

Vortrag

Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

368-1C „Kümmelsberg West“



Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“



Legende Biotope

Code	Bezeichnung des Biotyps
2 g	extensive Grünlandnutzung
2 h	Sozialbrache / Sukzessionsflächen
3 f	Hausgarten
3 g - 1	private Grünfläche in Baugebieten (Säume und Grasflächen ohne Gehölzbewuchs)
3 g - 2	private Grünfläche in Baugebieten (mit Sträuchern und Ziergehölzen)
3 g - 3	private Grünfläche in Baugebieten (Baumreihe)
4 e	intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche
4 i	Wege / Plätze mit wasserdurchlässiger Befestigung
4 m	Pflasterflächen
4 n	Löschwasserteich
5 a - 1	Versiegelte Flächen (Betriebs- und Wohngebäude, sonstige Bauwerke)
5 a - 2	Versiegelte Flächen (Wege und Plätze aus Asphalt oder Beton)
●	Einzelbaum
10	Baumnummer
⬜ (dashed)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
10510	Flurstücksnummer
—	Flurstücksgrenze

Lage der Reviermittelpunkte ausgewählter wertgebender Brutvogelarten

Tf = Turmfalke	S = Star
Fl = Feldlerche	H = Haussperling
Rs = Rauchschwalbe	Fe = Feldsperling
Ba = Bachstelze	Sti = Stieglitz
Hr = Hausrotschwanz	Hä = Bluthänfling
Nt = Neuntöter	G = Goldammer

Datenquelle: Dr. M. Wallascheck: Faunistische Untersuchungen an Brutvögeln, Kriechtieren und Lurchen für den Bebauungsplan "Kümmelsberg", Magdeburg Bericht, Mai 2020



Landeshauptstadt Magdeburg

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

**Bebauungsplan Nr. 368-1C
"Kümmelsberg Westseite"**

Bestandsplan / Avifauna

Maßstab: 1 : 1.000

Juli 2020

Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“

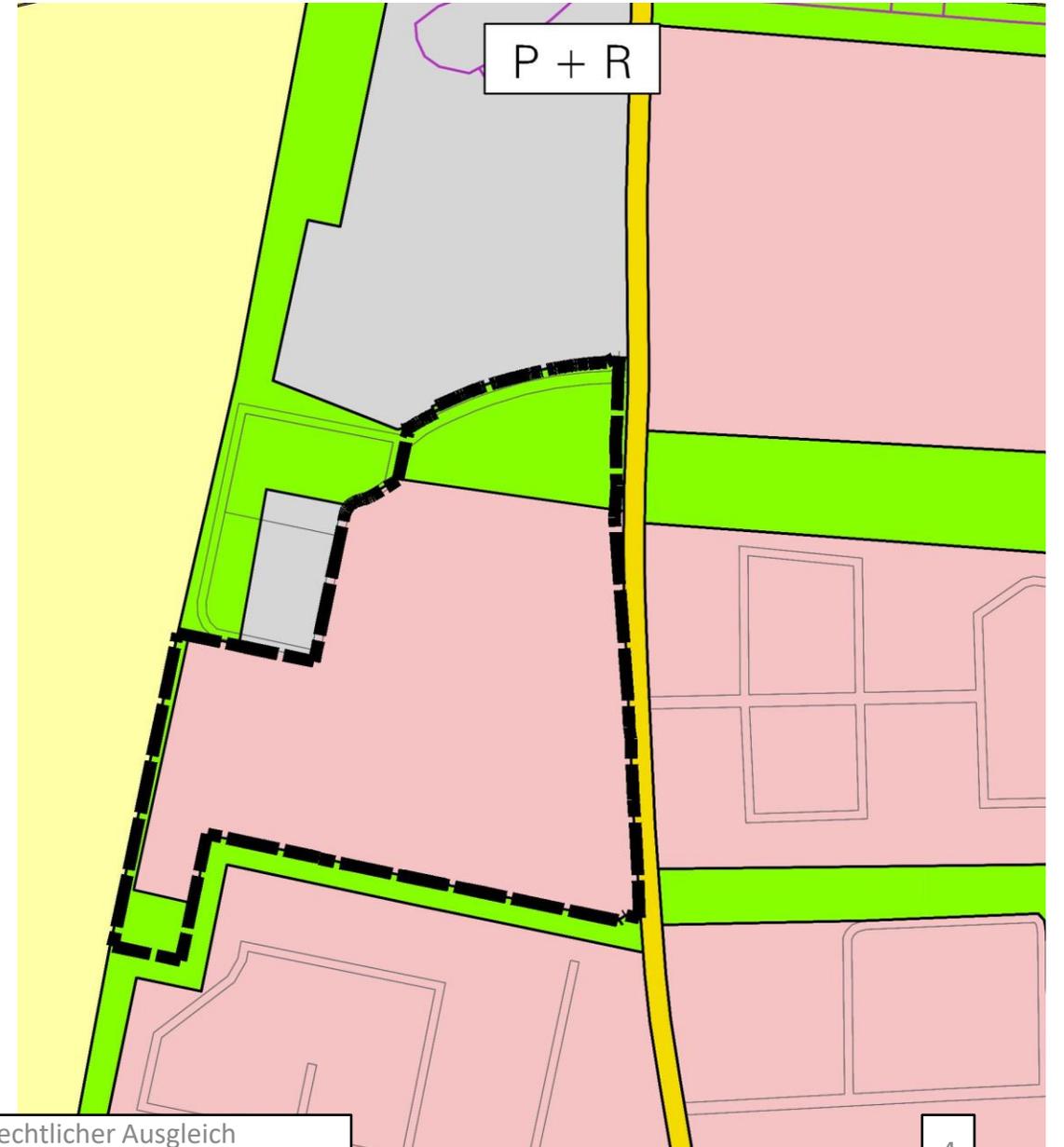
recher u. Partner
engesellschaft mbH
pnet.de



alt



neu



Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Magdeburg
 Flur: 333
 Maßstab: 1 : 1.000
 Vervielfältigungserlaubnis: [ALKIS /09/2019] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 10/19/09
Digitale Stadtkarte:
 Landeshauptstadt Magdeburg
 Vermessungsamt und Baurecht
 Vervielfältigungserlaubnis: AZ 62-431-62-0080/19
Vermessung:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl. Ing. (FH) Dietwalt Hartmann
 Agnetenstraße 10
 39106 Magdeburg
 ETRS 89
 November 2019

Planteil A: Planzeichnung

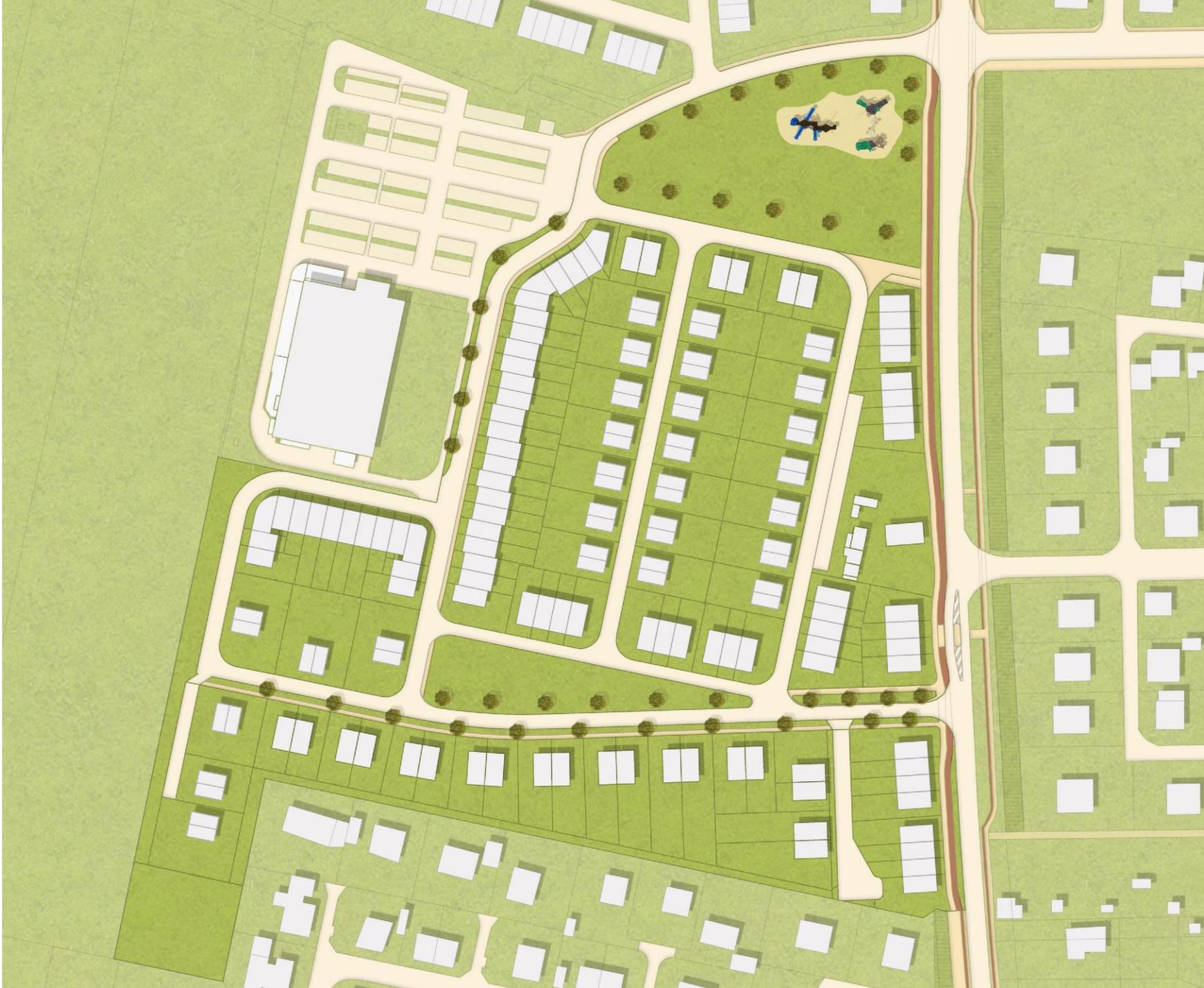


Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - o offene Bauweise g geschlossene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig
 - D nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünfläche p - privat o - öffentlich
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Regenwasserversickerungsmulde
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite, Teilbereich A" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 301-1 "Kümmelsberg Ostseite" § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
 Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“





Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“



Kfz: 19.399 Kfz/13h | SV: 3 %
Rad: 288 Rad/13h
Fuß: 28 Fuß/13h

Kfz: 11.322 Kfz/13h | SV: 3 %
Rad: 338 Rad/13h
Fuß: 37 Fuß/13h

Kfz: 10.448 Kfz/13h | SV: 3 %
Rad: 346 Rad/13h
Fuß: 101 Fuß/13h

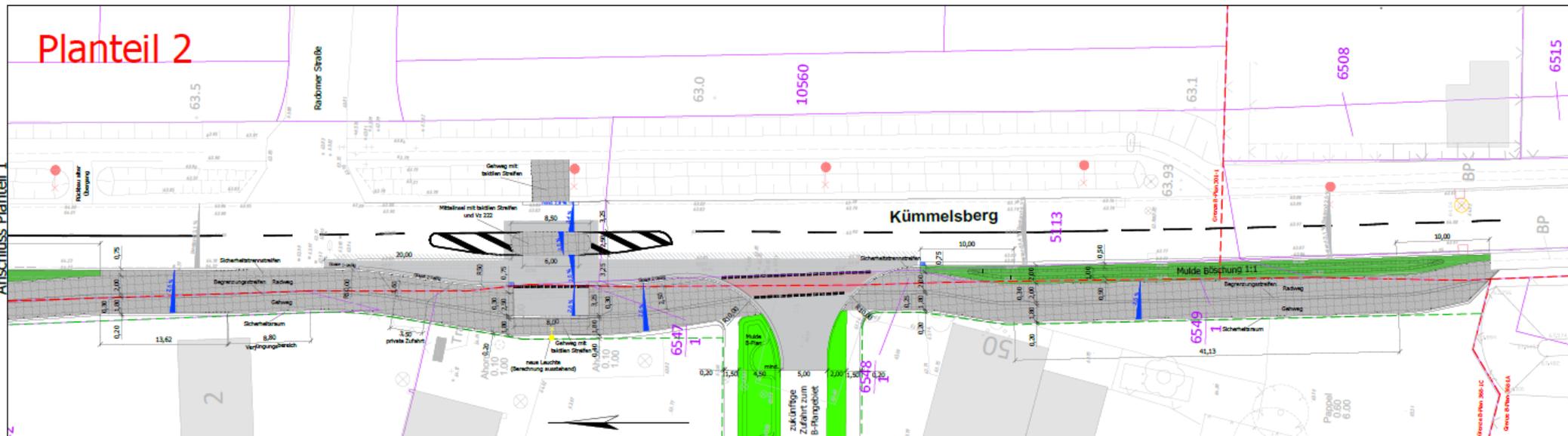


Bauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“

Planteil 1



Planteil 2



Legende			
	Straße neuer Aufbau		Rechteckpflaster
	Straße alter Aufbau mit neuer Deckschicht		Grenze Geltungsbereich B-Pläne
	Grenze Geltungsbereich B-Pläne		geplante Nutzungsgrenze
	Straßenleuchte Bestand/neu		Straßenablauf versetzt / neu
	Grundstücksgrenzen		

Alle Abmessungen von Bordsteinen sind über 2m Länge herzustellen



Anschluss Planteil 2

Höhensystem: HS160
Lagensystem: LS150

Nr.	Änderung	Rev.	Datum
a	Standort Trafostation verschoben	Preuß	14.03.23
b			
c			

Auftraggeber: Nicoma Immobilien GmbH
Dehmbergstraße 7 39110 Magdeburg

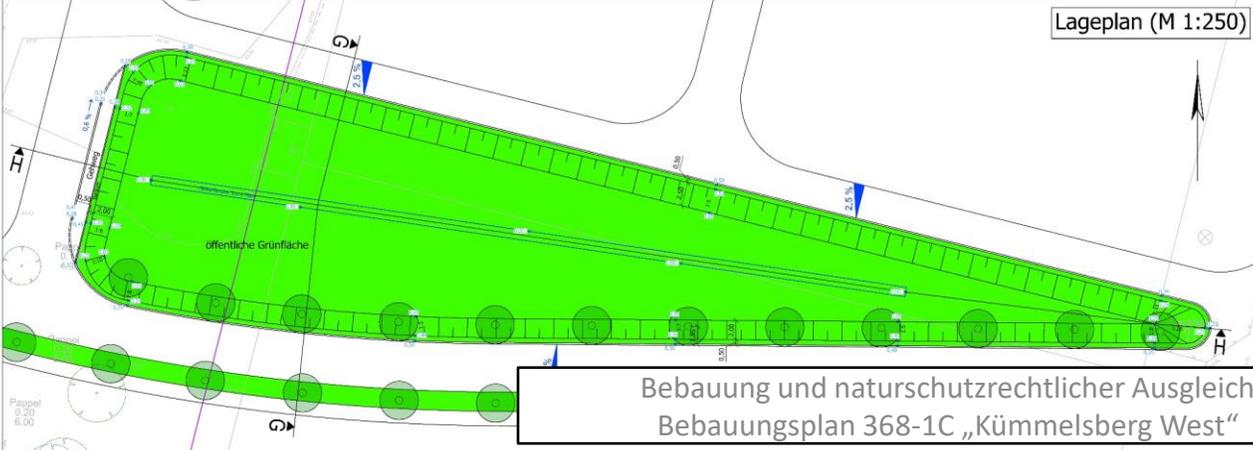
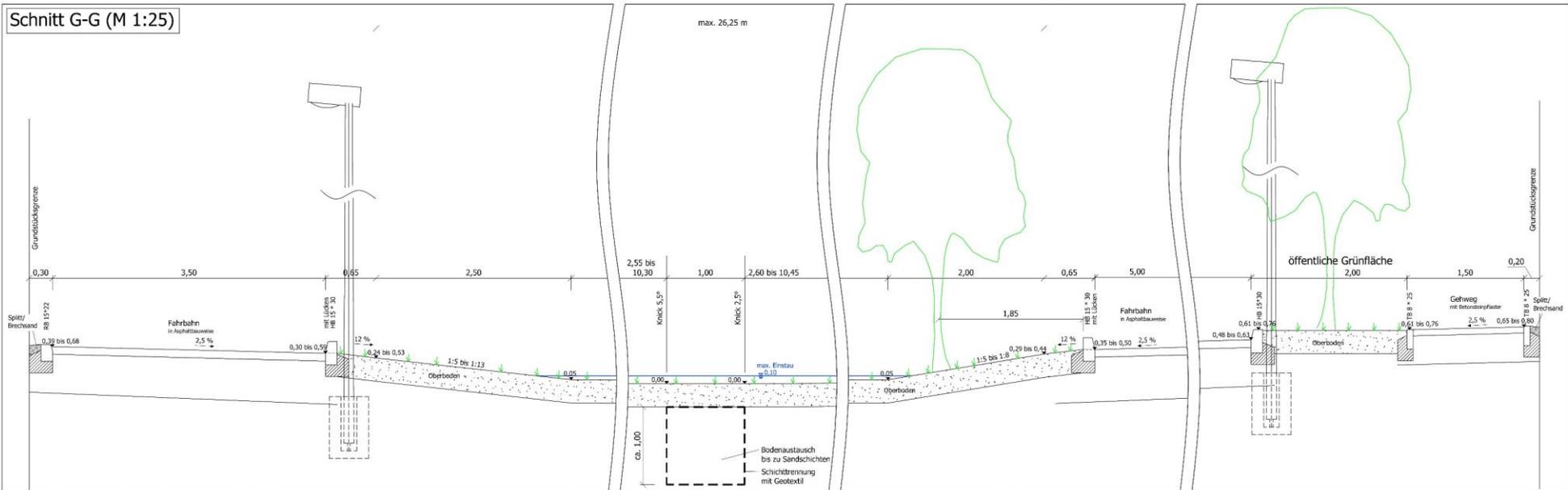
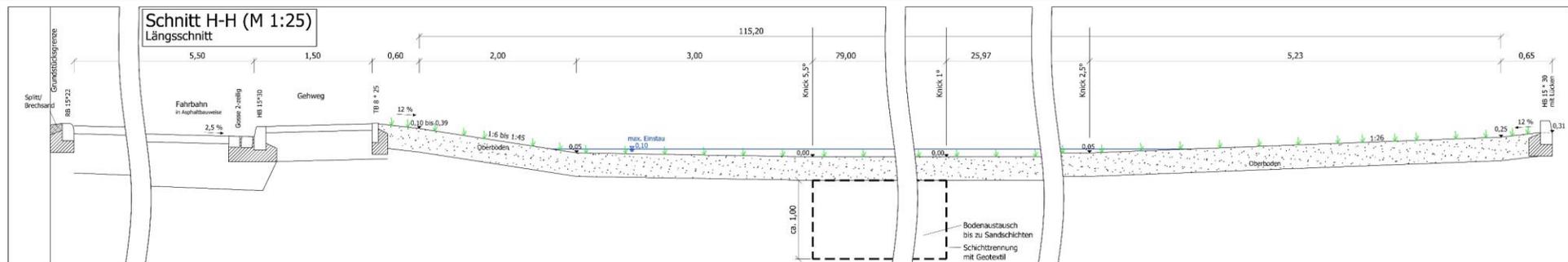
Projekt: Gehweg und Querungshilfe entlang B-Plan 368-1C Kümmelsberg West
Ingenieurvertrag: 24011

Bezeichnung Plan: Lageplan
Plan Nr.: 1

Planungsphase: Vorentwurf
Datum: 03.03.2023
Maststab: 1 : 200

MIB Magdeburger Ingenieurbüro
für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastrukturalter GBR
Magdeburger Straße 1 · 39104 Magdeburg
Tel.: 0391/7331334 · Fax: 0391/7331335 · E-Mail: mib-mag@gmx.de

Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“



Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
 Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“

Nr.	Änderung	Name	Datum
A			
B			
b			
C			

Auftraggeber: Nicoma Immobilien GmbH Dehbergstraße 7 39110 Magdeburg	
Projekt: Entwässerungskonzept B-Plan 368-1C Kümmelsberg West	Ingenieurvertrag: 24016
Bezeichnung Plan: Detail Versickerungsbecken	Plan Nr.: 3
Planungsphase: Entwässerungskonzept	Datum: 22.04.2023 Plan: Projekt Skiz: Projekt Gebh.:
	Maßstab: 1:25 1:250

MIB Magdeburger Ingenieurbüro
 für Wasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur GbR
 Maybachstraße 1 - 39104 Magdeburg
 Tel.: 0391/7331334 - Fax: 0391/7331335 - E-Mail: mib-md@gmx.de

Magdeburger Modell der Eingriffsregelung

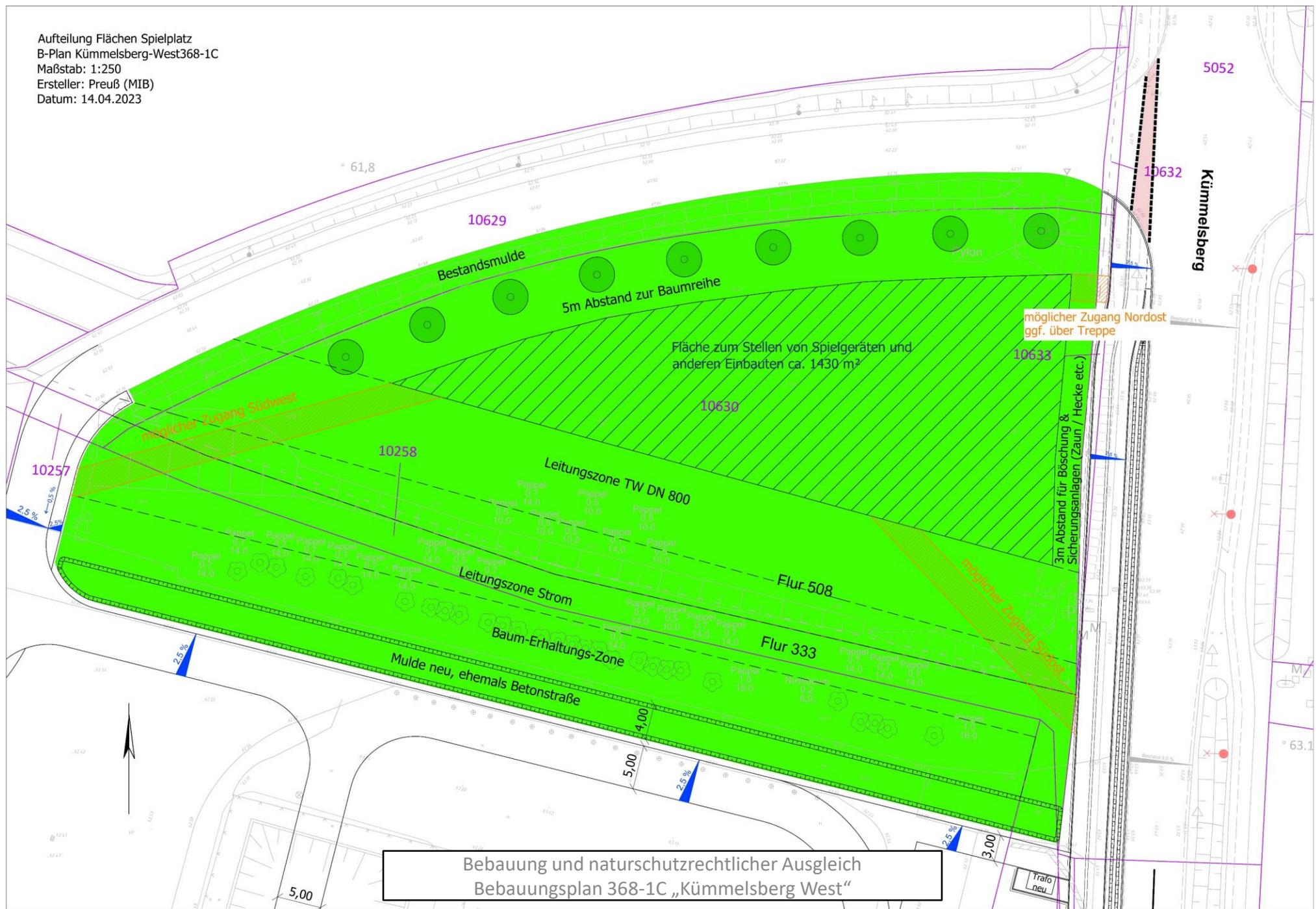
Bestand (Ausgangswert) gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung								
Flächen-anteil	Code		Wertfaktor	Erhaltungszustand	Fläche [m²] vor Eingriff	Fläche [m²] nach Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Biotopwert nach Eingriff
	2 g	extensive Grünlandnutzung	0,7	0,6	4.831		2.029	
	2 h	Sozialbrache / Sukzessionsfläche	0,7	0,6	4.063		1.706	
	3 f	Hausgarten	0,4	0,6	1.569		377	
	3 g-1	private Grünfläche in Baugebieten (Säume und Grasflächen ohne Gehölzbewuchs)	0,4	0,6	4.858		1.166	
	3 g-2	private Grünfläche in Baugebiet (mit Sträuchern und Ziergehölzen)	0,4	0,6	1.363		327	
	3 g-3	private Grünfläche in Baugebiet (Baumreihe)	0,4	0,6	548		132	
	4 e	intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche	0,3	0,8	10.861		2.607	
	4 l	Wege / Plätze mit wasserdurchlässiger Befestigung	0,1	0,4	2.299		92	
	4 m	Pflasterflächen	0,1	0,6	9.782		587	
	4 n	Löschwasserteiche	0,2	0,6	362		43	
	5 a-1	Versiegelte Fläche (Betriebs- und Wohngebäude, sonstige Bauwerke)	0,0	0,6	16.280		0	
	5 a-2	versiegelte Fläche (Wege und Plätze aus Asphalt oder Beton)	0,0	0,6	3.424		0	
Summe Bestand (Ausgangswert)					60.240		9.066	

Planung (Zielwert) gemäß Festsetzungen vBP Nr. 368-1C „Kümmelsberg“								
Flächen-anteil	Code	Beschreibung	Wertfaktor	Biotopentwicklung	Fläche [m²] vor Eingriff	Fläche [m²] nach Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Biotopwert nach Eingriff
WA - Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0.4 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 %)								
60%	5 a	überbaubare versiegelte Fläche	0,0	1,0		22.428		-
40%	4 f	nicht überbaute / versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten	0,3	1,0		14.952		4.486
Zwischensumme Allgemeine Wohngebiete						37.380		4.486
Verkehrsflächen								
	5 a	Erschließungsstraße öffentlich (Pflaster)	0,1	1,0		10.237		1.024
	5 a	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung "Gehweg" (öffentlich)	0,0	1,0		152		-
	5 a	Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" (öffentlich)	0,0	1,0		635		-
Zwischensumme Verkehrsflächen						11.024		1.024
Ver- und Entsorgungsflächen								
	5 a	überbaubare versiegelte Fläche	0,0	1,0		34		0
Zwischensumme Verkehrsflächen						34		0
Grünflächen								
	3 c	öffentliche Grünfläche	0,5	1,0		8.064		4.032
	3 a	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Grünflächen	0,6	1,0		2.238		1.343
	3 i	öffentlicher Kinderspielplatz	0,4	1,0		1.400		560
Zwischensumme Flächen für Abwasserbeseitigung						11.702		5.935
Summe Planung (Zielwert)					60.140		11.444	
Differenz zwischen Bestand und Planung								2.379

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

- Abriss in den Wintermonaten und Pflanzung der Ersatzhabitats
- 7x Nisthilfen für Vögel
- Maßnahmenfläche **Acef 1** auf insgesamt ca. 150 m² Gehölze in Gruppen von mind. je 30 m² bis max. 50 m², dazu 1.200 m² artenreiche Blühwiese
- 63 Straßenbäume
- Begrünung Vorgartenflächen zu mind. 80%
- In Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze ein Einzelbaum
- Maßnahmenfläche **G 1** auf 150 m und ca. 5 m breite geschlossene Windschutzhecke, zweireihig versetzt
- Maßnahmenfläche **G 2** auf 250 m und ca. 3 m breite niedrigwüchsige Strauch- und Staudenhecke, zweireihig versetzt
- Begrünung Flachdächer bis 15° Dachneigung mit mind. 80 v.H. durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm Dicke
- Begrünung Dachflächen von Garagen und Carports mit mind. 8 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau

Aufteilung Flächen Spielplatz
B-Plan Kümmelsberg-West368-1C
Maßstab: 1:250
Ersteller: Preuß (MIB)
Datum: 14.04.2023



Bebauung und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Bebauungsplan 368-1C „Kümmelsberg West“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit