt nach Baumschutz-satzung	Vitalitätsstufe
82	Tilia cordata, Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	9,00	7,00	79	leichter Schiefstand	ja	1
83	Tilia cordata, Winter-Linde	10,00	9,00	105	-	ja	1
84	Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche	8,00	6,00	68	Totholz	ja	1
85	Salix alba 'Tristis', Trauer-Weide	8,00	8,00	132	Schiefstand	ja	3
86	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	12,00	9,00	122	-	ja	2
87	Picea abies, Gewöhnliche Fichte	15,00	7,00	108	-	nein	3
88	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	4,00	1,00	8	-	nein	1
89	Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche	6,00	7,00	75	Totholz	ja	1
90	Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche	6,00	7,00	67	Totholz	ja	1
91	Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche	7,00	8,00	77	Totholz	ja	1
92	Tilia euchlora - Krimlinde	8,00	6,00	74	-	ja	2
93	Juglans regia, Walnuss	11,00	10,00	87	-	ja	1
94	Prunus avium, Vogel-Kirsche	8,00	8,00	104	2-stämmig, Wurzelschössling aus Unterlage, Totholz	ja	2
95	Carpinus betulus, Hainbuche	6,00	5,00	69	-	ja	1

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. Gehölz (H)

HE Einzelbaum

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

#####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

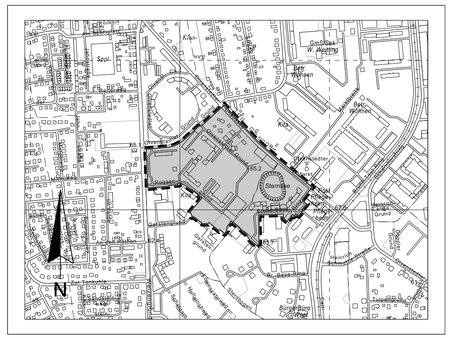
Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 229-6

AM STERNSEE

Stand: April 2017



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: 05/2015

G:\IUK\v8i_Workspace(Select)\Projects\GOP\UserWS\dgn\Bäume_GOP\Bäume_GOP.dgn

Anlage 5 des Umweltberichts B-Plan Nr. 229-6 "Am Sternsee"	Stand: April 2017	**DS0178/17**
Biotoptypenkartierung		
Bezeichnung	**Nummer**	**Area**
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Freizeit-, Sportanlage, Campingplatz, Erholung	BGs.1	26,89
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Freizeit-, Sportanlage, Campingplatz, Erholung	BGs.2	61,21
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Freizeit-, Sportanlage, Campingplatz, Erholung	BGs.3	124,40
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	BGh.1	3116,93
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	BGh.2	101,15
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), Hausgärten, privates und halböffentliches Grün	BGh.3	1435,49
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.1	16,88
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.2	26,95
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.3	45,81
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.4	49,55
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.5	37,88
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.6	22,83
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.7	28,00
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.8	28,09
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.9	13,20
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.10	99,97
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.11	17,37
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.12	163,89
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.13	149,76
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.14	86,10
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.15	65,60
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.16	82,88
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.17	154,17
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.18	34,95
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.19	67,12
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.20	76,84
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.21	76,67
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.22	72,52
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.23	143,23
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.24	50,85
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.25	145,47
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.26	17,06

Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.27	19,94
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.28	24,06
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.29	36,57
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.30	23,31
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.31	29,13
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.32	38,63
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.33	28,04
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.34	50,27
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.35	50,27
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.36	46,40
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.37	188,85
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.38	42,48
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.39	132,22
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.40	72,77
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.41	83,40
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.42	69,93
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.43	126,93
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.44	196,58
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.45	49,22
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.46	50,82
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.47	61,90
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.48	134,79
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.49	54,01
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.50	49,80
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.51	26,77
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.52	35,16
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.53	29,58
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.54	23,48
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.55	37,90
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.56	24,60
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.57	35,45
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.58	34,72
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.59	35,46
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.60	8,96
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.61	60,21
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.62	104,83
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.63	40,02

Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.64	71,20
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.65	36,42
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.66	43,92
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.67	168,38
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.68	106,47
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.69	36,22
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.70	167,42
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.71	7,19
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.72	12,37
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.73	8,35
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.74	18,05
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.75	37,37
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.76	106,34
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.77	34,00
Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	BGha.78	34,37
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.1	37,13
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.2	13,49
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.3	4,40
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.4	17,56
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.5	39,38
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.6	278,58
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.7	34,76
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.8	8,31
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.9	4,41
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.10	22,27
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.11	18,71
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.12	21,48
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.13	5,14
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.14	116,35
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.15	5,57
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.16	24,13
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.17	17,24
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.18	15,09
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.19	39,92
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.20	4,97
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.21	39,09
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.22	26,09

BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.23	4,80
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.24	4,41
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.25	4,78
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.26	197,63
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.27	4,48
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.28	4,47
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.29	11,49
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.30	4,86
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.31	64,32
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.32	6,44
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.33	8,66
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.34	18,42
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.35	11,06
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.36	17,02
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.37	8,18
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.38	6,95
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.39	26,79
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.40	77,87
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.41	5,07
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.42	4,67
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.43	4,34
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.44	30,61
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.45	15,10
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.46	12,98
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.47	12,97
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.48	13,03
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.49	12,82
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.50	13,12
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.51	13,14
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.52	25,99
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.53	18,16
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.54	66,17
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.55	9,71
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.56	6,54
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.57	12,37
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.58	24,65
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.59	25,70

BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.60	27,77
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.61	8,78
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.62	47,88
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.63	120,29
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.64	9,71
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.65	9,34
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.66	9,27
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.67	13,47
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.68	74,63
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.69	15,95
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.70	81,29
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.71	48,82
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.72	7,48
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.73	7,48
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.74	23,08
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.75	42,82
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.76	29,22
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.77	360,22
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.78	288,96
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.79	51,90
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.80	44,07
BEBAUTER BEREICH, Grünflächen im Siedlungsbereich (Flächen>0,25ha), öffentliches Grün, Verkehrsbegleitgrün	BGpv.81	30,92
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgung, Gewerbe	BIg.1	402,36
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgung, Gewerbe	BIg.2	82,95
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.1	44,87
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.2	25,56
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.3	25,60
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.4	25,48
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.5	16,25
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.6	12,63
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	BIe.7	24,32
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.1	160,21
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.2	52,23
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.3	144,40
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.4	93,47
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.5	39,51
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.6	135,42

BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.7	25,31
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.8	204,09
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.9	202,15
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, gering versiegelt (< 25%)	BWe#g.10	134,01
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung/Hochhäuser	BWh.1	1712,64
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung/Hochhäuser	BWh.2	249,34
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung/Hochhäuser	BWh.3	1792,37
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung/Hochhäuser	BWh.4	1957,79
BEBAUTER BEREICH, überwiegender Wohnbereich, Großformbebauung/Hochhäuser	BWh.5	2593,38
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.1	20,16
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.2	33,69
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.3	24,35
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.4	34,56
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.5	14,79
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.6	30,02
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.7	29,79
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.8	15,10
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.9	14,16
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.10	32,97
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.11	33,00
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.12	32,70
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.13	32,42
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.14	32,83
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.15	32,78
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.16	32,97
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.17	56,05
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.18	62,11
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.19	39,99
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.20	38,01
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.21	66,44
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.22	100,66
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.23	70,76
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.24	92,35
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.25	170,09
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.26	175,99
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.27	142,91
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.28	121,13

BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.29	146,68
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.30	183,48
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.31	283,81
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.32	133,94
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.33	138,71
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.34	108,60
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.35	104,75
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.36	89,58
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.37	234,58
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.38	247,15
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.39	281,58
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.40	201,29
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.41	10,23
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.42	18,93
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.43	9,98
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.44	159,20
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.45	61,27
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.46	29,72
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.47	234,82
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.48	71,79
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.49	332,22
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.50	134,58
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.51	138,94
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.52	119,09
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.53	56,27
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.54	37,51
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.55	63,55
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.56	33,12
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.57	104,59
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.58	103,77
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.59	43,29
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.60	399,34
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.61	338,91
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.62	295,32
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.63	47,34
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.64	43,59
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.65	57,09

BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.66	128,52
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.67	33,05
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.68	1544,19
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Parkplätze/ Rastplätze	BVr.69	255,08
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.1	894,66
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.2	637,85
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.3	173,37
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.4	645,85
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.5	8308,40
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, sonstige Verkehrsflächen	BVo.6	1664,39
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Straße 2- spurig	BVz.1	1469,89
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.1	803,25
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.2	566,53
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.3	473,95
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.4	291,11
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.5	47,39
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.6	56,88
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.7	6,89
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.8	56,01
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.9	188,91
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.10	16,60
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.11	232,07
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.12	209,43
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.13	4,66
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.14	22,02
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.15	22,64
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.16	23,64
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.17	23,91
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.18	21,98
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.19	15,53
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.20	293,92
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.21	13,46
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.22	17,49
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.23	17,97
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.24	13,55
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.25	17,58
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.26	6,91

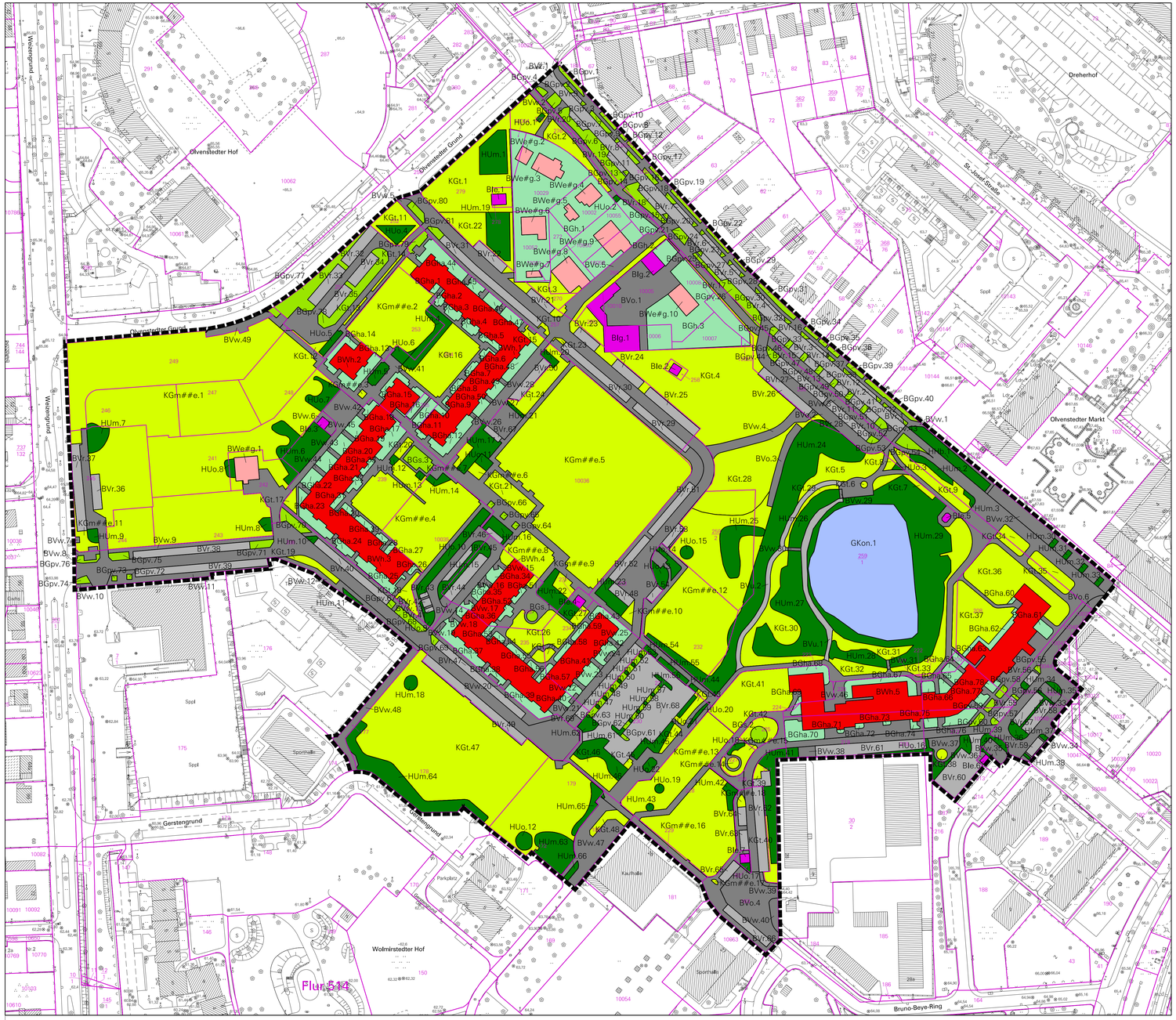
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.27	9,80
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.28	10,00
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.29	7,47
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.30	10,42
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.31	7,72
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.32	507,36
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.33	62,86
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.34	21,30
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.35	89,46
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.36	14,63
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.37	138,78
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.38	49,99
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.39	25,83
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.40	66,01
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.41	4764,55
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.42	15,68
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.43	18,69
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.44	19,02
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.45	18,89
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.46	5939,26
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.47	570,65
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.48	302,28
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw.49	170,52
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)	BVu.1	279,35
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)	BVu.2	309,45
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.1	298,46
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.2	91,00
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.3	23,43
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.4	251,26
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.5	72,22
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.6	494,38
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.7	140,31
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.8	41,55
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.9	39,58
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.10	15,94
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.11	21,22
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.12	17,29

GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.13	14,61
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.14	46,49
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.15	172,48
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.16	94,69
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.17	232,84
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.18	45,99
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.19	281,78
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.20	40,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.21	19,43
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.22	240,00
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.23	138,43
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.24	2004,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.25	321,06
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.26	277,41
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.27	995,27
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.28	197,68
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.29	2235,08
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.30	14,20
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.31	14,33
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.32	14,42
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.33	14,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.34	14,29
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.35	25,31
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.36	102,47
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.37	9,86
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.38	6,67
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.39	66,07
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.40	123,02
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.41	370,47
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.42	61,44
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.43	13,54
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.44	12,24
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.45	128,20
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.46	242,09
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.47	3,74
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.48	3,90
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.49	3,41

GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.50	3,52
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.51	3,79
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.52	3,67
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.53	3,41
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.54	22,02
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.55	61,13
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.56	27,66
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.57	3,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.58	3,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.59	3,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.60	3,34
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.61	18,21
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.62	62,52
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.63	334,77
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.64	643,88
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.65	107,50
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.66	30,14
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.1	11,70
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.2	9,45
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.3	13,60
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.4	109,48
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.5	51,40
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.6	57,21
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.7	145,92
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.8	47,20
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.9	44,24
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.10	263,14
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.11	46,61
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.12	69,75
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.13	86,86
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.14	65,61
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.15	39,85
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.16	56,34
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.17	20,15
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.18	27,31
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.19	19,50
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.20	25,49

GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.21	32,28
GEHÖLZ, Gebüsch ohne Bäume	HUo.22	38,26
GEHÖLZ, Hecke, geschlossen mit Bäumen	HHb.1	269,40
GEWÄSSER, Stillgewässer, Flächen < 1 ha,naturnah, sonstiges Kleingewässer, Ufer weitgehend naturnah (unverbaut)	GKon.1	3356,49
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.1	11777,04
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.2	1379,10
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.3	12,70
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.4	2056,43
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.5	6395,09
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.6	48,58
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.7	55,91
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.8	420,73
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.9	86,37
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.10	46,24
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.11	98,74
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.12	3005,40
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.13	1129,03
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.14	31,12
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.15	129,22
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.16	1520,47
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.17	5,73
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, mesophil, Einzelbüsche/ Einzelbäume	KGm##e.18	23,13
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.1	1426,66
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.2	252,23
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.3	300,37
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.4	3443,52
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.5	434,13
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.6	10,59
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.7	115,01
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.8	37,59
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.9	345,29
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.10	18,21
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.11	228,49
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.12	43,79
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.13	22,94
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.14	30,10
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.15	56,18

KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.16	739,47
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.17	56,11
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.18	107,68
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.19	94,85
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.20	48,57
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.21	267,75
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.22	379,98
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.23	11,87
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.24	309,75
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.25	64,35
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.26	503,64
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.27	53,51
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.28	1275,58
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.29	83,69
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.30	682,77
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.31	208,73
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.32	166,95
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.33	562,02
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.34	152,59
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.35	239,00
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.36	948,71
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.37	734,72
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.38	25,87
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.39	38,37
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.40	102,32
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.41	907,67
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.42	138,93
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.43	89,39
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.44	58,49
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.45	16,62
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.46	211,14
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.47	5933,94
KRAUTIGE VEGETATION, Grünland, Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)	KGt.48	104,15



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. Bebauter Bereich (B)

BGh	Hausgärten, privates und halböffentliches Grün
BGha	Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau
BGpv	Verkehrsbegleitgrün
BGs	Freizeit-, Sportanlage, Campingplatz, Erholung
BIe	Ver- und Entsorgungsanlagen/ tech. Infrastruktur
BIg	Gewerbe
BVo	sonstige Verkehrsflächen
BVr	Parkplätze/ Rastplätze
BVu	Weg unbefestigt (Feldweg, Schotter, Split)
BVw	Weg befestigt (Beton/ Asphalt/ Pflaster)
BVz	Straße 2-spurig
BWe#g	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
BWh	Großformbebauung/ Hochhäuser

2.Gewässer (G)

Gkon	sonstige Stillgewässer, anthropogen

3.Gehölz (H)

HHb	geschlossen mit Bäumen
HHo	Gebüsch mit Bäumen
HHs	Gebüsch ohne Bäume

4.Krautige Vegetation (K)

KGm##e	mesophiles Grünland
KGt	Tritt-/ Park-/ Zierrasen (intensiv gepflegt)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

#####.2 BIOTOP.fortlaufende Nummer innerhalb des Schlüssel

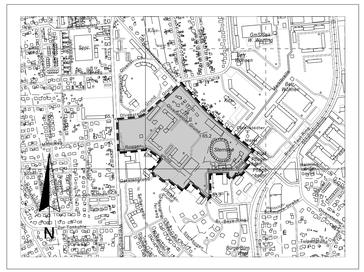
Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 229-6

AM STERNSEE

Stand: April 2017



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: 09/2016

G:\IUK\vBI_Workspace\Select\Projects\GOP\UserWS\dgn\229-6\229-6.dgn

Anlage 7 des Umweltberichts B-Plan Nr. 229-6 „Am Sternsee“

Vorschlagliste für Pflanzen und Gehölze
Empfehlungen für Ersatzpflanzungen in Magdeburg, Naturraum Börde

Folgende Gehölzarten bieten sich für die Pflanzung von Hecken, Feldgehölzen bzw. Baumreihen / Alleen in der freien Landschaft an. Die Liste enthält Arten in Anlehnung an die potenziell natürkiche Vegetation. Zur Sicherung der Genressourcen ist gem. § 40 Abs. 4 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz ab 2020 ausschließlich Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Börde / Niederterrasse

Deutscher Name	botanischer Name
kleinkronige Bäume	
Wildapfel	Malus silvestris
Steinweichsel	Prunus mahaleb
mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster
Elsbeere	Sorbus torminalis
großkronige Bäume	
Stieleiche*	Quercus robur
Traubeneiche *	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Flatterulme	Ulmus laevis
* auch als Straßenbaum geeignet	
Sträucher	
Strauchhasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

Börde / Nebentälchen

kleinkronige Bäume	
Wildapfel	Malus silvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster

Eberesche	Sorbus aucuparia

großkronige Bäume	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche*	Quercus robur
Traubeneiche *	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

* auch als Straßenbaum geeignet

Sträucher	
Strauchhasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Naturraum Elbaue / Weichholzaue

mittelkronige Bäume	
Salix alba	Silberweide
Salix rubens	Purpurweide
Salix fragilis	Bruchweide

großkronige Bäume	
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Sträucher	
Brombeere	Rubus caesius
Aschweide	Salix cinerea
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Naturraum Elbaue / Hartholzaue

kleinkronige Bäume	
Wildapfel	Malus silvestris

mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraster

großkronige Bäume

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche*	Quercus robur
Schwarzpappel	Populus nigra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus caesius

Naturraum Elbaue / Bereich Randauer Düne

mittelkronige Bäume	
Hainbuche	Carpinus betulus

großkronige Bäume	
Stieleiche*	Quercus robur
Traubeneiche *	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

* auch als Straßenbaum geeignet

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina

Auswahl in Magdeburg nicht heimischer Gehölze geeignet zur Pflanzung im innerstädtischen Bereich

Die teilweise extremen Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich bieten den Arten der potenziell-natürlichen Vegetation oftmals keinen geeigneten Lebensraum. Zur Sicherung der Wohlfahrtswirkungen der Bäume im **innerstädtischen** Bereich empfiehlt sich die Pflanzung standortangepasster Gehölze. Nachfolgend sind einige Arten beispielhaft aufgeführt, die sich im innerstädtischen Bereich der LH Magdeburg in den letzten Jahren bewährt haben.

Deutscher Name	botanischer Name
Kleinkronige Bäume	
Kugelahorn*	Acer platanoides "Globosum"
Rotdorn	Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"
Apfeldorn*	Crataegus lavallei
Blumenesche*	Fraxinus ornus
Zierapfel (in Sorten)	Malus-Hybriden
Zierkirsche in Sorten	Prunus-Hybriden

Säulenebereschе*	Sorbus thuringica "Fastigiata"

mittelkronige Bäume

Säulenspitzahorn*	Acer platanoides "Columnare"
Rote Rosskastanie	Aesculus carnea
Säulen -Hainbuche*	Carpinus betulus "Fastigiata"
Baumhasel*	Corylus colurna

großkronige Bäume

Rosskastanie	Aesculus hippo-castanum
Esche "Westhofs Glorie" *	Fraxinus Excelsior "Westhofs Glorie"
Lederhülsenbaum "Inermis"	Gleditsia triacanthos "Inermis"
Säuleneiche*	Quercus robur "Fastigiata"
Platane*	Platanus-Hybride
Robinie und Sorten*	Robinia pseudoacacia
Säulen-Winterlinde*	Tilia cordata "Erecta"
Kaiserlinde*	Tilia pallida

* auch als Straßenbaum laut Empfehlungsliste der Gartenamtsleiterkonferenz geeignet

Sträucher

zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Bestäuberinsekten wird die Pflanzung von Blütengehölzen empfohlen