

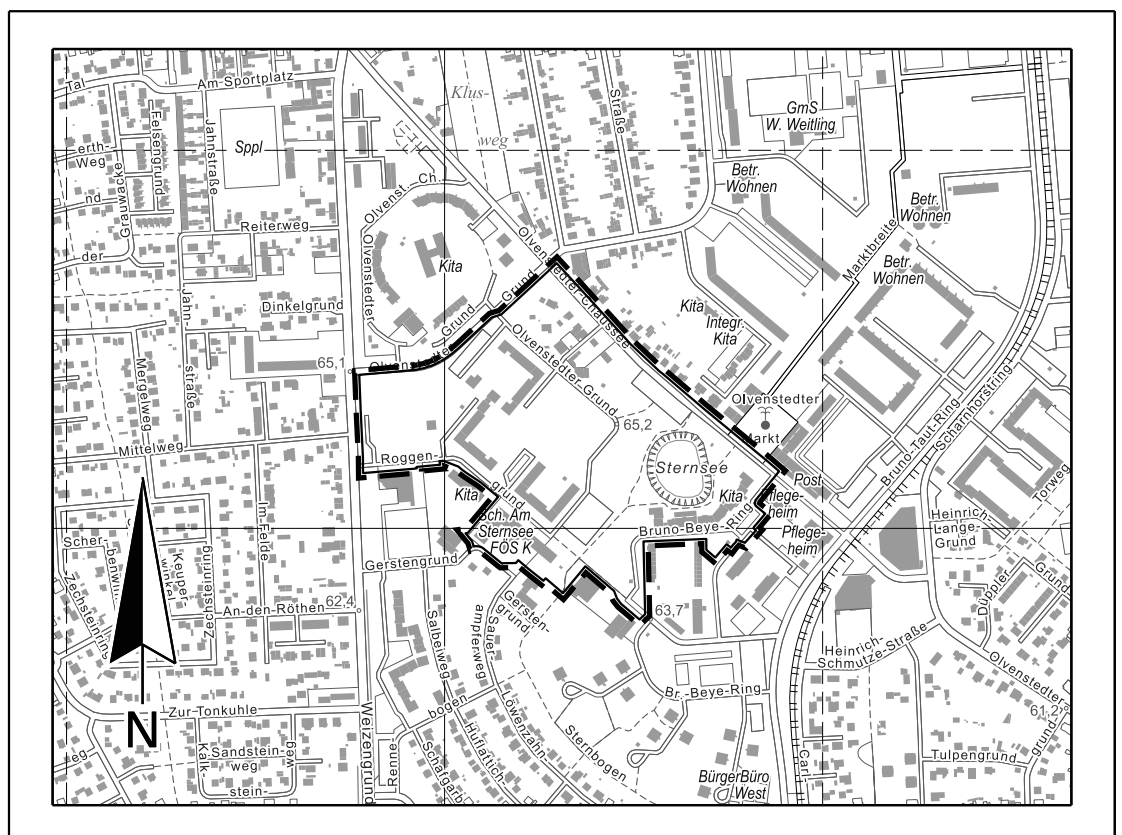
Begründung

Satzung des Bebauungsplans Nr. 229-6

AM STERNSEE

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Februar 2024



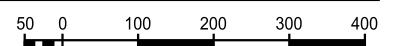
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2024

Begründung	4
1 Rechtliche Grundlagen.....	4
2 Ziel und Zweck der Planung.....	4
3 Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
4 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen	5
4.1 Raumordnung und Landesplanung	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Sonstige städtebauliche Planungen	5
4.4 Benachbarte Bebauungspläne	6
5 Aufstellungsverfahren.....	6
5.1 Plangrundlage	7
5.2 Bodenordnung.....	7
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand	7
6.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	7
6.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung	7
6.3 Verkehr	8
6.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur.....	8
6.5 Grundschulen, Kindertagesstätten und Spielplätze	8
6.8 Boden, Baugrund, Altlasten.....	10
6.9 Baulasten / Wegerechte / Leitungen.....	11
6.10 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	11
7 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
7.1 Städtebauliches Konzept.....	11
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
Art der baulichen Nutzung	12
Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise, Baugrenzen, Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)	14
Bauweise	14
7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen.....	15
7.5 Verkehrserschließung	15
7.6 Ver- und Entsorgung	16
7.7 Anpassung an den Klimawandel	19
7.8 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen.....	20
7.9 Private Grünfläche	21
7.10 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	21
7.11 Nachrichtliche Übernahmen	21

8 Örtliche Bauvorschriften	22
8.1	Erforderlichkeit und Geltungsbereich.....22
8.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....23
8.3	Dachform, Dachneigung und Dachdeckung23
8.4	Einfriedungen.....23
8.5	Gestaltung der Freiflächen23
8.6	Werbeanlagen.....23
9 Umweltbericht (in Begründung integriert)	24
9.1.	Einleitung24
9.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes.....24
9.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und24
9.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....25
9.5	Prognose.....31
9.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....31
	nachteiliger Auswirkungen.....31
9.7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten35
9.8.	Zusätzliche Angaben.....35
9.9.	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen35
	Auswirkungen.....35
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung35
9.11	Grünordnungsmaßnahmen36
9.12	Immissionsschutz.....40
10 Planverwirklichung	40
11 Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	40
	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange40
	Finanzierung und Durchführung41
12 Flächenbilanz	41
13 Anlagen	43
14 Pflanzenliste Baumempfehlungen, Wegebegleitung.....	44
	Empfehlungen aus der GALK Liste 2021, Stadtklimafeste Klein -und Mittgroße Bäume.....44

Anlagen der Begründung:

Anlage 1 Leitungsplan

Anlage 2 Übersicht von nächstgelegenen Spielplätzen

Anlagen des Umweltberichts:

Anlage 3 Baumkataster

Anlage 4 Plan Baumkataster

Anlage 5 Biotoptypenkartierung

Anlage 6 Plan Biotoptypenkartierung

Anlage 7 Grünordnungsplan

Begründung

1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).
- Sowie alle weiteren Fachgesetze, Verordnungen und sonstige einschlägige Vorgaben des Bundes, des Landes Sachsen – Anhalt und der Landeshauptstadt Magdeburg.

2 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) ist auch eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant. Hierdurch entsteht ein breites Angebot unterschiedlicher Wohntypologien.

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 Planbereichs herzustellen.

Der Bebauungsplan ist außerdem Voraussetzung für die geplante Entwidmung von einem öffentlichen Parkplatz (zukünftiges WA 2.2) sowie einzelnen öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Olvenstedter Chaussee.

Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine 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.

Die Ausrichtung sowohl des fußläufigen als auch des motorisierten Verkehrs stellt sich derzeit als problematisch dar. Die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen ist nicht mehr komplett 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 Grundschemata des nichtmotorisierten Verkehrs im Stadtteil einfügen.

Durch die Einbindung von mehrgeschossigen Wohnblocks in die zukünftig teilweise offene und teilweise geschlossene Neubebauung werden hinreichend homogene Wohnstrukturen und Freiräume geschaffen.

Im Süden des Plangebietes ist in jüngster Vergangenheit ein kommunaler Schulneubau errichtet worden, es erfolgt die nachrichtliche Übernahme desselben in den Bebauungsplan.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

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.

4 Übergeordnete Planung/ Planungsbindungen

4.1 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 aktiviert.

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.

4.2 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 (aktueller Stand: Dezember 2022) 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.

4.3 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 Versorgung und hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Nach dem aktuellen „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Olvenstedter Chaussee, Nähe Sternsee als Nahversorgungslage Olvenstedter Stern-Neu Olvenstedt ausgewiesen.

Durch die Etablierung eines Nahversorgungszentrums 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 zur Ansiedlung und dem hohen Bevölkerungsverlust in den vergangenen Jahrzehnten gesehen.

4.4 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 diente 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 Wohnungsbau festsetzt. Dieser B-Plan dient ebenfalls der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen nach Rückbau von Wohnblöcken und bildet den Abschluss des großen Baugebietes „Rennebogen“.

5 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 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.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-6 „Am Sternsee“ beschlossen.

Es wurde eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB am 05.04.2016 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 10.11. – 11.12.2017 im Stadtplanungsamt Magdeburg (Steinkuhle 6). Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18.12.2017 – 22.01.2018. Nach Auswertung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen ergab sich weiterer Abstimmungsbedarf, in dessen Ergebnis ein 2. Entwurf erstellt wurde. Dieser wurde vom 07.11.2022 – 06.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund von in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf in einem Teilbereich geringfügig geändert bzw. ergänzt. Im Anschluss wurde eine Betroffenenbeteiligung vom 09.11. – 24.11.2023 durchgeführt. Relevante Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung des 2. Entwurfs führten, sind nicht eingegangen.

Daran anschließend ergab sich eine weitere geringfügige Änderung in einem weiteren Teilbereich, wofür ein 3. Entwurf gefertigt wurde. Die davon Betroffenen wurden im Rahmen einer Beratung am 15.02.2024 darüber informiert. Die Zustimmung der Betroffenen erfolgte in Form eines

gemeinsamen Protokolls. Im Anschluss wurden lediglich redaktionelle Korrekturen in die Planung aufgenommen, sodass anschließend nun der Satzungsplan erstellt werden konnte. Parallel dazu fand die Abwägung der Stellungnahmen statt.

5.1 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.

5.2 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. Eine 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.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

6.1 Lage 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 (Flur 509) (Olvenstedter Chaussee) bis zum Gebäudekomplex des Bruno-Taut-Ringes 3f,

im Südosten: durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 10045, 212 und 213 (Flur 514), weiter entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 219, der Ostgrenze des Flurstücks 217 und der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 183 (Flur 514),

im Südwesten: durch die Grenzen der Flurstücke 183, 229, 180, 179, 178, 177 und 238,

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 238, 245 und 249 (alle Flur 514),

im Norden: durch die Grenzen der Flurstücke 249, 251, 252, 257, 279 sowie 10274 (alle Flur 514) und daran anschließend im gedachten senkrechten Lot auf das Flurstück 10024 (Flur 509).

Das Plangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg nördlich der Bundesstraße B 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 sanierten 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.

6.2 Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung

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 Bebauungsplangebietes „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.

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 mit Einfamilienhäusern, die teilweise 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 der Wohnblöcke ist teils desolat. Dieser Altbestand ist von partiellem Leerstand gekennzeichnet.

6.3 Verkehr

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 nur teilweise ausgelastet ist.

Das Plangebiet ist, analog zum Gesamtkonzept von Neu Olvenstedt, durchzogen von fußläufigen Wegebeziehungen.

6.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur

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, eine Kindertagesstätte sowie eine jüngst errichtete Reihenhausbauung angesiedelt. Der Nordosten der Plangeietsgrenze wird flankiert von individuellem Wohnungsbau, der im Osten in den Bereich um den früheren Marktplatz „Olven 1“ mündet. Der Osten entlang der Plangeietsgrenze wird gebildet durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, eine Reihenhausbauung und einen größeren Gewerbebetrieb. Im Süden schließlich grenzen mehrere Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte, eine Schule und zwei Sporthallen) sowie mehrgeschossiger Wohnungsbau an das Plangebiet an.

6.5 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.

Förderschule

Im Plangebiet selbst befindet sich im Süden der Neubau einer Förderschule für körperbehinderte Kinder der Klassenstufen 1-10.

Kindertagesstätte

Die nächstgelegene kombinierte Kindertageseinrichtung „Funkelfix“ liegt nordwestlich des Plangebietes in der Olvenstedter Chaussee 139 fußläufig in 200 m Entfernung.

Eine weitere 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.

Spielplätze

Der Bebauungsplan befindet sich im Spielplatzquartier 223 „Sternbogen“. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe bewirtschaftet im Stadtteil Neu Olvenstedt sieben öffentliche Spielplätze und einen öffentlichen Bolzplatz. Im Quartier 223 „Sternbogen“ liegen folgende Spielplätze in der Bewirtschaftung des SFM:

- Sternbogen (SP025)	4.614 m ²
- Renebogen/ Neuer Renneweg (SP028)	2.033 m ²
<u>Gesamt:</u>	<u>6.647 m²</u>

Gemäß Spielplatzflächenkonzeption 2021-2025 (2030) liegt der Spielplatzflächenbedarf (10 m²/ Kind) in dem Quartier bei 7.430 m² (Stand: 2018). Der Bedarf setzt sich aus den in dem Quartier lebenden Kindern im Alter von 0 bis 18 Jahre zusammen. Die Kinderzahlen haben sich in diesem Quartier in den vergangenen Jahren leicht erhöht. Der aktuelle Spielplatzflächenbedarf im Quartier kann derzeit noch durch die beiden vorhandenen Spielplätze ausgeglichen werden.

Mit dem Bebauungsplan ist eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant. Damit ist von einem Zuzug von Familien und einer Zunahme der Kinderzahlen auszugehen. Perspektivisch sollte daher eine ca. 1.500 bis 2.000 m² große Vorhaltefläche im Quartier 223 „Sternbogen“, welches sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus erstreckt, berücksichtigt werden, die bei Bedarf als öffentliche Spielplatzfläche gestaltet werden kann. Nach interner Abstimmung mit dem Liegenschaftservice und dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe wird das städtische Flurstück 230 (Flur 514) als Vorhaltefläche für einen öffentlichen Spielplatz ausgewiesen.

Außenanlagen/ Bolzplätze

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

6.6 Grünflächen / Vegetation

Das Plangebiet ist naturräumlich der Magdeburger Börde zuzuordnen. Die Bodenhöhen liegen bei 64 bis 67 m. ü. NHN.

Prägend für die Abrissflächen und die vorhandenen Straßen im Plangebiet ist der gewachsene Baum- und Strauchbestand. Er resultiert aus der Freilächengestaltung des „Komplexen Wohnungsbaues“ der 80-iger Jahre. Der Bebauungsplan greift in diesen Bestand ein.

Dieser vorhandene Baumbestand wurde im Zuge des Verfahrens aufgenommen und bewertet und ist als Bestandteil des Umweltberichtes in der Begründung enthalten.

Die städtebaulichen Strukturen niedrig- bis mittelgeschossiger Bebauung sind nur bedingt mit der noch vorhandenen Struktur des Geschosswohnungsbau vergleichbar. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

Hundeauslaufwiese:

Westlich des Sternsees, parallel zur Olvenstedter Chaussee gibt es eine Hundeauslaufwiese. Diese wird im Zuge der Baulandentwicklung aufgegeben und individueller Wohnungsbau auf den Flächen festgesetzt. Eine Ersatzfläche ist in näherer Umgebung im Bruno-Beye-Ring vorgesehen. Das hierfür vorgesehene Flurstück 158 (Flur 514) befindet sich in städtischem Eigentum.

6.7 Denkmalschutz 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.

6.8 Boden, Baugrund, Altlasten

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 Erholungszone auszugehen.

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

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

Für das Anlegen einer öffentlichen/ privaten 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 aufgebrachtten 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.

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 vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Vor Entwicklung der Bauflächen wird den Bauherren angeraten, eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchzuführen, die Versickerungsfähigkeit zu prüfen und ein abgestimmtes Entwässerungskonzept zu erstellen.

Vorhandene Restbestände von Leitungen

Im Plangebiet sind Drainageleitungen und Heizkanäle vorhanden. Die Drainageleitungen dienen 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.

6.9 Baulasten / Wegerechte / Leitungen

Aufgrund der für den Stadtteil kennzeichnenden Grundstruktur von mehrgeschossigen Wohnungsbauten und einem engen Fußwegenetz entstanden öffentliche und halböffentliche Frei- und Grünräume. Zur Sicherung der Durchwegung existieren innerhalb dieser Geschosswohnungsbauten eine Vielzahl von Geh-, Fahr- und Wegerechten zugunsten der Öffentlichkeit. Stellenweise ging bereits durch eine Neubebauung die Funktion einzelner Wegerechte unter. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, die Wegerechte weiterhin aufrecht zu erhalten und ggfs. an die Planung anzupassen. Im Bereich des Barleber Hofes ist vorgesehen, ein vorhandenes Wegerecht über eine zukünftig öffentliche Fußwegeverbindung zu sichern. Weitere Wegerechte innerhalb des Plangebietes sind bei der Planung von Vorhaben zu berücksichtigen und in ausreichender Breite vorzusehen.

6.10 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 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.

7 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

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.

Anlass und wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Neubebauung im Planungsbereich, insbesondere jedoch auf den durch Rückbau brachgefallenen Flächen, hinsichtlich einer diesem Standort adäquate städtebauliche 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.

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 einfügen.

Durch die Einbindung von mehrgeschossigen Wohnblocks in die zukünftig teilweise offene und teilweise geschlossene Neubebauung werden hinreichend homogene Wohnstrukturen und Freiräume geschaffen.

Im Süden des Plangebietes ist ein kommunaler Schulneubau in jüngster Vergangenheit errichtet worden, die dafür vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und sollen im B-Plan als solche auch festgesetzt werden.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für das Baugebiet als Art der Nutzung Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Andere gewerbliche Nutzungen im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit sind in WA-Gebieten zulässig.

Von den ausnahmsweisen 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. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sind bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche (Magdeburger Laden) zulässig.

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 erfolgte im Jahr 2021. 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.

Der Olvenstedter Scheid ist ein Nahversorgungszentrum in ca. 700 m Luftlinie Entfernung mit folgenden Charakteristika:

- etablierter Versorgungsbereich in zentraler Wohngebietslage
- zwischenzeitlicher bedeutungsgewinn durch Angebotsausweitung
- gute Erreichbarkeit mit dem Bus und der Straßenbahn

Die Entwicklungsziele hierfür sind eine Bestandssicherung und die Verbesserung der Versorgungsfunktion durch einen Vollsortimenter.

Der Olvenstedter Stern wurde im Rahmen der Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzepts als Nahversorgungslage eingestuft.

Magdeburger Laden

Durch das Zulassen von Läden 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 „Magdeburger Laden“ wird als festsetzungsfähiger Anlagentyp in Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO verstanden und ist gekennzeichnet durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 100 m², 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.

Merkmale des „Magdeburger Ladens“ sind:

- Hauptsortimente: nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Magdeburger Sortimentsliste, einsehbar im Internet unter www.Magdeburg.de)
- Lage: städtebaulich integriert, vermehrt in Wohn- und Mischgebieten nicht gewerblicher Prägung
- Größe: max. 100 m² Verkaufsfläche
- Traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern; in Großwohnsiedlungen oftmals als Teil einer kleinen Ladenzeile.

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.

Für die Grundstücke entlang des Weizengrundes besteht die Möglichkeit, die privaten Grünflächen in die Wohnbauflächenberechnung einzubeziehen. Die Grundstücke bestehen zu einem großen Anteil aus nicht überbaubarer Grünfläche im Verhältnis zur überbaubaren Wohnbaufläche. Insgesamt kann das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche eingehalten und ist insgesamt ausgewogen.

Für alle übrigen Wohngebiete besteht die Möglichkeit einer 50 %-igen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6.

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

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. Entsprechend dem Zuschnitt der Grundstücke soll in den außenliegenden Bereichen eine Bebauung in offener Bauweise möglich sein. Dafür werden insgesamt drei Areale für individuellen Wohnungsbau jeweils im östlichen und im südlichen Bereich neu ausgewiesen.

Das entspricht dem Siedlungsgefüge der in diesen Bereichen angrenzenden Wohngebieten.

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 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m.

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.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung sind von der maximalen Höhenangabe ausgenommen.

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

Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise werden in allen allgemeinen Wohngebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche getroffen.

WA 1.1, 1.3 und 1.4: 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 2.1-2.3: Innerhalb der Gebiete des WA 2 handelt es sich vorrangig um die Sicherung der geschlossenen, teilweise u-förmigen Bebauungsstruktur bzw. um die Vervollständigung der Blockstrukturen.

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 einen 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 Frei- und Erholungsräume.

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 Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 kann für die Grundstücke entlang des Weizengrundes die festgesetzte private Grünfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird im Normalfall lediglich die Wohnbaufläche herangezogen. Aufgrund des hohen Grünanteils der Grundstücke und der relativ kleinen Wohnbaufläche können die Grundstücke aber nicht optimal ausgenutzt und bebaut werden. Daher ist für diese Grundstücke ausnahmsweise eine alternative Berechnungsmethode möglich. Darüber hinaus wird die Flurstücke 244 und 245 (beide Flur 514) eine maximale GRZ von 0,45 festgesetzt.

Durch die Berücksichtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen wurde abschnittsweise eine Einschränkung der Überbaumöglichkeiten auf privaten Grundstücken notwendig. Im Bereich von Leitungen und ihren Schutzstreifen ist demnach eine Überbauung nur in Abstimmung mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zulässig bzw. gemäß der verabschiedeten Rahmenvereinbarung zu Näherungen zwischen Bäumen / Gehölzen und Ver,-/ Entsorgungsanlagen.

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. Nichtsdestotrotz sind Vor- und Rücksprünge für Gebäudeteile in einem angemessenen Rahmen gestalterisch gewollt und möglich.

7.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes gibt es im Bestand vier öffentliche Parkplätze, die nur teilweise ausgelastet sind. Im vorhandenen Straßenraum ist weiterhin eine Vielzahl von Stellplätzen ausgewiesen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden ein öffentlicher Parkplatz komplett aufgegeben und anschließend in Wohnbaufläche umgewandelt. Dieser befindet sich im Roggengrund auf Höhe der Hausnummern 28-31. Ein weiterer Parkplatz (Olvenstedter Chaussee) wird um ca. 25% seiner Stellplatzfläche reduziert. Die gewonnene Fläche wird 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 Baumreihe mit zwischenliegenden Parkbuchten angestrebt.

Die Reduzierung und Neudimensionierung des ruhenden Verkehrs erfolgen 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

Im gesamten Plangebiet existieren fünf private Gemeinschaftsstellplatzanlagen und werden auch als solche festgesetzt. Darüber hinaus wird im Blockinnenbereich (zwischen Barleber Hof und Meitzendorfer Hof) die Herstellung von weiteren ebenerdigen Stellplätzen ausgeschlossen.

Die vorhandenen Stellplatzanlagen sind erschlossen über private Verkehrswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Stellplatzflächen an sich werden in ihrer Dimensionierung beibehalten und befinden sich auf den Grundstücken der jeweiligen Nutzer.

7.5 Verkehrserschließung

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.

Vorhandene Stichstraßen mit Wendehämmern befinden sich auf privaten Grundstücksflächen. Sie dienen der Erschließung der Wohnblöcke für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie als Zufahrt zu den privaten Stellplatzanlagen. Darüber hinaus sichern sie auch die Durchgängigkeit des Quartiers, da sich auf den privaten Zuwegungen auch öffentliche Wegerechte befinden.

Im Bruno-Beye-Ring, auf Höhe der Hausnummern 15-18, befindet sich eine Verkehrsfläche in privatem Eigentum, welche auch zukünftig als private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung der neuen Verkehrsflächen im Plangebiet wird mehrfach in die Eigentumsstruktur der betroffenen Grundstücke eingegriffen.

Die Verbindungsstraße zwischen Olvenstedter Chaussee und Olvenstedter Grund (auf Höhe der Hausnummern Olvenstedter Chaussee Nr. 133a und Olvenstedter Grund 71) 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 kein Erfordernis von öffentlichen Straßen im Plangebiet.

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 verläuft durch das Baugebiet „Ebendorfer Hof“ in Ost-West-Richtung bis zum Weizengrund.

Die vorhandenen Fußwege entlang des Olvenstedter Grundes und des Roggengrundes werden stellenweise reduziert auf eine Seitenbahn.

7.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand ver- und entsorgungstechnisch durch eine Vielzahl von Versorgungsleitungen in den anliegenden öffentlichen Straßen 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 Versorgungsleitungen 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 zwischen den Ver- und Versorgungsunternehmen und der Landeshauptstadt Magdeburg geschlossene Rahmenvereinbarung (zu Näherungen zwischen Bäumen/ Gehölzen und Ver-/ Versorgungsanlagen) ist dabei als Grundlage für standortkonkrete Lösungen heranzuziehen.

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet 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. Das vorhandene Entwässerungssystem wird im Trennverfahren betrieben. Daraus resultiert die zwingende Vorgabe einer Erschließung des zukünftigen Bebauungsbereiches im Trennsystem.

Die Entwässerung der bereits bestehenden und unveränderten Bebauung bleibt unangetastet. Als Vorflut für die Schmutzwasserableitung aus den einzelnen Wohnflächen sind prinzipiell die lokalen

Schmutzwasserkanäle nutzbar, wenn Bauzustand und Hydraulik dies zulassen. Für Neuerschließungen sind KS DN200 mit einem Sohlgefälle $L_s=7\text{‰}$ einzusetzen.

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. Mittel- bis langfristig muss mit einem Sanierungsbedarf gerechnet werden. Daher ist es ratsam, Verkehrsplanungen rechtzeitig vorher anzuzeigen, um beide Maßnahmen koordiniert umsetzen zu können. Um der Planung entgegenzukommen, sind Änderungen der Entwässerungsanlagen, die zu Lasten der Eigentümer gehen, denkbar und gesondert zu besprechen.

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 befinden 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 Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 entlang Olvenstedter Grund und Weizengrund sind die geforderten Schutzstreifenbreiten von 20 m pro Seite für die HD-Leitung Nr. 102 einzuhalten sowie 5 m pro Seite für die HD-Leitung Nr. 06d. Weiterhin ist 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-/ Niveauperänderungen 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. Die Ortsnetzstation ONS Olvenstedter Grund 45 (5199) befindet sich derzeit noch im Baufeld WA 1.3 und ist als solche festgesetzt. Bis zu einer Außerbetriebnahme ist die ONS zu schützen, einschließlich der Schutzabstände, die weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen. Der Netzbetreiber (Netze Magdeburg GmbH) wird die genannten Anlagen sobald wie möglich außer Betrieb nehmen. Die Durchführung der Maßnahme ist an die rechtssichere Bereitstellung von Ersatztrassen gebunden. Erst nach Außerbetriebnahme ist eine Überbauung / Überpflanzung möglich. Die ONS wird abgerissen, die Festsetzung als Versorgungsfläche Elektrizität entfällt dann. Die Kabel verbleiben im Boden und werden nur entsorgt, wenn diese durch Baumaßnahmen freigelegt werden.“

Niederschlagswasser:

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern und der Rückhaltung und der gärtnerischen Nutzung des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen. Sofern die Voraussetzungen für das Versickern nicht gegeben sind (Belegt durch ein Baugrundgutachten), ist das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zwar der Vorrang vor der Ableitung in einen Kanal zu geben, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist jedoch erfahrungsgemäß aufgrund des anstehenden Baugrundes nur eingeschränkt möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung für Neu Olvenstedt wurde seinerzeit so geplant und ausgeführt, dass das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der ursprünglich vorhandenen Mehrfamilienhäuser sowie der derzeit noch vorhandenen Straßenflächen in einen Regenwasserkanal, der auch noch vorhanden ist, abgeleitet wurde. Daher ist ggf. auch von privaten Grundstücken, die neu bebaut werden die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Netz zu prüfen, z.B. als Notüberlauf von Regenrückhaltebecken, Regenwasserzisternen.

Erfordernisse für eine zentrale Lösung von Regenwasserrückhaltung bzw. –versickerung bestehen daher nicht. Darüber hinaus werden nur in geringem Umfang neue öffentliche Verkehrsanlagen hergestellt, und gleichzeitig auch eine Entsiegelung von momentan noch befestigten Flächen auf den bisherigen Parkplätzen erfolgen. Hier sollte der Schwerpunkt auf dem Magdeburger Schwammstadt Prinzip gelegt werden. Öffentliche Verkehrsräume wie Straßen, Wege und Parkplätze sollten in die Vegetationsflächen und Baumstandorte eingeleitet werden. Erforderliche Sedimentations – und Filteranlagen sind zwingend erforderlich!

Insgesamt besteht im Plangebiet nach Realisierung der neuen Bebauung und Erschließung eine gleichbleibende Versiegelung als vor Abbruch der Wohnkomplexe.

Durch die per örtlicher Bauvorschrift festgesetzte Dachbegrünung wird der grundstücksbezogene Abflussbeiwert verbessert, das Niederschlagswasser erhält auf zusätzlichen Flächen eine Möglichkeit zu verdunsten.

Das Regenwasser der öffentlichen Grünflächen wird vor Ort versickert bzw. der Vegetation zugeführt und kann flächenhaft versickern.

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 mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz im Weiteren 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.

7.7 Anpassung an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 22. Februar 2018 wurde das Klimaanpassungskonzept für die Landeshauptstadt Magdeburg (DS0281/17) aufbauend auf dem am 26.01.2017 beschlossenen Leitbild (DS0398/16) und dem Fachgutachten Klimawandel (I0270/13) durch den Stadtrat bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt, welches gemäß o. g. Klimaanpassungskonzept für die LH Magdeburg einen Bereich mit erhöhter klimatisch bedingter Wärmebelastung für die Bevölkerung darstellt.

Festsetzung von Begrünung von Dächern (insbesondere Flachdächern und flachgeneigten Dächern):

In allen WA 2-Gebieten sind die Dächer von Neubauten zu begrünen. Dachflächen, die als Flächen notwendiger technischer Anlagen oder als Dachterrassen genutzt werden sind davon ausgenommen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

Dachflächen von Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise zur Bauherrenmappe – Ein Leitfaden für energieeffizientes Bauen und Sanieren.

Landesenergieberater LENA, 4. Auflage | Redaktionsschluss: 30.03.2021

7.8 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

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 bzw. erhalten, die fußläufig erschlossen sind. Durch die Festsetzung der schon vorhandenen Grünflächen und Verkehrswege ist die Grundvoraussetzung geschaffen, qualifizierte Freiraumgestaltung auf diesen Flächen vorzunehmen und das schon Vorhandene aufzuwerten. Sämtlicher Baumbestand wird als erhaltenswert festgesetzt. Abgängige Bäume sind standortnah zu ersetzen.

Baumallee Olvenstedter Grund:

Entlang der Plangebietsgrenze im Olvenstedter Grund werden Alleebäume innerhalb von öffentlichem Grün festgesetzt. Die vorgesehene Breite von 9 m berücksichtigt den Wurzelraum des vorhandenen wertvollen Baumbestandes.

Sämtlicher Baumbestand wird als erhaltenswert festgesetzt. Abgängige Bäume sind standortnah zu ersetzen.

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.

Sämtlicher Baumbestand ist geschützt und dauerhaft als erhaltenswert festgesetzt. Abgängige Bäume sind standortnah zu ersetzen.

Grünfläche „Sternsee“:

Das als Grünfläche/ Parkanlage festgesetzte Areal rund um den Sternsee und deren südlich abgehende Fußwegeverbindung zum Sternbogen sind als übergeordnete Freifläche 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 neugestaltet. Durch verschiedenartige freiraumgestalterische Elemente und Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherung 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.

Der Sternsee ist ein Gewässer II. Ordnung. Evtl. beabsichtigte Maßnahmen bedürfen nach § 49 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Innerhalb der öffentlichen Freifläche befinden sich artenschutzrechtliche Schutzgebiete, wie z.B. eine Mauer rund um den Sternsee, welcher als Lebensraum für Mauerfauna und Flora dient.

Die vorhandenen Gehölz- und Rasenflächen einschließlich Wasserflächen sind zu erhalten und zu schützen. Sämtlicher Baum – und Strauchbestand wird als erhaltenswert festgesetzt. Abgängige Bäume und Strauchgruppen sind standortnah zu ersetzen.

Die Gewässerqualität ist zu erhalten bzw. zu verbessern.

Für das unmittelbare Gebiet um den Sternsee sind weiterführende Freiraumplanungen kurzfristig anzustreben.

Grünfläche Bruno-Beye-Ring:

Zur Aufwertung des Straßenraumes und als „Abstandsgrün“ zum ansässigen Gewerbebetrieb Bruno-Beye-Ring 28 wird im Bruno-Beye-Ring eine bestehende Pflanzfläche zum Erhalt festgesetzt. Eine sich darin befindliche Stellplatzfläche soll entsiegelt und der Aufnahme von

Neuanpflanzungen dienen. Sämtlicher Baumbestand wird als erhaltenswert festgesetzt. Abgängige Bäume sind standortnah zu ersetzen.

7.9 Private Grünfläche

Private Grünfläche Weizengrund:

Parallel zum Weizengrund verläuft eine Gashochdruckleitung, die eine Schutzstreifenbreite von 20 m benötigt. Innerhalb dieses Streifens ist jegliche Bebauung untersagt. Eine Bepflanzung mit Gehölzen und Sträuchern ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken möglich. Um eine diverse artenreiche Siedlungsvegetation zu ermöglichen, wird die Ansaat mit einer dauerhaften regionalen Staudenmischung festgesetzt. Dem zukünftigen Investor sind im Rahmen von städtebaulichen Verträgen o.ä. Auflagen zur Begrünung sowie Fördermöglichkeiten für die Förderung der Biodiversität als Handlungsempfehlung zu geben.

Auch öffentlicher Straßenraum

Im Roggengrund wird eine Baumreihe zum Erhalt festgesetzt und mit drei weiteren neu zu pflanzenden Bäumen komplettiert.

Nördlich des Discounters, Ecke Roggengrund/ Weizengrund werden drei Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

Der vorgesehene Straßenraum bietet die Anlage einer einreihigen Baumreihe südlich bzw. im Wechsel nordöstlich. Der Straßenquerschnitt ist weiterführend planerisch so umzusetzen, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die geplanten Baumstandorte in wurzelnaher Höhe gewährleistet ist. Bei den Baumpflanzungen ist das „Magdeburger Baumquartier“ in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung anzuwenden.

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 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.

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

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr.1, 2 und 3 im Plangebiet dienen sowohl der Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes und der damit notwendigen Zugänglichkeit und Anfahrbarekeit für die Versorgungsunternehmen als auch der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer.

7.11 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).

- Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise auf den bestehenden Kampfmittelverdacht, unerwartet freigelegte archäologische Funde und das Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen gegeben. Diese Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Stadtgebiet.
- Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, 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 (Tel. 540-2719). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

- Der Hinweis Archäologische Bodenfunde verweist auf die Pflichten nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird im Planteil B unter Hinweise auf die gültige Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen. § 5 Abs.2 der Entwässerungssatzung regelt, dass Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern ist. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB (Abwasserentsorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.
- Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg konkretisiert mit dieser Regelung die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 79b Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) zur Niederschlagswasserbeseitigung.
- Eine weitere nachrichtliche Übernahme bezieht sich auf die Plangebiet umfangreich vorhandenen Leitungsanlagen, die in die Planzeichnung mit entsprechender Darstellung übernommen wurden.

8 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck eines prägenden Stadtquartiers zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei sind besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes festzusetzen. Eine örtliche Bauvorschrift kann auch durch einen Bebauungsplan, wie im vorliegenden Fall, erlassen werden.

8.1 Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Erforderlichkeit

Neu Olvenstedt, erbaut zwischen 1981 und 1990, ist die jüngste Magdeburger Großsiedlung. Ihre Konzeption sollte als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Verkehrstrennung, 4-6-geschossige Wohnbebauung, auf Nachbarschaft ausgelegte Quartiere und ein hoher gestalterischer Anspruch prägten die Struktur.

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf das Ortsbild und die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewahren. Darin enthalten ist die Überprüfung der Infrastruktur und die geordnete Aufwertung von Wohn- und Freiraum, sowie deren Komplettierung auf Stadtumbauflächen (Brachflächen).

Durch die örtliche Bauvorschrift wird gesichert, dass auch die Umgebung von Bestandsbauten so gestaltet wird, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Baukörper, Fassaden, Dächer, Außenanlagen und Werbeanlagen von Gebäuden. Im Speziellen betrifft dies den Geltungsbereich A, der durch seine 5-6-geschossige halbgeschlossenen Blockstrukturen mit halböffentlichen Freiraumflächen und zahlreichen Wegebeziehungen eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers zulässt. Im Geltungsbereich sind die Wohnstrukturen des komplexen Wohnungsbaus zu großen Teilen noch vorhanden. Mithilfe der örtlichen Bauvorschrift soll eine behutsame Nachverdichtung unter Einhaltung bestimmter Proportionen an Gebäuden, Dach und Fassade ermöglicht werden. Gerade im Blockinnenbereich zwischen Olvenstedter Grund und Roggengrund befinden sich die beiden Höfe Barleber Hof und

Meitzendorfer Hof, die von Fußwegen durchkreuzt werden. Mithilfe der Festsetzung öffentlicher Grünflächen, öffentlicher Fußwege und der Darstellung vorhandener öffentlicher Wegerechte wird auch weiterhin der öffentliche Charakter des Bereiches hervorge stellt. Die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen und Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Grünbereich sowie die Vorgabe ausschließlich lebender Einfriedungen trägt dem Anspruch, wertvolle Freiräume für die Bewohner des Quartiers zu schaffen, Rechnung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird in die Teilbereiche A und B unterteilt. Der Geltungsbereich Teil A umfasst den zu großen Teilen erhaltenen Blockinnenbereich. Teil B umfasst alle restlichen Flächen. Entsprechend der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Bereiche wurde auch der Geltungsbereich zweigeteilt. Im Geltungsbereich Teil B gelten nicht alle Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift.

8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen regelt die Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist dabei möglich.

8.3 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Aufgrund der Vorgabe einer Dachbegrünung ist die Dachform als Flachdach bzw. als flachgeneigtes Dach (bis ca. 15° Grad Dachneigung ohne erhöhten Sicherheitsaufwand) vorgegeben. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80 % betragen. Eine Kombination mit aufgeständerter Photovoltaik ist möglich.

8.4 Einfriedungen

Auf den Privatgrundstücken im Teilbereich A sind ausschließlich lebende Einfriedungen (insbesondere Hecken) zulässig.

8.5 Gestaltung der Freiflächen

Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- und Strauchgehölze sind nicht zulässig.

Die Verwendung der Pflanzenarten ist unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt vorzunehmen. Empfohlen werden Bäume und Sträucher mit Fruchtschmuck und ungefüllten Blütenformen. In großflächigen Krautflächen sind vorzugsweise Ansaaten mit extensiven Blütenmischungen mit zertifiziertem Regiosaatgut zu verwenden.

Sämtliche öffentliche Grünflächen sollten unter nachhaltigen ökologischen Aspekten unterhalten werden, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern. Durch eine hohe Biodiversität werden Lebensräume für Siedlungsf fauna erhalten und entwickelt. Im Bereich von versiegelten Flächen an denen unmittelbar Vegetationsflächen angrenzen, ist die Einleitung von Oberflächenwasser zur örtlichen dezentralen Versickerung anzuwenden.

Um einen natürlichen Bodenkreislauf zu gewährleisten sollten torffreie Bodensubstrate verwendet werden. Chemische und synthetische Düngung sollte vermieden werden.

8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die der Präsentation der im Gebiet ansässigen Nutzungen dienen, sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

8.7 Genehmigungspflicht, Ordnungswidrigkeiten

Die in der örtlichen Bauvorschrift aufgeführten Festsetzungen bedürfen einer Genehmigungspflicht, auch wenn sie grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

Hinweise zur Bauherrenmappe – Ein Leitfaden für energieeffizientes Bauen und Sanieren.
Landesenergieberater LENA, 4. Auflage | Redaktionsschluss: 30.03.2021

9 Umweltbericht (in Begründung integriert)

9.1. Einleitung

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.

9.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung erfolgt daher mit Umweltprüfung. Ein formaler Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist als Teil II Bestandteil der Begründung. Für die im Geltungsbereich vorhandenen Stadtumbauflächen gilt der Status nach § 34 BauGB. Demnach existiert bereits Baurecht für sämtliche Bauflächen, wonach auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird. Gleichwohl werden die umweltrechtlichen Belange im Umweltbericht ausführlich betrachtet und auf öffentlichen Flächen Aufwertungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt. Eine weitere Kompensation der durch die Entwicklung des Gebietes vorgesehen Versiegelung wird mittels Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Anlage von zusätzlichen Strauchgruppen und lebender Einfriedungen erfolgen.

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

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren wurde die Notwendigkeit der Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetzes geprüft.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes und u.a. auch der Biotoptypenkartierung werden das Umweltschadengesetz 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 ist 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, Stand: 25.05.2023.

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:

9.4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandsituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 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, der kartierte Baumbestand (Baumkataster 2017) und die in 2017 durchgeführte Biotoptypenkartierung wurden in mehreren Begehungen (2020 und 2021) überprüft und aktualisiert. Im Rahmen der Abwägung erfolgte keine örtliche Nachkartierung.

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-Beyer-Ring, dem Roggengrund und dem Weizengrund. Das komplette Areal um den Sternsee herum ist im Plangebiet integriert.

Die gesundheitliche Belastung der Bewohner des Gebietes, die städtebaulich bedingt ist (Nähe zu Verkehrsanlagen), bewegt sich im zulässigen Rahmen der einschlägigen Fachgesetze. Durch die enge Bebauungsverdichtung treten Beeinträchtigung im Erholungswert im Vergleich zu den bestehenden Freiflächen auf. Durch Verlust offener und weiter Wiesenflächen durch die Bebauung können diese Flächen nicht mehr für die Erholung im Außenraum genutzt werden. Die Flächen stehen für die Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung.

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. Zwischen den weiträumigen Abrissflächen ist zwischenzeitlich eine extensiv gepflegte, teilweise artenreiche

Krautvegetation entstanden. Diese sogenannten Offenlandbrachen bieten neben den Gehölzen diverse Lebensräume für Kleinsäuger und Brutvogelarten im Siedlungsbereich und damit einen artenreichen Lebens- und Nahrungsraum.

Im Bearbeitungsraum befinden sich geschützte Tier – und Pflanzenarten. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Anlage)

Zusammenfassend ist als Ergebnis des Artenschutzfachlichen Gutachtens der Bestand wie folgt zu bewerten:

Für den Vogelbestand ist festzustellen, dass durch das Vorkommen von spezialisierten Arten wie Mauersegler und Mehlschwalbe das Gebiet zumindest für den Vogelartenschutz eine Bedeutung hat.

Bei der Fledermauserfassung wurden 6 Fledermausarten akustisch im Gebiet nachgewiesen.

Insgesamt wurden auf den Ruderalflächen 86 Pflanzenarten nachgewiesen. Nach dem Abriss der alten Wohnbebauung wurden die Freiflächen mit einer Regelsaatgutmischung angesät. Im Frühjahr, wenn die Frühlingsgeophyten blühen, würde sich die Anzahl der erfassbaren Pflanzenzahlen auf bis 100 Arten erhöhen.

Bei der Kartierung wurde eine Pflanzenart gefunden, die in der Roten Liste in der Kategorie 3, also als gefährdet, eingestuft wird. Die Echte Katzenminze (*Nepeta cataria*) wird als gefährdet eingestuft, ist aber im Untersuchungsgebiet als ein Gartenflüchtling zu werten. Entweder befand sich am Standort (ehemalige Kaufhalle am Bruno-Beye-Ring/Förderschule „Am Sternsee“) eine Gartenanlage oder es wurden dort Gartenabfälle entsorgt, aus denen sich die Echte Katzenminze entwickelt hat.

Bei der Erfassung wurde 2021 eine gesetzlich geschützte Pflanzenart auf den Ruderalflächen festgestellt. Der Feld-Mannstreu (*Eryngium campestre*) ist nach der Bundesartenschutzverordnung eine besonders geschützte Art. Somit ist es verboten, sie aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit der UNB ein gleichwertiger Lebensraum nach Entwicklung des Wohngebietes naturnah zu entwickeln.

(Eine detaillierte Bestandsbeschreibung und Bewertung siehe Fachbeitrag)

Baumbestand

Der Baumbestand wurde entsprechend 2020 kartiert bzw. 2021 überprüft (**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 411 kartierte Bäume. (Verlust zu 2017 -67 Bäume).

Vorherrschende Arten sind *Tilia cordata*, *Robinia pseudoacacia*, *Acer platanoides*, *Salix alba*, *Betula pendula* und *Populus spec* sowie *Sorbus aucuparia*.

Der Vitalitätszustand wird im Allgemeinen gut bis befriedigend eingeschätzt (1 -3)

Mind. 67 Bäume, meist geschützt sind bereits im Vergleich zu 2017 nicht mehr vorhanden.

Der Zustand der Bäume zeigt allgemein einen sich verschlechternden Zustand. Die Vitalität geht vermehrt in Richtung 3. Ursachen hierfür sind vermutlich die vergangenen letzten Hitze- und Trockenheitsjahre seit 2018 sowie fehlende Baumpflege.

Durch die Bebauung der Fläche für Gemeinbedarf (Förderschule) ist ein Verlust von 19 Bäumen zu verzeichnen. Durch die Hofgestaltung am Olvenstedter Grund (privates Eigentum) ist ein Verlust von 8 Bäumen zu verzeichnen. Allerdings wurden hier bereits 6 Bäume ersetzt im Zuge der Freiraumgestaltung. Ebenfalls wurden im Bereich Roggengrund im Zuge der privaten Freiflächengestaltung weitere 5 Bäume gepflanzt.

Bei der Baumallee entlang der Olvenstedter Chaussee handelt es sich um eine geschützte Allee nach § 21 LandesNatSchG ST. Abgängige Bäume und fehlende Baumstandorte sind zwingend am gleichen Standort zu ersetzen.

Biototypen

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

Im Bereich des bereits entwickelten Sondergebietes Schule erfolgte die Aktualisierung des Bestandes im Jahr 2021.

Bebauter Bereich

BGh Hausgärten, privates und halböffentliches Grün

BGs Freizeit und Erholung

BGpv Verkehrsbegleitgrün

BG#s Grünfläche stark versiegelt (Schulhof)

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, Insekten 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, Insekten 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

Blg Gewerbe

Ble Technische Infrastruktur

An der Olvenstedter Chaussee ist eine Kfz-Reparatur-Firma ansässig. Die Werkstätten sowie der dazugehörige Betriebshof sind voll versiegelt. Nördlich des Sternsees befindet sich ein öffentliches Toilettenhaus, 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 Hausgärten. 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 –

BS#s_Blockbebauung

Städtische (Förderschule)

Die Flächenauslastung des gemäß Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsfläche für den Schulneubau wurde mit der Bebauung ausgereizt.

Ökologische Bedeutung:

Die ökologische Bedeutung dieser Flächen ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gering.

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 Zufahrtbereich 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### 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 hinsichtlich der anthropogenen Beeinträchtigung des natürlichen Bodens nicht zusätzlich verschlechtert.

Durch eine neue Versiegelung durch Baumaßnahme wird dennoch die aufgetragene Bodenschicht beseitigt und neu versiegelt. Wurzelfähige Schichten werden für den Neubau von Baukörper, Straßen und Wegen beseitigt.

Das Schutzgut Boden ist durch Herrichten von neuen Gartenflächen und Freiflächen zu kompensieren.

Örtlich natürliche Oberbodenschichten sind zu sichern und wieder anzudecken.

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 langfristig nicht verändert, die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als neutral eingestuft.

Bei einer bewussten dezentralen Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächen- und Dachwassers können kleinräumige Verbesserungen der Oberflächennahen Bodenschichten erfolgen. Der Wasserhaushalt der gärtnerisch genutzten Bodenschichten in den Garten und Freiflächen wird verbessert.

Wechselwirkungen

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen. Eine Wechselwirkung zwischen Boden, Wasser, Flora, Fauna und Mensch ist erkennbar.

9.5 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Festsetzungen des B- Planes ist im Vergleich zur Situation vor Abriss des Geschosswohnungsbau von geringen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Allerdings ist zu erwarten, dass auf den bebaubaren Grundstücksflächen der Baumbestand und mittelgroße Offenlandflächen (Wiesen) reduziert werden, welches zu Verlust von Lebensräumen und Nahrungsflächen führt. 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. Durch die nachhaltige Entwicklung von Garten – und wohnungsnahe Freiflächen werden ausreichend große Ausweichflächen für siedlungsnahen Wildtierarten erreicht, so dass ein Gleichgewicht zum heutigen Bestand ausbalanciert wird.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Nach dem Abriss des mehrgeschossigen Wohnungsbaus ist das Plangebiet durch Einzelbäume, einige Gehölzgruppen und kleine bis mittelgroße Offenlandflächen gekennzeichnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

Entwicklung des Baumbestandes

Entwicklung einer Brachfläche mit fortschreitender Gehölzsukzession

Bebauungsdruck auf den Außenbereich der Stadt

9.6 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 sind demnach bereits vor der hier vorgelegten Bauleitplanung zulässig bzw. sind bereits erfolgt.

Durch die Überplanung der brachgefallenen Flächen ist eine 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.

Der Versiegelungsgrad wird sich gegenüber der ursprünglichen Bebauung 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 25.05.2023.

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.

Innerhalb der Bauflächen befindet sich Baumbestand, welcher der Baumschutzsatzung der Stadt Magdeburg unterliegt. Sofern Gehölze aufgrund des vorgesehenen Bauungs- und Erschließungskonzeptes nicht erhalten werden können, ist durch den Eigentümer ein Fällantrag zu stellen und der erforderliche Ersatz gemäß der aktuellen Bewertungsmatrix nach der aktuellen Baumschutzsatzung 2023 zu schaffen.

Durch die Festsetzung von Pflanzgebotflächen 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 erwartenden 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, Ansaaten 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
- Sämtliche Straßen und Wege innerhalb des Gebietes

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 (2023) - sind zu beachten und erforderlicher Ersatz zu realisieren. 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, zusätzlichen 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 neugestaltet ist. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden aus Art und Umfang der Eingriffe in den Bestand abgeleitet.

Fällmaßnahmen sind laut § 39 Abs. 1 Nr. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Als verbal – argumentativ bestimmte 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, Erhaltung Habitatsbäume im Revier
- Anpflanzung von 3 m breiten Grünstreifen, mit heimischen, standortgerechten Kleinbäumen Untersaat mit regionalen extensiven Saatgutmischungen als wegbegleitende Begrünung des übergeordneten Grünzuges in Richtung Sternbogen.
- Entsiegelung der Stellplatzanlagen im Olvenstedter Grund, im Roggengrund und in der Olvenstedter Chaussee (nur teilweise).
- Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes auf der großen Dreiecksfläche im Olvenstedter Grund.
- Standortgerechte Nachpflanzung von Lücken in den Baumreihen entlang des Olvenstedter Chaussee
- Anpflanzung und Unterhaltung einer Blütensaumansaat mit mehrjährigen Arten entlang des Weizengrundes.
- Ergänzung der Baumreihe am Roggengrund, Erhalt von 2 Einzelbäumen
- Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes ist die Anpflanzung von mindestens einem großkronigen standortgerechten Laubbaum je 5 Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlagen vorzusehen.
- Die Baumquartiere sind gemäß den Vorgaben der Stockholmer Bauweise unter Berücksichtigung der Magdeburger Anpassungen (Siehe Modellvorhaben Stadt Magdeburg Baumoffensive Westringbrücke und Nicolaiplatz) vorzunehmen. Die Einleitung von örtlich anfallenden unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumgruben ist zu berücksichtigen.

- Schutz des Bodens (Versickerungsfähigkeit) durch Forderung einer wasserdurchlässigen Errichtung von Stellplätzen bzw. das Einleiten von Oberflächenwasser in Baumquartiere und Vegetationsflächen
- extensive Dachbegrünung aller Flachdächer und Dächer mit Dachneigungen bis zu 10° bei Sanierungen und Neubauten
- Anbringen von Fledermausnistquartieren im Bereich der Blockbebauung im Rahmen von Fassadensanierungen

Schutzgut Mensch

Gesundheitsgefährdende Belastungen sind zu vermeiden, ein möglichst naturnahes Wohnumfeld sollte entwickelt werden. Durch eine starke Durchgrünung erhalten die Freiflächen eine große Bedeutung für die kleinklimatischen Wechselwirkungen zwischen Grünstruktur und Mensch. Hitzestress wird durch wohnungsnahe Grünstrukturen mit einem Abkühlungseffekt von mind. 5°C vermindert.

Durch den Erhalt und die Entwicklung einer harmonischen Verhältnisverteilung von Bebauung, befestigten und begrünten Flächen, kann eine gesundheitsfördernde Wohnumfeldgestaltung abgesichert werden.

Durch die Schaffung und den Erhalt von großflächigen Freiflächen sowie intensive Begrünung öffentlicher Straßenräume und der Errichtung von wohnungsnahen Gartenflächen mit einer bewussten naturverbundenen Gartengestaltung werden die temporären Beeinträchtigungen (Verlust von Offenland und Grünstrukturen) ausgeglichen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Siedlungsnahе Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Durch artenreiche Baum-, Strauch- und auch extensive Krautvegetationen im Rahmen einer extensiv zu pflegenden Freiflächengestaltung, ist die Biodiversität im Siedlungsraum zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern.

Hinweise aus dem Artenschutzfachbeitrag

Für den Bestand an Vögeln und Fledermäusen und den damit verbundenen Verhaltensweisen wird es leichte Verschiebungen geben.

Die bestehenden Arten werden angrenzende Flächen als Ausweichpotential nutzen.

Um beeinträchtigte und verlorengegangene Lebens- und Nahrungsräume wieder herzustellen sind geeignete Begrünungs- und konstruktive Maßnahmen erforderlich.

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. Großflächige Begrünungen mit einem hohen Anteil an Großbäumen reduziert das Aufheizen der Wohnquartiere in Hitzeperioden und schafft durch den Abkühleffekt der Begrünung ein gesundes Mikroklima.

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.

Durch eine intensive Herstellung von linearen und flächigen Grünflächen entsteht die Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen zu einem innerstädtischen Biotopverbundsystem.

Durch einen hohen und dauerhaften Begrünungserfolg fügt sich die geplante Bebauung städtebauliche in den bestehenden Siedlungscharakter ein.

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.

Bodenverbessernde Maßnahmen sollten das Bodenleben aktivieren. Maßnahmen zur Verschlechterung der Bodenfunktion und Bodenchemie wie chemische und synthetische Düngung und der Einsatz von Pestiziden auf öffentlichen und privaten Flächen sind untersagt.

Schutzgut Wasser

Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind auszuschließen, auf den Wohnbaugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Maßnahmen zur dezentralen Versickerung von öffentlichen und halböffentlichen Verkehrsflächen sind einer Einleitung in das Kanalnetz vorzuziehen. Durch einen hohen Begrünungsanteil ist die Verdunstungsrate örtlich zu erhöhen.

9.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

9.8. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren:

Zur fachlichen Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Biotoptypenkartierung überprüft und die Bewertung nach dem „Magdeburger Modell“ angepasst. Das Baumkataster wurde ebenfalls überprüft und aktualisiert.

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

Für Baumentnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen, wurde bereits vorbehaltlich der weiterführenden Planungen der Umfang der Ersatzmaßnahmen grob ermittelt.

(Anlage: Ersatzmaßnahmen nach Baumschutzsatzung)

9.9. 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 Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung werden im Rahmen der Baugenehmigung 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.

Festgesetzte Pflanzgebote und Erhaltungsfestsetzungen sind durch verwaltungstechnische Kontrollmaßnahmen zu prüfen und ggf. zu ahnen. (Vollzugskontrolle)

9.10 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 vorbereitet. Die Erschließung wird teilweise neu geordnet.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Als fachliche Hilfe dienen für die Bewertung der Belange von Natur, Landschaft, Boden, Flora

und Fauna eine verbal argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter. Für die Avifauna und einige strukturreiche Wiesen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Artenschutzrechtliche Verstöße gegen die in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgezählten Verbote sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, vorausgesetzt die zu fällenden Gehölze werden vor den Fällmaßnahmen auf Brutstätten der heimischen Avifauna und eventuelle Höhlungen, die den Fledermäusen als Quartier dienen könnten, untersucht. Die im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannten Gehölzfällzeiten sind einzuhalten, um u.U. nicht mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu kollidieren.

Bei den meisten Arten der Avifauna sind nach Umsetzung möglicher Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würden. Konflikte, die nach § 44 BNatSchG Verbotstatbestände auslösen könnten, sind nach Auffassung nicht zu erwarten.

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.

Bei Durchführung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen I. bis VXII. werden sämtliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft innerhalb der ausgewiesenen B- Plangrenze gemindert oder ausgeglichen.

Für den zu fällenden Baumbestand trifft die aktuelle Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg 2023 geltende Ersatzpflanzungen.

Für Bäume die unmittelbar auf den öffentlichen Flächen für Erschließung und Bebauung gefällt werden müssen, erfolgte der Ersatz durch die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Baumneupflanzungen siehe B- Plan). Der tatsächliche Ersatzanspruch ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen.

Ersatzpflanzungen auf privaten Grundstücken liegen im Verantwortungsbereich des Eigentümers und sind auf den betroffenen Grundstücken zu erbringen.

Für die Artenauswahl ist das Qualifizierungskonzept „ Stadtbäume im Klimawandel in der Landeshauptstadt Magdeburg“ Stand 06-2022 zu berücksichtigen.

9.11 Grünordnungsmaßnahmen

- I. Schutz und Erhaltungsmaßnahmen Sternsee; Erhalt Großgehölze und Strauchwerk, Erhaltung der unter Schutz stehenden nördlichen Einfassungsmauer; Erhalt der Offenen Grasflächen, Erhalt der Wasserfläche, Beseitigung von Unrat und Siedlungsabfällen sowie naturnahe Entwicklung des stehenden Gewässers; Entwicklungsziel gemäß Untere Naturschutzbehörde Magdeburg ;(Schutzziel ist hier als Datenbank zu übernehmen)
- II. Schutz und Erhaltung des Großbaumbestandes, Nachpflanzung von Fehlstellen, Entwicklung zu einem öffentlichen Quartierspark, Neupflanzung von mind. 12 Hochstamm- Bäumen in der Qualität 18-20 cm als Gruppenpflanzung. Arten vorrangig heimisch, aufgrund der Siedlungsnähe sind auch Zierbäume möglich.
- III. Ausgleichsmaßnahme für den externen Ausgleich der B- Pläne Nr. 432-2.1 „Zum Lindenhof“, Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“ und Nr. 354-7 „Albrecht-Thaer – Straße“
- IV. Entwicklung der öffentlichen Wege und Grünflächen als Vernetzung von Grünflächen zwischen Sternsee und süd-östlicher Kante des Bearbeitungsgebietes am

Gerstengrund im Bereich der Förderschule. Herstellung einer linearen Ansaatfläche mittig der Wegeflächen. Ansaat einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsgebiet UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft und/ oder Ansaat einer Saatgut– Mischung aus dem Bereich städtischer Ansaatbereich Typ Sommerzauber oder gleichwertig.

Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Offenlandbereichen mit einer diversen Krautschicht festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von offenen Kraut- und Ruderalbereichen wird der Nahrungsraum für siedlungsnah heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Ansaat von offenen Blühstreifen wird dieser Eingriff gemindert.

- V. Erhaltung und dauerhafte Pflege des vorhandenen Baum– und Strauchbestandes entlang der Grundstücksgrenze an der Förderschule. Nachpflanzung von heimischen Sträuchern an Fehlstellen und abgängigen
- VI. Festsetzung einer Baumreihe entlang des Roggengrundes Nr. 15-17 bzw. 26-28. Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5. Stellplatz mit einem mittelkronigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK-Liste bzw. Qualifizierungskonzept und Pflanzliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe 1,80 m Breite und Länge mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 15 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.
- VII. Festsetzung einer Baumreihe südlich entlang des Roggengrundes Höhe WA 1.1. zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5. Stellplatz mit einem mittelkronigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK-Liste bzw. Qualifizierungskonzept und Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Festsetzung Schutz und Erhalt der Baumreihe entlang des bestehenden Parkplatzes östlich des Roggengrundes. Festsetzung von 3 Einzelbäumen in der bestehenden Baumreihe. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 8 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.
- VIII. Anlage einer Ansaatfläche auf der privaten Grünfläche mit einer Mindestbreite von 10 m östlich des Weizengrundes. Ansaat einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsgebiet UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft und/oder Ansaat einer Saatgut– Mischung aus dem Bereich städtischer Ansaatbereich Typ Sommerzauber oder gleichwertig.
Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Offenlandbereichen mit einer diversen Krautschicht festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von offenen Kraut- und Ruderalbereichen wird der Nahrungsraum für siedlungsnah heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Ansaat von offenen Blühstreifen wird dieser Eingriff gemindert.
- IX. Festsetzung einer Baumreihe im Olvenstedter Grund, Höhe WA 2.1. zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5. Stellplatz mit einem mittelkronigem Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 16 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.

- X. Festsetzung einer einfachen Baumreihe im Olvenstedter Grund, Zwischen WA 2.1. und WA 2.2 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5. Stellplatz mit einem mittelkronigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK-Liste bzw. Qualifizierungskonzept und Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe von 1,80 m Breite und Länge mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 7 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.
- XI. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen den Teilbereichen des WA 1.3 mit kleinkronigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 14 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsgebiet UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft und / oder Mischungstyp Kräuterrasen
- XII. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen WA 2.2 und WA 1.3 mit kleinkronigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe von 1,80 m Breite und Länge mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 10 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsgebiet UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft und / oder Mischungstyp Kräuterrasen
- XIII. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen WA 1.4 und WA 2.3 mit kleinkronigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m³ im Magdeburger Baumquartier. Einleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 12 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsgebiet UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grundmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühstreifen in der Kulturlandschaft und / oder Mischungstyp Kräuterrasen
- XIV. Festsetzung zur Anlage von Strauchflächen und Gehölzgruppen im Bereich Bruno Beye Ring Höhe Nr. 26 – 28 unmittelbar im Bestand einer vorhandenen Gehölzfläche. Erhalt und Pflege der vorhandenen Großbäume. Gehölzarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht.
- Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Gehölzflächen für Gebüschbrüter und Nahrungsflächen für siedlungsnahen Vogelarten festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von flächigen Gehölzbeständen wird der Nahrungsraum, Lebens und Brutraum für siedlungsnahen heimischen Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Anlage von Gehölzflächen mit heimischen Arten wird dieser Eingriff gemindert.

- XV. Schutz und Pflege der geschützten Allee in der Olvenstedter Chaussee. Nachpflanzung von Fehlstellen. Ersatzpflanzung von abgängigen Alleebäumen der vorhandenen Baumart.

Leitungsrechte haben hier Nachrang, da die Allee durch Landesrecht (§ 21 NatSchG LSA

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) geschützt ist.

„Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, hat die zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Neuanpflanzungen vorzunehmen oder für deren Durchführung zu sorgen. Dabei sind bevorzugt standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden. Die Neuanpflanzungen sind dem Landschaftsbild anzupassen und sollen gleichzeitig einen Bezug zur örtlichen Landeskultur haben.“

§ 21 NatSchG LSA –Schutz der Alleen
(zu § 29 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Allgemeine Maßnahmen ohne Verortung

- XVI. Errichten von Fledermausquartieren in den in den Fassaden der Wohnquartiere für die Fledermauspopulationen im Quartier im Bereich des Roggengrundes. Gemäß Artenschutzgutachten wurden zahlreiche Populationen nachgewiesen. Durch Neubau und Sanierungsmaßnahmen werden ggf. Lebensräume (sog. Spaltenbiotope) für Fledermausarten beseitigt.

„Eine Ausgleichsvariante besteht darin, entsprechend dimensionierte Holzkästen (sägerauhes Holz ohne Holzschutzbehandlung) in die Dämmschicht mit einzubringen. Eine andere Möglichkeit bieten Fledermauseinbausteine, die als Ersatzquartier in die Fassade eingemauert werden. Sie können darüber hinaus aber auch so angebracht werden, dass sie den Fledermäusen einen ungehinderten Zugang zu Hohlräumen oder Spalten zwischen Mauerwerk und Außenfassade bzw. einen Zugang zum Dachinneren ermöglichen. Beide Varianten können durchaus in die architektonische Außengestaltung mit einbezogen werden. Damit die Dachräume der in Plattenbauweise errichteten Bauten mit ihren oft zahlreichen Unterschlupfmöglichkeiten von den Fledermäusen genutzt werden können, ist es nur notwendig, dass die Dachräume durch die Tiere erreichbar sind. Das kann durch den Verzicht auf Vergitterung der Lüftungslöcher, aber auch durch das Belassen einzelner Spalten im Bereich der Wandauflage der Dachplatten erfolgen.“(DVL-Publikation -Praxisheft – Hinweise zur Biotop – und Landschaftspflege-Fledermausschutz im Siedlungsgebiet.pdf.; Deutscher Verband für Landschaftspflege, Verlag Heide Haug (DVL) . überarbeitete 2. Auflage im Juni 2000) Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Spaltenbiotopen für Fledermäuse festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von vorhandenen Biotopen wird der Lebensraum für siedlungsnah heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Anlage von Fledermauskästen wird dieser Eingriff gemindert.

- XVII. Herstellung von mind. 80 % der Dachflächen mit extensiv begrünten Flachdächern insbesondere im Bereich der Blockbebauungen im Roggengrund, Meitzendorfer Hof, Barleber Hof, Olvenstedter Grund. Flachdächer sind mit einer mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Als Begrünungstyp wird empfohlen: Biodiversitätsmischung für extensive Dachbegrünung siehe Anlage Umweltbericht.

- XVIII. Schutz und Pflege von 22 Einzelbäumen und Gehölzbeständen entlang des Olvenstedter Grundes. Erhaltung und dauerhafte Pflege des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes.

9.12 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1- WA 2.3 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.

10 Planverwirklichung

Die Planrealisierung berührt hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen den Aufgabenbereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Neubau der Förderschule konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

Die Bebauung der Stadtumbauflächen kann in einem Teilbereich erst nach Erschließung des Gebietes erfolgen. Ein Zeitplan hierfür besteht noch nicht.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche 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 Bedarfe bestehen 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.

Im Rahmen der Neustrukturierung der Flächen durch private Eigentümer wird durch die Landeshauptstadt Magdeburg die unentgeltliche Übertragung künftig öffentlicher Flächen nach erfolgter Herstellung angestrebt. Bei der Erschließungsplanung ist auf die Sicherung der Ver- und Entsorgung und der Erreichbarkeit der verbleibenden Nutzungen während der Bauphase zu achten.

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 neu ausgewiesen 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 würden aber entfallen.

Weiterhin werden Parkplätze (teil)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 einer 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.

Mit der Planrealisierung erfolgt eine Aufwertung des gesamten Areals am Sternsee. Ein vorhandenes Wohngebiet wird durch die Bebauung von Brachflächen und Neustrukturierung bestehender Verkehrsflächen, verbunden mit einer intensiven Begrünung, aufgewertet.

12 Flächenbilanz

Nutzungsart	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
WA 1.1	1.783 m ²	
WA 1.1	1.230 m ²	
WA 1.1	35 m ²	
WA 1.1	1.501 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 Gesamt	4.549 m²	
WA 1.2	8.228 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.2 Gesamt	8.228 m²	
WA 1.3	2.517 m ²	
WA 1.3	154 m ²	
WA 1.3	161 m ²	
WA 1.3	1.360 m ²	
WA 1.3	100 m ²	
WA 1.3	96 m ²	

WA 1.3	3.225 m ²	
WA 1.3	3.246 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.3 Gesamt	10.859 m²	
WA 1.4	1.646 m ²	
WA 1.4	25 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 1.4 Gesamt	1.671 m²	
WA 2.1	27.921 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 2.1 Gesamt	27.921 m²	
WA 2.2	3.938 m ²	
WA 2.2	104 m ²	
WA 2.2	73 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 2.2 Gesamt	4.115 m²	
WA 2.3	7.917 m ²	
WA 2.3	1.277 m ²	
WA 2.3	95 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA 2.3 Gesamt	9.289 m²	
Allgemeines Wohngebiet Gesamt	66.632 m²	52,0 %
Gemeinbedarfsfläche, Schulstandort	6.858 m ²	
Gemeinbedarfsfläche, Schulstandort	233 m ²	
Gemeinbedarfsfläche, Schulstandort Gesamt	7.091 m²	6,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Olvenstedter Chaussee	9.628 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bruno-Beye-Ring	1.574 m ²	
Private Straßenverkehrsfläche, Bruno-Beye-Ring	670 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bruno-Beye-Ring	1.363 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Olvenstedter Grund	11.452 m ²	
Hol- und Bringezone, Olvenstedter Grund	171 m ²	
Private Straßenverkehrsfläche, Ebendorfer Hof	144 m ²	
Private Straßenverkehrsfläche, Ebendorfer Hof	208 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Stich Olvenst. Grund + öffentlicher Parkplatz	1.088 m ²	
Vorhaltefläche Bushaltestelle Olvenstedter Grund	108 m ²	
Fuß-, Radweg	309 m ²	
Fuß-, Radweg	102 m ²	
Fuß-, Radweg	70 m ²	
Fuß-, Radweg	122 m ²	
Fuß-, Radweg	95 m ²	
Fuß-, Radweg	722 m ²	
Fuß-, Radweg	292 m ²	
Fuß-, Radweg	119 m ²	
Fuß-, Radweg	157 m ²	
Fuß-, Radweg	58 m ²	
Fuß-, Radweg	248 m ²	
Fuß-, Radweg	104 m ²	
Fuß-, Radweg, Verkehrsfläche Gesamt	28.804 m²	23,5 %
Ver- und Entsorgung	113 m ²	
Ver- und Entsorgung	24 m ²	
Ver- und Entsorgung	85 m ²	
Ver- und Entsorgung	66 m ²	
Ver- und Entsorgung	88 m ²	
Ver- und Entsorgung	20 m ²	
Ver- und Entsorgung	81 m ²	

Ver- und Entsorgung	72 m ²	
Ver- und Entsorgung, Gesamt	549 m²	0,5 %
Öffentliche Grünfläche, Sternsee-Areal	10.670 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Sternbogen	388 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz-Vorhaltefläche	1.676 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Olvenstedter Grund	271 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Bruno-Beye-Ring	733 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Bruno-Beye-Ring	275 m ²	
Öffentliche Grünfläche, Blockinnenbereich	2.496 m ²	
Öffentliche Grünfläche, große Dreiecksfläche	2.728 m ²	
Öffentliche Grünfläche Olvenstedter Grund - Baumallee	340 m ²	
Öffentliche Grünfläche Olvenstedter Grund - Baumallee	206 m ²	
Öffentliche Grünfläche Olvenstedter Grund - Baumallee	667 m ²	
Private Grünfläche Weizengrund	596 m ²	
Private Grünfläche Weizengrund	1.363 m ²	
Grünfläche Gesamt	22.409 m²	17,5 %
Öffentliche Wasserfläche, Sternsee	3.357 m ²	
Plangebiet 229-6 Gesamt	128.842 m²	100,0 %

13 Anlagen

14 Pflanzenliste Baumempfehlungen, Wegebegleitung

Empfehlungen aus der GALK Liste 2021, Stadtklimafeste Klein -und Mittgroße Bäume

Baumempfehlungen B- Plangebiet Sternsee	Standort Fussweg	Standort Straße
Acer campestre 'Huibers Elegant'		x
syn. A. campestre 'Elegant', Feldahorn		
		x
Acer platanoides 'Olmsted', Spitzahorn		x
Acer rubrum 'Scanlon', Schmalkroniger Rotahorn	x	
Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne	x	
Carpinus betulus 'Lucas', Säulen-Hainbuche	x	x
	x	
Cornus mas, Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze		
Eriolobus trilobatus	x	
syn. Malus trilobata, Dreilappiger Apfel		
Fraxinus ornus 'Louisa Lady', Blumenesche		x
Fraxinus pennsylvanica 'Summit', Rotesche		x
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon', Säulen - Fächerbaum		x
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry', Säulen - Fächerblattbaum		x
Liquidambar styraciflua 'Paarl', Amberbaum		x
Magnolia kobus, Baummagnolie, Kobushi-Magnolie		x
Malus spec., Zierapfelformen	x	
Malus tschonoskii, Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Appel	x	
Malus-Hybride 'Evereste', Zierapfel	x	
Malus-Hybride 'Red Sentinel', Zierapfel	x	
Malus-Hybride 'Red Sentinel', Zierapfel	x	
Malus-Hybride 'Rudolph', Zierapfel	x	
Malus-Hybride 'Street Parade', Sibirischer Apfel	x	
Prunus padus 'Albertii', Traubenkirsche	x	x
Prunus sargentii 'Accolade'	x	
syn. Pr. 'Accolade', Zierkirsche	x	
Prunus sargentii 'Rancho', Zierkirsche	x	
Prunus subhirtella 'Autumnalis', Winterkirsche, Schneek	x	
Prunus x schmittii, Zierkirsche	x	
Pyrus calleryana 'Chanticleer', Stadtbirne, Chinesische Wildbirne		x
Sorbus aria 'Majestica'		x
syn. S. aria decaisneana, Mehlbeere		
orbus aria 'Magnifica', Mehlbeere		x
Sorbus intermedia 'Brouwers', Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere		x
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata', Thüringische Säulen - Mehlbeere		x
Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde		x
Ulmus x hollandica 'Lobel', Schmalkronige Stadtulme		x

Sträucher heimisch und standortgerecht	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss-strauch	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

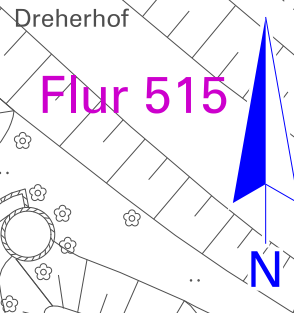
Ansaatempfehlungen für extensive Wiesen und mehrjährige Staudenbänder	
Regiosaatgutmischung Grundmischung 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 5 / UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert® Saatstärke: 3 - 5 g/m ² ; in Böschungslagen bis 7 g/m ² + zusätzlich Ammensaat von 2 g/m ²	Artenzusammensetzung: http://www.regiosaatgut-berlin.de/rel/images/rsmregio/UG5_frisch.pdf
Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume 10% Gräser / 90% Kräuter & Leguminosen HK 5 / UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert® Saatstärke: 1 g/m ²	Artenzusammensetzung http://www.regiosaatgut-berlin.de/rel/images/rsmregio/feldrain_regio_UG5.pdf
Landschaftsrassen REGIO UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland nach RegioZert® Saatstärke 8 – 12 g/m ²	Artenzusammensetzung: http://www.regiosaatgut-berlin.de/rel/images/rsmregio/lara_regio_UG5.pdf
Saatmischungen für Siedlungsbereich	
Kräuterrasen RSM 2.4	

Mischung "Sommerzauber" ist eine blütenreiche + attraktive Saatgutmischung für den ortsnahen Bereich und enthält Arten, die schnittverträglich sind.	Artenzusammensetzung: Pflückmischung Sommerzauber (regiosaatgut-berlin.de)
Saatgut-Mischung aus bunten Farben und vielzähligen Formen überzeugt durch langen Blühaspekt. Ihre ausgewogene Komposition aus Bauerngartenpflanzen und heimischen Wildstauden vermittelt ländlichen Charme, der besonders an Gehwegen, in Parks und in der Nähe von Spielplätzen gut zur Geltung kommt.	Artenzusammensetzung: Cosmos (regiosaatgut-berlin.de)
Mischung Präriefeuer, Die einjährige Mischung bietet ein spätsommerliches Feuerwerk aus einjährigen Gartenblumen und nordamerikanischen Prärieblumen. Sie blüht von Mai bis zu den Frösten. Besonders im Herbst, wenn unsere heimischen Pflanzen bereits verblüht sind, erreicht diese Mischung ihren Höhepunkt.	Artenzusammensetzung: http://www.regiosaatgut-berlin.de/staedtischer-bereich/praeriemischung
Verschiedene Mischungen, verschiedene Farbnuancen für Sommerwiesen	Artenzusammensetzungen: http://www.regiosaatgut-berlin.de/staedtischer-bereich/veitshoechheimer-sommerblumenwiesen
Dachbegrünung	
BuGG-Fachinformation „Biodiversitätsgründach“	Hinweise des GründachGG: https://www.gebaeudegruen.info/
Pflanzenlisten kompakt	

Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk
der Landeshauptstadt Magdeburg,
Maßstab: 1:1000
Stand (Monat, Jahr): 06/22
Höhenbezug: DHHN 2016

Liegenschaftskataster/ALKIS 03/22
Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 509, 514
Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
[2022, A18/1-10159/09]
Es gelten die Nutzungsbedingungen
des LVermGeo LSA



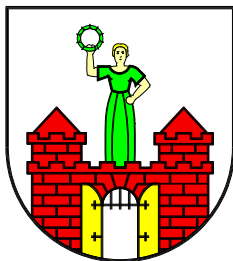
Flur 515

Flur 509

Flur 514

- Fernwärme unterirdisch, mit beidseitigem Heizkanal
- Trinkwasserleitungen 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 DN 400, 15 m Schutzstreifen für GHD 100, 20 m Schutzstreifen für GHD 500
- Stromleitungen unterirdisch, mit beidseitigem Schutzstreifen 1,50 m zum äußeren Kabel
- Leitungen, zum Rückbau vorgesehen
- Leitungen unterirdisch, außer Betrieb

Landeshauptstadt Magdeburg Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt		Anlage zur Begründung	
Objekt: Bebauungsplan 229-6		Maßstab: 1:1000 Höhensystem: NHN1992 Lagesstatus: 150	
Art der Planung: Leitungsplan		geplant:	
		bearbeitet:	
		geprüft:	
G:\GIS\BPLA\NE\229-6\2022-06_Entwurf\229-6.dgn		26-MAY-2023	
E-Mail: stadtplanungsamt@magdeburg.de		Tel.: 0391 / 540 5424	



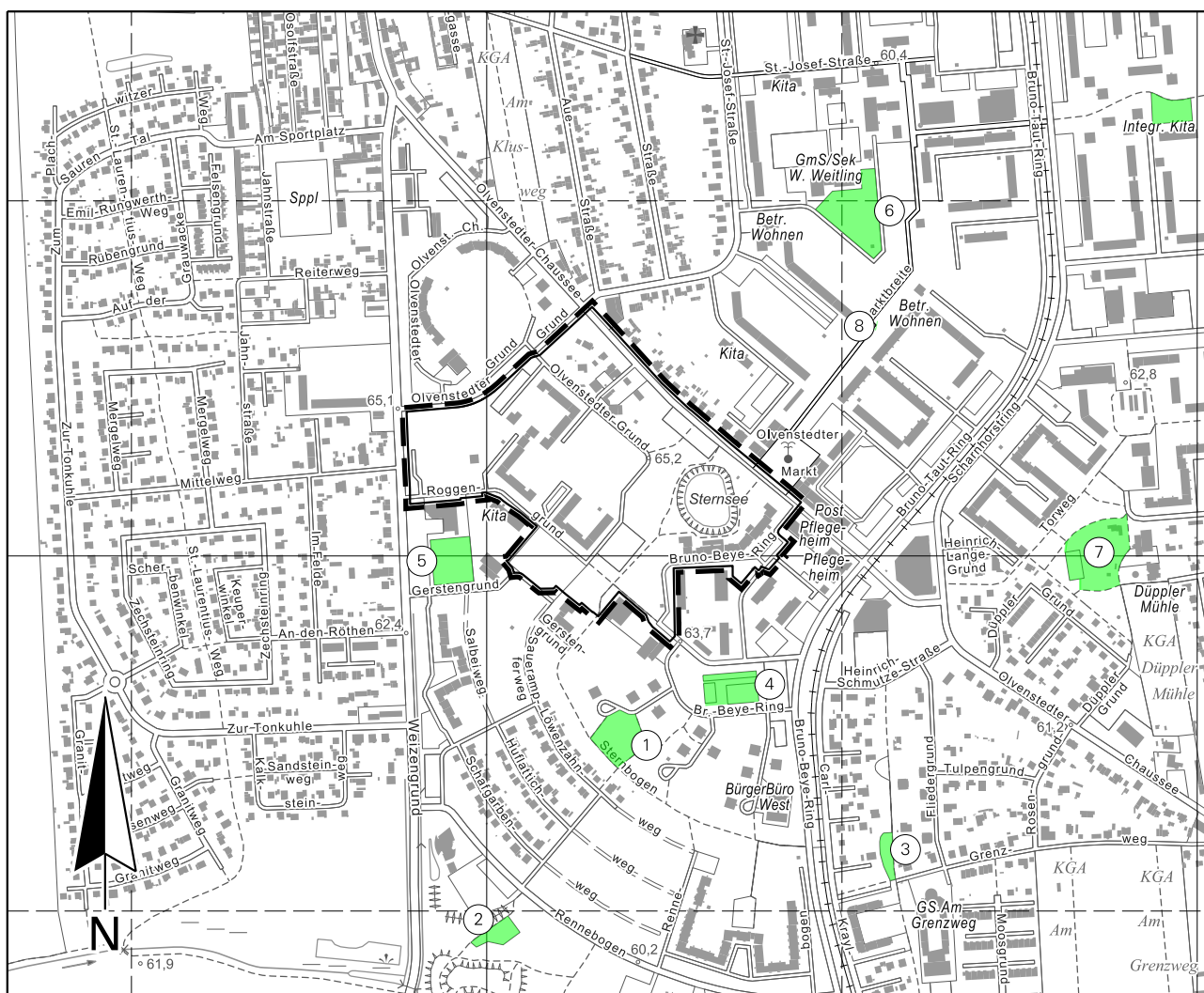
Landeshauptstadt Magdeburg

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 Stadtkartenausuges: 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.-Josef-Straße (SP021)
- ⑦ Bolzplatz Döppler Mühle (SF008) + Bauspielplatz Mühlenstein
- ⑧ Spielen am Weg Marktbreite (SW008)

Botanischer Name	Deutscher Name	Baum ID	Erhaltungsstufe	Vitalitätsstufe	Höhe	Max. Kronendurchmess	Stammumfang	Erfasser	Letzte Überprüfung	Standort	Bemerkungen	Maßnahme	
446		439	446	446	446	3655	2793,510	384,420	446	446	310	236	446
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E001	geschützt		3	5	5	0,760 SFM		2021	Mistelbewuchs	Keine Angabe	
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E002	geschützt		3	5	5	0,760 SFM		2021	Mistelbewuchs	Keine Angabe	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E193	geschützt		1	8	6	0,710 SFM		2021	Stammschaden, Riss	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E01	geschützt	1-2		9	8	0,910 SFM		2021	-123741,593m;-92308,54m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E02	geschützt	1-2		9	9	0,970 SFM		2021	-123735,929m;-92301,993m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E03	geschützt	1-2		9	8	0,910 SFM		2021	-123749,905m;-92301,438m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E04	geschützt	1-2		9	8	0,910 SFM		2021	-123744,319m;-92294,923m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E05	geschützt	1-2		9	8	0,910 SFM		2021	-123758,413m;-92294,352m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E06	geschützt	1-2		9	8	0,910 SFM		2021	-123752,71m;-92287,852m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E08	geschützt	1-2		9	9	0,910 SFM		2021		Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E09	geschützt	1-2		8	7	0,710 SFM		2021	-123767,671m;-92275,329m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E11	geschützt	1-2		8	8	0,700 SFM		2021	123775,116m;92268,923m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E13	geschützt	1-2		9	8	0,850 SFM		2021	-123782,608m;92262,72m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E15	geschützt	1-2		8	8	0,850 SFM		2021	123790,077m;92256,407m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E16	geschützt	1-2		8	9	0,790 SFM		2021	-123797,663m;-92250,017m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E18	geschützt	1-2		8	8	0,920 SFM		2021	123805,788m;-92243,235m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E20	geschützt	1-2		8	6	0,670 SFM		2021	123813,366m;92236,915m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E21	geschützt	1-2		9	8	1,060 SFM		2021	123826,741m;92236,938m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E22	geschützt	1-2		8	7	1,060 SFM		2021	-123821,116m;-92230,329m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E23	geschützt	1-2		8	6	0,800 SFM		2021	123837,155m;92234,267m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E24	geschützt	1-2		8	7	0,900 SFM		2021	-123830,702m;-92222,29m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E26	geschützt	3		5	3	0,500 SFM		2021	123855,632m,-92226,438m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E27	geschützt	2		6	4	0,520 SFM		2021	123851,007m,92217,454m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E28	geschützt	1		7	5	0,710 SFM		2021	123859,85m;92209,368m	Kronenmantel an wenigen S	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E29	geschützt	2		6	5	0,770 SFM		2021	123852,233m;92205,118m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E30	geschützt	1		8	5	0,770 SFM		2021	123867,749m;92202,399m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E31	geschützt	1		8	7	0,820 SFM		2021	123869,264m,92189,938m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E32	geschützt	2		5	3	0,500 SFM		2021	123875,835m;92195,813m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E33	geschützt	1		10	9	1,070 SFM		2021	123877,632m;92182,618m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E34	geschützt	1		7	5	0,630 SFM		2021	123883,358m,92188,477m,	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E35	geschützt	2		6	4	0,640 SFM		2021	123891,444m,92181,704m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E36	geschützt	2		10	8	0,930 SFM		2021	123891,827m,92170,36m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E37	geschützt	1		9	7	0,750 SFM		2021	123899,343m,92175,118m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E38	geschützt	1		7	6	0,870 SFM		2021	123908,749m,92180,196m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E39	geschützt	1		9	8	0,790 SFM		2021	123900,499m,92162,782m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E40	geschützt	2		9	8	1,130 SFM		2021	123907,882m,92167,688m	Stammriss nicht überwallt	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E45	geschützt	1		10	9	0,960 SFM		2021	123916,077m,92147,454m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E46	geschützt	1		8	6	0,820 SFM		2021	123923,358m,92155,47m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E47	geschützt	1		10	8	0,870 SFM		2021	123926,272m,92137,782m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E48	geschützt	1		9	8	0,950 SFM		2021	123932,608m,92145,446m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E49	geschützt	1		9	7	0,760 SFM		2021	123930,53m,92133,173m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E50	geschützt	1		8	6	0,840 SFM		2021	123939,186m,92139,47m	leichter Schiefstand, Stamm	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E51	geschützt	1		10	8	0,870 SFM		2021	123935,405m,92128,024m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E52	geschützt	2		9	7	0,900 SFM		2021	123942,499m,92135,298m	Stammriss	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E53	geschützt	1		9	8	0,900 SFM		2021	123948,397m,92128,321m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E54	geschützt	6		11	9	0,960 SFM/KR		2021		nicht vorhanden	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E55	geschützt	1		8	9	0,920 SFM		2021	123957,155m,92117,532m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E56	geschützt	1		9	7	0,730 SFM		2021	123966,749m,92108,79m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E57	geschützt	1		10	7	0,870 SFM		2021	123970,397m,92103,493m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E58	geschützt	2		5	5	0,760 SFM		2021	123977,258m,92110,158m	Kronenkappung	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E59	geschützt	1		10	7	0,880 SFM		2021	123962,655m,92096,337m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E60	geschützt	2		8	4	0,600 SFM		2021	123970,689m,92088,42m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E62	geschützt	1		9	7	0,830 SFM		2021	123982,546m,92092,626m	leichter Schiefstand, Stamm	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E63	geschützt	2		8	5	0,650 SFM		2021	123974,179m,92085,173m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E64	geschützt	1		9	7	0,810 SFM		2021	123989,608m,92085,838m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E65	geschützt	1		11	8	0,990 SFM		2021	123981,1m,92077,985m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E66	geschützt	1		9	7	0,700 SFM		2021	123993,054m,92081,65m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E67	geschützt	1		11	7	0,790 SFM		2021	123983,843m,92074,876m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E68	geschützt	1		10	8	0,810 SFM		2021	123998,51m,92075,669m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E69	geschützt	1		9	8	0,890 SFM		2021	123990,663m,92067,126m	Keine Angabe	
Aesculus hippocastanum	Gemeine Ross-Kastanie	E70	geschützt	2		8	6	0,890 SFM		2021	124003,413m,92082,845m	2-stämmlinge in 1m Höhe	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E71	geschützt	2		10	9	1,390 SFM		2021	124007,147m,92079,509m	4-stämmig	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E73	geschützt	1		8	6	0,600 SFM		2021	123996,514m,92061,36m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E74	geschützt	1		10	8	0,810 SFM		2021	124004,241m,92069,634m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E75	geschützt	1		16	15	2,080 SFM		2021	124014,642m,92068,306m	mehrstämmig ab 50cm Höhe	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E76	geschützt	1		10	9	0,900 SFM		2021	124010,069m,92062,477m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E77	geschützt	1		10	8	0,850 SFM		2021	124003,077m,92054,173m	Keine Angabe	
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E80	geschützt	2		10	8	0,870 SFM		2021	124008,929m,92047,79m	Stammschaden	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E81	geschützt	1		9	8	1,030 SFM		2021	124017,764m,92051,915m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E82	geschützt	1		9	7	0,790 SFM		2021	124023,882m,92045,845m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E83	geschützt	1		10	9	1,050 SFM		2021	124037,208m,92044,313m	Keine Angabe	

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E84	geschützt	1	8	6	0,680 SFM	2021 124033,148m,92052,657m	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E88	nicht geschützt	6	4	1	0,080 SFM	2021 124040,436m,92055,04m	nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E90	geschützt	1	6	7	0,670 SFM	2021 124052,142m,92059,251m	Totholz	Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E91	geschützt	1	7	8	0,770 SFM	2021 124059,454m,92066,477m	Totholz	Keine Angabe
Tilia euchlora	Krimlinde	E92	geschützt	2	8	6	0,740 SFM	2021 124057,068m,92070,888m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E106	geschützt	2	8	8	1,040 SFM	2021 124050,377m,92080,679m	2-stämmig,Wurzelschössling	Keine Angabe
Tilia euchlora	Krimlinde	E97	geschützt	2	8	6	0,670 SFM	2021 124056,405m,92081,337m		Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E98	geschützt	2	7	7	0,640 SFM	2021 124067,637m,92074,102m	Totholz	Keine Angabe
Malus domestica,	Wildapfel, Zierapfel	E99	geschützt	1	7	8	0,820 SFM	2021 124063,518m,92080,018m		Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E100	geschützt	1	6	7	0,740 SFM	2021 124075,077m,92081,095m	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E101	geschützt	1	8	7	0,630 SFM	2021 124071,296m,92086,735m		Keine Angabe
Betula pendula	Sandbirke, Weiss-Birke	E103	geschützt	1	5	7	0,600 SFM	2021 124076,268m,92093,485m		Keine Angabe
Sorbus intermedia	Oxelbeere - Schwedische Mehlbeere	E104	geschützt	1	6	6	1,600 SFM	2021 124068,163m,92097,384m	3-stämmig	Keine Angabe
Prunus avium	Suess-Kirsche,vogel-Kirsche	E105	geschützt	2	11	8	1,930 SFM	2021 124057,258m,92103,908m	2-stämmig	Keine Angabe
Prunus avium	Suess-Kirsche,vogel-Kirsche	E106	geschützt	2	9	6	1,110 SFM	2021 124049,765m,92104,376m	Totholz	Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E107	geschützt	1	4	2,500	0,320 SFM	2021 124083,058m,92100,848m	Ausgleichspflanzung	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E120	geschützt	1	6	4	0,460 SFM	2021 124077,724m,92106,36m	Ausgleichspflanzung	Keine Angabe
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche - Gemeine Weissbuche	E109	geschützt	1	7	6	0,760 SFM	2021 124073,832m,92107,634m		Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E110	geschützt	1	7	6	0,770 SFM	2021 124072,642m,92111,759m	Totholz	Keine Angabe
Prunus avium	Suess-Kirsche,vogel-Kirsche	E112	geschützt	2	10	7	1,070 SFM	2021 124052,272m,92109,22m	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E113	geschützt	2	10	4	0,690 SFM	2021 124052,991m,92116,845m		Keine Angabe
Sorbus intermedia	Oxelbeere - Schwedische Mehlbeere	E114	geschützt	2	9	7	0,840 SFM	2021 124057,381m,92115,813m		Keine Angabe
Sorbus intermedia	Oxelbeere - Schwedische Mehlbeere	E115	geschützt	2	7	5	1,020 SFM	2021 124062,14m,92119,782m	4-stämmig	Keine Angabe
Sorbus intermedia	Oxelbeere - Schwedische Mehlbeere	E116	geschützt	2	8	5	1,020 SFM	2021 124057,552m,92123,126m	3-stämmig	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E117	geschützt	2	8	7	1,080 SFM	2021 124052,942m,92125,985m	mehrstämmig	Keine Angabe
Aesculus hippocastanum	Gemeine Ross-Kastanie	E118	geschützt	2	10	10	1,520 SFM	2021 124047,455m,92135,673m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E120	geschützt	2	8	8	1,160 SFM	2021 124102,985m,92117,321m	mehrstämmig	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E121	geschützt	1	13	10	1,680 SFM	2021 124115,311m,92126,72m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E122	geschützt	1	13	9	1,530 SFM	2021 124136,21m,92126,915m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E123	geschützt	1	11	7	1,110 SFM	2021 124122,71m,92138,821m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E124	geschützt	2	13	9	1,690 SFM	2021 124143,108m,92134,22m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E125	geschützt	6	1	5	0,840 SFM	2021 124131,507m,92149,72m	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E126	geschützt	2	11	8	1,160 SFM	2021 124151,21m,92141,22m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E127	geschützt	1	13	11	1,620 SFM	2021 124135,71m,92154,517m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E128	geschützt	2	8	6	0,680 SFM	2021 124159,108m,92147,415m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E129	geschützt	1	14	11	1,560 SFM	2021 124145,311m,92163,618m	leichter Schrägstand	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E130	geschützt	2	11	8	1,390 SFM	2021 124154,811m,92155,821m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E131	geschützt	2	12	7	1,020 SFM	2021 124160,905m;92154,22m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E132	geschützt	1	12	8	1,180 SFM	2021 124167,108m,92153,888m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E133	geschützt	2	10	6	1,030 SFM	2021 124175,848m,92163,328m	leichter Schiefstand, Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E134	geschützt	2	11	6	0,810 SFM	2021 124175,098m,92170,078m	Rindenschaden auf 1m Höhe	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E135	geschützt	2	11	8	1,390 SFM	2021 124183,118m,92174,128m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E136	geschützt	2	12	7	1,310 SFM	2021 124183,328m,92166,538m	Totholz	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E7	geschützt	1-2	9	7	0,980 SFM	2021 -123765,655m;-92288,212m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E10	geschützt	1-2	9	9	1,020 SFM	2021 123780,788m;92275,477m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E12	geschützt	1-2	9	9	1,050 SFM	2021 -123788,319m;-92269,173m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E14	geschützt	1-2	10	9	0,840 SFM	2021 123795,835m;92262,915m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E17	geschützt	1-2	10	8	1,030 SFM	2021 123811,429m;-92249,767m		Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E19	geschützt	1-2	9	10	1,030 SFM	2021 -123818,952m;-92243,438m	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E79	geschützt	3	10	10	0,900 SFM	2021 124024,069m,92058,298m	Totholz	Keine Angabe
Salix alba 'Tristis'	Haenge-Weide - Trauer-Weide	E85	geschützt	3	8	8	1,320 SFM	2021 124033,288m,92059,329m	Schiefstand	Keine Angabe
Tilia platyphyllos	Grossblatetrige Linde - Sommer-Linde	E86	geschützt	2	12	9	1,220 SFM	2021 124037,257m,92061,946m		Keine Angabe
Picea abies	Rotfichte	E87	nicht geschützt	3	15	7	1,080 SFM	2021 124040,202m,,92059,087m		Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E89	nicht geschützt	1	6	7	0,750 SFM	2021 124044,968m;92052,657m	Totholz	Keine Angabe
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche - Gemeine Weissbuche	E95	geschützt	1	6	5	0,690 SFM	2021 124053,967m,92086,102m		Keine Angabe
Juglans regia	Walnuss	E93	geschützt	1	11	10	0,870 SFM	2021 124057,124m,92087,134m		Keine Angabe
Juglans regia	Walnuss	E96	geschützt	2	9	8	0,720 SFM	2021 124059,905m,92086,735m	Totholz	Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	E102	geschützt	2	5	5	0,810 SFM	2021 124082,618m,92088,138m	Totholz	Keine Angabe
Prunus avium	Suess-Kirsche,vogel-Kirsche	E111	geschützt	2	8	5	1,320 SFM	2021 124056,285m,92110,649m	3-stämmig	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E137	geschützt	3	15	6	0,850 SFM	2021 124186,848m;92182,758m	viel Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E138	geschützt	1	12	6	1,080 SFM	2021 124192,938m;92170,328m	Totholz	Keine Angabe
Betula pendula	Sandbirke, Weiss-Birke	E139	geschützt	3	16	4	0,990 SFM	2021	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Aesculus hippocastanum	Gemeine Ross-Kastanie	E140	geschützt	2	16	4	1,200 SFM	2021 124198,558m;92196,418m	2 Stämmig	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E141	geschützt	2	15	10	1,570 SFM	2021 124194,908m;92188,758m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E142	geschützt	3	16	7	1 SFM	2021 124194,958m;92183,508m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E143	geschützt	2	12	7	1,400 SFM	2021 124196,408m;92175,278m	Totholz	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E144	geschützt	2	13	8	1,170 SFM	2021 124199,438m;92171,198m	gekappter Leittrieb, Sekundärtrieb	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde	E145	geschützt	1	8	8	0,960 SFM	2021 124214,679m;92170,282m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E146	geschützt	1	15	10	1,700 SFM	2021 124224,988m;92171,048m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E147	geschützt	1	16	8	1,590 SFM	2021 124234,613m;92171,826m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie - Silberregen	E148	geschützt	1	15	8	1,500 SFM	2021 124244,686m;92172,753m		Keine Angabe
Acer saccharinum	Ailber-Ahorn	E149	geschützt	1	12	12	2,220 SFM	2021	4 stämmig	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblatetrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E150	geschützt	1	9	6	0,620 SFM	2021 124258,794m;92174,033m		Keine Angabe

Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E151	geschützt	1	8	6	0,760 SFM	2021	124270,708m;92175,198m	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E152	geschützt	1	8	6	0,690 SFM	2021	124279,518m;92176,728m	Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E153	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E154	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E155	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E156	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E157	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E158	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E159	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Kleinblättrige Linde - Stein-Linde - Winter-Linde	E161	Eigen	Eigen	8	6	0,691 SFM	2021		Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aucuparia 'Asplenifolia'	Eberesche 'Asplenifolia'	E160	geschützt	3	5	5	0,760 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Mistelbewuchs Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E163	geschützt	1	12	7	0,890 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E164	geschützt	1	11	7	0,750 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E165	geschützt	1	11	7	0,750 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E166	geschützt	1	9	7	1,030 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E244	Eigen	Eigen	5	7	0,003 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Picea abies	Gewöhnliche Fichte	E245	Eigen	Eigen	3	2	0,261 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Fichte	E246	nicht geschützt	1	5	3	0,630 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Picea abies	Gewöhnliche Fichte	E247	Eigen	Eigen	5	3	0,619 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Picea abies	Gewöhnliche Fichte	E248	Eigen	Eigen	7	4	0,631 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Picea pungens	Stech-Fichte	E252	Eigen	Eigen	6	3	0,421 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Pinus sylvestris	Schwarz-Kiefer	E249	nicht geschützt	1	5	3	0,590 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E250	geschützt	2	6	4	0,410 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E251	geschützt	2	5	2	0,320 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Salix alba	Silber-Weide	E546	Eigen	Eigen	4	5	0,003 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E258	Eigen	Eigen	4	2	0,412 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E535	Eigen	Eigen	8	8	0,412 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E310	Eigen	Eigen	15	7	1,110 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E522	geschützt	3	8	8	1,560 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E523	nicht geschützt	Eigen	8	8	0,720 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	9 x Solitär (Naturverjüngung Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E311	Eigen	Eigen	5	6	2 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E524	Eigen	Eigen	5	6	2 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E312	geschützt	1	15	7	0,990 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E313	geschützt	1	15	7	1,010 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E314	geschützt	1	15	7	1,070 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E315	geschützt	1	14	7	0,950 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E316	geschützt	1	15	7	0,940 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide	E317	nicht geschützt	2	5	6	0,300 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E318	geschützt	4	6	5	0,650 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E319	geschützt	3	8	12	1,090 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	E320	nicht geschützt	4	5	4	0,340 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	E321	nicht geschützt	3	11	14	1,460 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	E322	nicht geschützt	3	7	4	0,580 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	E525	nicht geschützt	3	4	3	0,300 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Betula pendula	Betula pendula, Sand-Birke	E526	nicht geschützt	1	7	3	0,330 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Betula pendula	Betula pendula, Sand-Birke	E527	nicht geschützt	1	7	3	0,320 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	E528	nicht geschützt	1	5	4	0,380 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	E529	nicht geschützt	1	5	4	0,360 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	E530	geschützt	1	7	9	1,360 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Corylus avellana	Haselnuss	E532	geschützt	1	6	5	0,760 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Corylus avellana	Haselnuss	E533	nicht geschützt	2	6	4	0,450 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Corylus avellana	Haselnuss	E534	geschützt	2	6	3	0,530 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	E531	nicht geschützt	3	10	5	0,910 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E542	geschützt	2	7	5	0,520 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E543	geschützt	2	8	8	1,630 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Stockausschläge Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E544	geschützt	3	10	7	0,750 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Stockausschläge Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E545	geschützt	1	14	10	1,350 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E323	geschützt	1	10	8	0,910 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E324	geschützt	1	9	7	0,840 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E324	geschützt	2	10	7	0,680 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Populus x canadensis	Kanada-Pappel	E326	geschützt	3	14	6	1,100 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E327	geschützt	2	10	6	0,730 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E328	geschützt	1	11	9	1,380 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E329	geschützt	1	10	6	0,820 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Wurzelschössling Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E330	geschützt	1	6	5	0,890 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	3 - stämmig Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E331	geschützt	1	9	10	0,990 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E332	geschützt	1	17	14	1,400 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E333	geschützt	1	17	14	1,570 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E334	geschützt	2	8	6	0,920 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	massive Stockausschläge Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E335	geschützt	2	10	6	0,870 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E338	geschützt	1	11	7	0,870 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E340	geschützt	1	8	6	0,840 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E341	geschützt	1	8	6	0,850 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Keine Angabe

Tilia cordata	Winter-Linde	E342	geschützt	1	9	7	0,890 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E343	geschützt	1	6	5	0,610 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E344	geschützt	1	8	6	0,690 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E345	geschützt	2	9	6	0,690 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E346	geschützt	2	8	7	0,900 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	E347	geschützt	2	10	6	0,960 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	E348	geschützt	2	11	4	1,050 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	einseitiger Kronenaufbau Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E349	geschützt	2	6	4	0,540 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E350	geschützt	3	8	5	0,630 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E351	geschützt	3	4	6	0,640 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E538	geschützt	1	5	4	2,160 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	8 - stämmig Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E539	geschützt	2	5	3	0,590 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E540	nicht geschützt	2	6	4	0,300 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E541	nicht geschützt	2	4	2	0,360 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	3 - stämmig Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E301	geschützt	1	13	10	1,230 SFM	2021 -123976,577m;-92388,259m	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E302	geschützt	1	12	10	1,220 SFM	2021 -123980,444m;-92392,946m	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E537	nicht geschützt	2	7	4	0,430 SFM	2021 -123967,775m;-92385,228m	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E352	geschützt	4	6	5	0,580 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E353	geschützt	3	6	4	0,540 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E354	geschützt	2	8	8	0,800 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz Keine Angabe
Acer platanoides ssp.	Spitz-Ahorn	E355	geschützt	2	7	8	0,730 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E356	geschützt	1	12	7	0,810 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E357	geschützt	1	12	7	0,730 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Fremdbewuchs Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E358	geschützt	1	10	6	0,830 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E359	nicht geschützt	4	4	2	0,250 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz, Terminale abgestor Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E360	geschützt	3	5	5	0,610 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Stammschaden, Stockaussc Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E362	nicht geschützt	3	3	3	0,380 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	strauchartig, ohne Leittrieb Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E363	geschützt	2	4	3	0,500 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Stockausschläge Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E364	geschützt	2	5	4	1,120 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	4 - stämmig Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E371	geschützt	3	6	5	0,520 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz, lichte Krone Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E372	nicht geschützt	4	4	3	0,350 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz, Terminale abgestor Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E373	geschützt	2	9	9	0,740 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E374	geschützt	2	9	8	0,680 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides ssp.	Spitz-Ahorn	E375	nicht geschützt	3	8	6	0,440 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz, lichte Krone Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E376	geschützt	1	8	6	0,700 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E377	geschützt	1	9	8	0,750 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	leichter Schiefstand Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E378	geschützt	1	8	5	0,670 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E379	geschützt	4	5	4	0,580 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E380	geschützt	2	6	4	0,560 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E381	geschützt	2	6	6	0,600 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	leichter Schiefstand Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E382	geschützt	2	6	6	0,500 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	leichter Schiefstand Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E383	geschützt	1	8	7	0,530 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E384	geschützt	1	8	7	0,600 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E385	nicht geschützt	5	5	4	0,380 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E386	geschützt	1	8	6	0,660 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E387	geschützt	1	8	6	0,600 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E388	nicht geschützt	4	3	3	0,370 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E389	geschützt	1	8	8	1,200 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Corylus colurna	Baum-Hasel	E390	nicht geschützt	4	4	3	0,380 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Totholz, Stammschaden Keine Angabe
Acer platanoides ssp.	Spitz-Ahorn	E391	geschützt	1	7	6	0,510 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Stammschaden Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E548	geschützt	2	7	5	0,690 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Keine Angabe
Taxus baccata	Europäische Eibe	E550	nicht geschützt	2	3	2	0,450 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Taxus baccata	Europäische Eibe	E549	nicht geschützt	2	3	2	0,450 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E337	geschützt	1	11	8	0,890 SFM	2021 124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E167	geschützt	1	8	10	0,820 SFM	2021	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E168	geschützt	2	6	4	0,510 SFM	2021	einseitiger Kronenaufbau Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E169	geschützt	2	6	4	0,510 SFM	2021	einseitiger Kronenaufbau Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E170	geschützt	2	7	6	1,320 SFM	2021	4 - stämmig Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E171	geschützt	1	9	8	1,680 SFM	2021	3 - stämmig Keine Angabe
Sophora japonica	Schnurbaum	E172	geschützt	2	8	8	1,260 SFM	2021	Totholz Keine Angabe
Sophora japonica	Schnurbaum	E174	geschützt	2	8	8	0,830 SFM	2021	Totholz Keine Angabe
Sophora japonica	Schnurbaum	E173	geschützt	2	8	5	1,040 SFM	2021	2 - stämmig ab 0,8 m Höhe, Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E175	nicht geschützt	1	4	2	0,260 SFM	2021	Keine Angabe
Acer campestre	Feld-Ahorn	E176	geschützt	1	8	6	1,430 SFM	2021	2 - stämmig ab 0,5 m Höhe Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E177	geschützt	2	8	6	0,670 SFM	2021	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E178	geschützt	2	6	6	0,680 SFM	2021	Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E179	geschützt	3	8	6	2,160 SFM	2021	6 - stämmig Keine Angabe
Juglans regia	Walnuss	E180	geschützt	2	8	8	0,820 SFM	2021	Keine Angabe
Juglans regia	Walnuss	E181	geschützt	2	9	8	0,750 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Ailanthus altissima	Götterbaum	E182	geschützt	3	5	7	1,530 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E183	geschützt	2	13	7	0,820 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E184	geschützt	2	12	7	0,850 SFM	2021	Totholz, Scheuerstellen Keine Angabe
Corylus colurna	Baum-Hasel	E185	geschützt	1	13	8	1,010 SFM	2021	Keine Angabe

Ailanthus altissima	Götterbaum	E186	geschützt	2	11	8	0,950 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Ailanthus altissima	Götterbaum	E187	geschützt	2	12	9	1,690 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Ailanthus altissima	Götterbaum	E188	geschützt	2	11	11	1,170 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Ailanthus altissima	Götterbaum	E189	geschützt	3	9	7	0,980 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E190	geschützt	2	12	8	1,080 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E191	geschützt	2	12	8	1,070 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Ailanthus altissima	Götterbaum	E521	geschützt	3	7	6	1,020 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E192	geschützt	1-2	9	12	1,130 SFM	2021	überwallter Stammriss	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E194	geschützt	1	8	7	0,580 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E195	geschützt	1	8	7	0,620 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E196	geschützt	1	8	7	0,750 SFM	2021	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E197	geschützt	1	9	9	0,910 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E198	geschützt	2	8	5	0,700 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E199	geschützt	2	11	9	0,870 SFM	2021		Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	E200	geschützt	2	7	5	0,640 SFM	2021		Keine Angabe
Prunus		E204.1	geschützt	1	6	5	2,640 SFM	2021		Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E204	geschützt	3	10	11	2,640 SFM	2021	4 - stämmig	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E206	nicht geschützt	5	2	0,010	0,280 SFM	2021	Totalkappung, kein Habitus-	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E207	geschützt	2	10	8	0,860 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E207	geschützt	2	8	7	0,850 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E209	geschützt	2	7	5	0,650 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E210	geschützt	2	7	5	0,600 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E211	geschützt	2	9	8	0,780 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E212	geschützt	2	8	7	0,730 SFM	2021	Totholz, lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E213	geschützt	2	7	5	0,630 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E214	geschützt	2	8	8	0,850 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E215	geschützt	2	8	9	0,860 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E216	geschützt	1	8	8	0,830 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E217	geschützt	1	8	8	0,870 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E218	geschützt	2	9	7	0,860 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E219	geschützt	2	8	8	0,840 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E220	geschützt	2	8	8	0,720 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E221	geschützt	2	8	8	0,840 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E222	geschützt	2	7	6	0,660 SFM	2021	Totholz, Rindenschaden	Keine Angabe
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche	E223	geschützt	3	8	7	0,600 SFM	2021	Totholz, lichte Krone	Keine Angabe
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche	E224	geschützt	3	7	6	0,520 SFM	2021	Totholz, lichte Krone	Keine Angabe
Quercus rubra	Amerikanische Rot-Eiche	E225	nicht geschützt	2	7	4	0,480 SFM	2021	Totholz, lichte Krone	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E226	nicht geschützt	3	7	3	0,920 SFM	2021	4 - stämmig	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E227	nicht geschützt	2	5	6	2 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E228	geschützt	2	9	8	1,680 SFM	2021	4 - stämmig	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E229	geschützt	2	7	6	1,400 SFM	2021	4 - stämmig	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E230	nicht geschützt	2	6	3	0,300 SFM	2021		Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E231	geschützt	2	9	7	1,320 SFM	2021	3 - stämmig	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E232	geschützt	2	7	5	0,680 SFM	2021	Stammriss	Keine Angabe
Populus nigra `Italica`	Säulen-Pappel	E504	geschützt	2	17	6	1,820 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E505	geschützt	2	9	9	0,810 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E506	geschützt	3	8	8	0,660 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	E202	geschützt	2	7	7	0,820 SFM	2021	starker Stammschaden	Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E201	geschützt	3	6	5	0,700 SFM	2021	mehrstämmig	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E205	nicht geschützt	3	7	5	0,430 SFM	2021	lichte Krone	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E233	geschützt	1	7	3	0,530 SFM	2021		Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E254	geschützt	2	6	6	0,520 SFM	2021	starker Stammaustrieb in 50	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E255	geschützt	3	7	8	0,700 SFM	2021	Totholz, lichte Krone	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E256	geschützt	2	5	7	0,520 SFM	2021	Stammriss	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E253	geschützt	1	8	6	0,670 SFM	2021	Stammriss	Keine Angabe
Betula pendula	Sand-Birke	E235	geschützt	3	6	5	0,550 SFM	2021	Totholz, abgestorbener Leitt	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E236	geschützt	1	10	8	0,720 SFM	2021		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E238	geschützt	1	10	8	0,710 SFM	2021		Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E239	geschützt	2	9	7	1 SFM	2021	2 - stämmig, Scheuerstelle, i	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E240	geschützt	2	8	5	1,080 SFM	2021	3 - stämmig	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E241	geschützt	3	8	5	0,630 SFM	2021	leichter Schiefstand	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E237	geschützt	1	10	8	0,720 SFM	2021		Keine Angabe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E242	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	E507	nicht geschützt	2	6	3	0,250 SFM	2021		Keine Angabe
Rhus typhina	Essigbaum	E260	nicht geschützt	2	4	4	0,370 SFM	2021		Keine Angabe
Rhus typhina	Essigbaum	E259	nicht geschützt	1	4	4	0,660 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E261	geschützt	3	8	6	1,120 SFM	2021	2 - stämmig, Stammriss	Keine Angabe
Acer saccharinum	Silber-Ahorn	E262	geschützt	2	14	10	1,930 SFM	2021	2 - stämmig	Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E263	nicht geschützt	2	5	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E264	geschützt	2	5	3	0,750 SFM	2021	3 - stämmig	Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E265	geschützt	2	5	4	0,680 SFM	2021	2 - stämmig	Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E266	geschützt	2	5	4	0,780 SFM	2021	3 - stämmig	Keine Angabe
Malus domestica	Zier-Apfel	E267	geschützt	2	5	3	0,600 SFM	2021	2 - stämmig	Keine Angabe

Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E268	geschützt	2	5	3	0,600 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe	
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E269	geschützt	2	5	3	0,600 SFM	2021	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E508	nicht geschützt	1	5	4	0,380 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E509	nicht geschützt	1	5	4	0,330 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E510	nicht geschützt	1	5	4	0,400 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E511	nicht geschützt	1	5	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E511	nicht geschützt	1	5	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Neupflanzung		E242.1	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Neupflanzung		E242.2	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Neupflanzung		E242.3	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Neupflanzung		E242.4	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Rhus typhina	Essigbaum	E260.1	geschützt	4	4	4	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Salix alba 'trista'	Hänge - Weide	E191.1	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Carpinus betulus	Hainbuche	E191.3	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	E191.6	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne	E191.5	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E513	nicht geschützt	1	6	4	0,440 SFM	2021		Keine Angabe	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	E514	geschützt	2	12	7	0,760 SFM	2021	Totholz	Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E515	nicht geschützt	1	6	5	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E516	nicht geschützt	1	5	4	0,350 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E517	nicht geschützt	1	6	5	0,410 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E518	nicht geschützt	1	6	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E519	nicht geschützt	1	5	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Malus domestica `Liset`	Zier-Apfel	E518	nicht geschützt	1	6	4	0,390 SFM	2021		Keine Angabe	
Salix alba 'trista'	Hänge - Weide	E191.2	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Salix alba 'trista'	Hänge - Weide	E191.4	geschützt	4	8	3	0,820 SFM	2021		Keine Angabe	
Neupflanzung		E242.5	geschützt	4	8	6	0,820 SFM	2021	Baum - neu gepflanzt	Keine Angabe	
Prunus		E194.1	geschützt	3	6	5	2,640 SFM	2021		Keine Angabe	
Salix alba	Silber-Weide	E547	geschützt	3	5	6	3,200 SFM	2021	-123944,604m;-92281,482m	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Salix alba	Silber-Weide	E546	geschützt	3	5	6	3,200 SFM	2021	124259,101m;92281,073m	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E547	geschützt	1	9	8	1,250 SFM	2021	124259,101m;92281,073m		Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E548	geschützt	2	7	5	0,890 SFM	2021	124259,101m;92281,073m		Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E551	geschützt	2	6	3	0,510 SFM	2021	124259,101m;92281,073m		Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E270	geschützt	1	9	8	1,380 SFM	2021	124259,101m;92281,073m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E271	geschützt	1	6	6	2,700 SFM	2021	-123967,289m;-92335,828m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E272	geschützt	1	9	7	0,710 SFM	2021	-123963,12m,-92339,436m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E273	geschützt	1	8	6	0,610 SFM	2021	-123959,735m,-92340,021m	Stammrisse	Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E277	nicht geschützt	2	7	5	0,420 SFM	2021	-123957,966m,-92342,601m		Keine Angabe
Acer campestre	Feld-Ahorn	E276	nicht geschützt	2	6	2	2,440 SFM	2021	-123959,476m,-92341,864m	11 x Solitär, aus Hecke gew. 3 - stämmig ab 0,5 m Höhe	Keine Angabe
Acer campestre	Feld-Ahorn	E278	geschützt	2	6	4	0,990 SFM	2021	-123959,476m,-92341,864m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E279	geschützt	1	9	7	0,540 SFM	2021	-123959,476m,-92341,864m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E280	geschützt	1	9	7	0,790 SFM	2021	-123946,413m,-92352,987m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E281	geschützt	1	8	6	0,630 SFM	2021	-123950,472m,-92357,211m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E282	geschützt	1	8	7	0,630 SFM	2021	-123956,999m,-92351,868m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E283	geschützt	1	8	7	0,640 SFM	2021	-123962,02m,-92347,479m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E284	geschützt	1	7	6	0,520 SFM	2021	-123962,02m,-92347,479m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E285	geschützt	1	7	4	0,550 SFM	2021	-123970,905m,-92339,985m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E286	geschützt	1	7	6	0,720 SFM	2021	-123974,78m,-92336,595m	Stammriss	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E287	geschützt	1	7	6	0,540 SFM	2021	-123978,038m,-92340,563m		Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E288	geschützt	1	7	6	0,660 SFM	2021	-123978,038m	Stammriss überwallt	Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E289	nicht geschützt	3	4	1	0,200 SFM	2021	-123985,6m,-92349,477m		Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E290	nicht geschützt	3	4	1	0,200 SFM	2021	-123989,436m,-92353,72m		Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E291	nicht geschützt	3	4	1	0,200 SFM	2021	-123993,343m,-92358,563m		Keine Angabe
Sorbus aria	Echte Mehlebeere	E292	nicht geschützt	3	4	1	0,200 SFM	2021	-123993,343m,-92358,563m		Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E293	geschützt	1	7	6	0,690 SFM	2021	-124000,895m,-92367,521m		Keine Angabe
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E294	geschützt	4	4	2	0,770 SFM	2021	-124004,757m,-92372,009m	Neuaustrieb nach Totalkapp	Keine Angabe
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E295	geschützt	3	11	10	1,150 SFM	2021	-124008,718m,-92376,72m		starke Stammschäden, eins
Acer negundo	Eschen-Ahorn	E296	geschützt	3	11	9	1,110 SFM	2021	-124004,194m,-92377,274m	Totholz	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E298	nicht geschützt	3	8	5	0,440 SFM	2021	-123975,468m,-92365,727m	lichte Krone	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E299	nicht geschützt	3	8	4	0,360 SFM	2021	-123975,468m,-92365,727m	einseitiger Kronenaufbau	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E300	geschützt	1	13	10	1,230 SFM	2021	-123983,241m,-92374,951m		Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E303	geschützt	1	15	10	1,640 SFM	2021	-123989,429m;-92399,923m	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E304	geschützt	1	10	10	1,040 SFM	2021	-124000,429m;-92399,649m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E305	geschützt	3	7	4	0,510 SFM	2021	-123998,421m;-92386,352m	massive Stammschäden	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E306	geschützt	2	12	6	1,040 SFM	2021	-124002,999m;-92390,36m	Totholz	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E307	geschützt	3	7	4	0,500 SFM	2021	-124002,741m;-92387,181m	einseitiger Kronenaufbau	Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E308	geschützt	2	10	9	1,060 SFM	2021	-124007,421m;-92388,056m		Keine Angabe
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	E309	geschützt	2	10	8	1,100 SFM	2021	-124011,194m;-92392,087m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E474	geschützt	1	10	8	0,600 SFM	2021	-123971,585m;-92361,142m		Keine Angabe
Tilia cordata	Winter-Linde	E471	geschützt	2	6	5	0,690 SFM	2021	-123924,631m;-92349,949m		Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E470	geschützt	2	7	4	2,800 SFM	2021	-123927,096m;-92277,691m	5 - stämmig	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E469	geschützt	1	5	4	0,540 SFM	2021	-123929,241m;-92277,968m	2 - stämmig ab 0,5 m Höhe	Keine Angabe
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E468	geschützt	1	4	3	0,800 SFM	2021	-123928,812m;-92281,372m	4 - stämmig	Keine Angabe

Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	E461	geschützt	2	8	3	0,950 SFM	2021 -123928,283m;-92298,518m	24 x Solitär (Naturverjüngun	Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E483	geschützt	1	11	10	1,130 SFM	2021 -123916,716m;-92191,517m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E482	geschützt	1	9	7	0,730 SFM	2021 -123912,974m;-92195,157m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E481	geschützt	2	8	5	0,530 SFM	2021 -123909,34m;-92198,024m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E480	nicht geschützt	3	7	3	0,460 SFM	2021 -123905,033m;-92202,142m		Keine Angabe
Platanus x hispanica	Platane	E479	geschützt	2	9	7	0,770 SFM	2021 -123899,554m;-92206,633m		Keine Angabe
Populus tremula	Zitter-Pappel	E536	nicht geschützt	2	6	3	0,420 SFM	2021 -123992,268m;-92397,658m	Baum nicht mehr vorhanden	Keine Angabe
Sorbus aucuparia 'Asplenifo	Eberesche 'Asplenifolia'	E500	geschützt	6	8	6	0,600 SFM	2021 124028,075m,92064,301m	nicht mehr da	Keine Angabe
Prunus spinosa	Schlehe,schwarzdorn	E500	geschütt	2	3	2	0,530 SFM	2021 -124115,076m;-92132,334m	Mistelbewuchs	Keine Angabe
Prunus spinosa	Schlehe,schwarzdorn	E501	nicht geschützt	2	5	4	0,460 SFM	2021	Mistelbewuchs	Keine Angabe

Baumkataster "Am Sternsee"



Index		Art der Änderung bzw. Ergänzung	Datum	Name
Planverfasser:		Blattnummer: 1	Auftragsnummer:	
Annett Kriewald Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin (FH) Colbitzer Str. 4a 39124 Magdeburg 0391-5906903 annett@kriewald-landschaftsarchitektur.de www.kriewald-landschaftsarchitektur.de		Bearbeitet:	Datum	Name
		Gezeichnet:	KR	KR
		Geprüft:		
Bauherr:		Planung im Auftrag:		
LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG -Der Oberbürgermeister- Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr 39090 Magdeburg		Stadt Magdeburg		
Planart:		Datengrundlage		Maßstab:
Übersichtsplan Baumstandorte 2021		Landeshauptstadt Magdeburg Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6 AM STERNSEE Stand: April 2017		1:1000
Bauvorhaben:		Planbezeichnung:		
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6 AM STERNSEE				
		400.0		

Anlage 5 des Umweltberichts B-Plan Nr. 229-6 "Am Sternsee"		Stand: Mai 2021	
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, Grünfläche stark versiegelt	BGs#s1	2905,09	
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

[illegible]

[illegible]

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	Blg.1	402,36
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgung, Gewerbe	Blg.2	82,95
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.1	44,87
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.2	25,56
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.3	25,60
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.4	25,48
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.5	16,25
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.6	12,63
BEBAUTER BEREICH, Industrie/ Gewerbe/ Ver- und Entsorgungsanlagen/ techn. Infrastruktur	Ble.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, Blockbebauung Gemeinbedarf Förderschule	BG#s	2695,09
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 befestigt	BVw. 50	69,61
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw. 51	100,21
BEBAUTER BEREICH, Verkehrsflächen im bebauten Bereich, Weg befestigt	BVw. 52	572,95
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	0,00
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	
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.64	
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.65	
GEHÖLZ, Gebüsch mit Bäumen	HUm.66	
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	zr
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

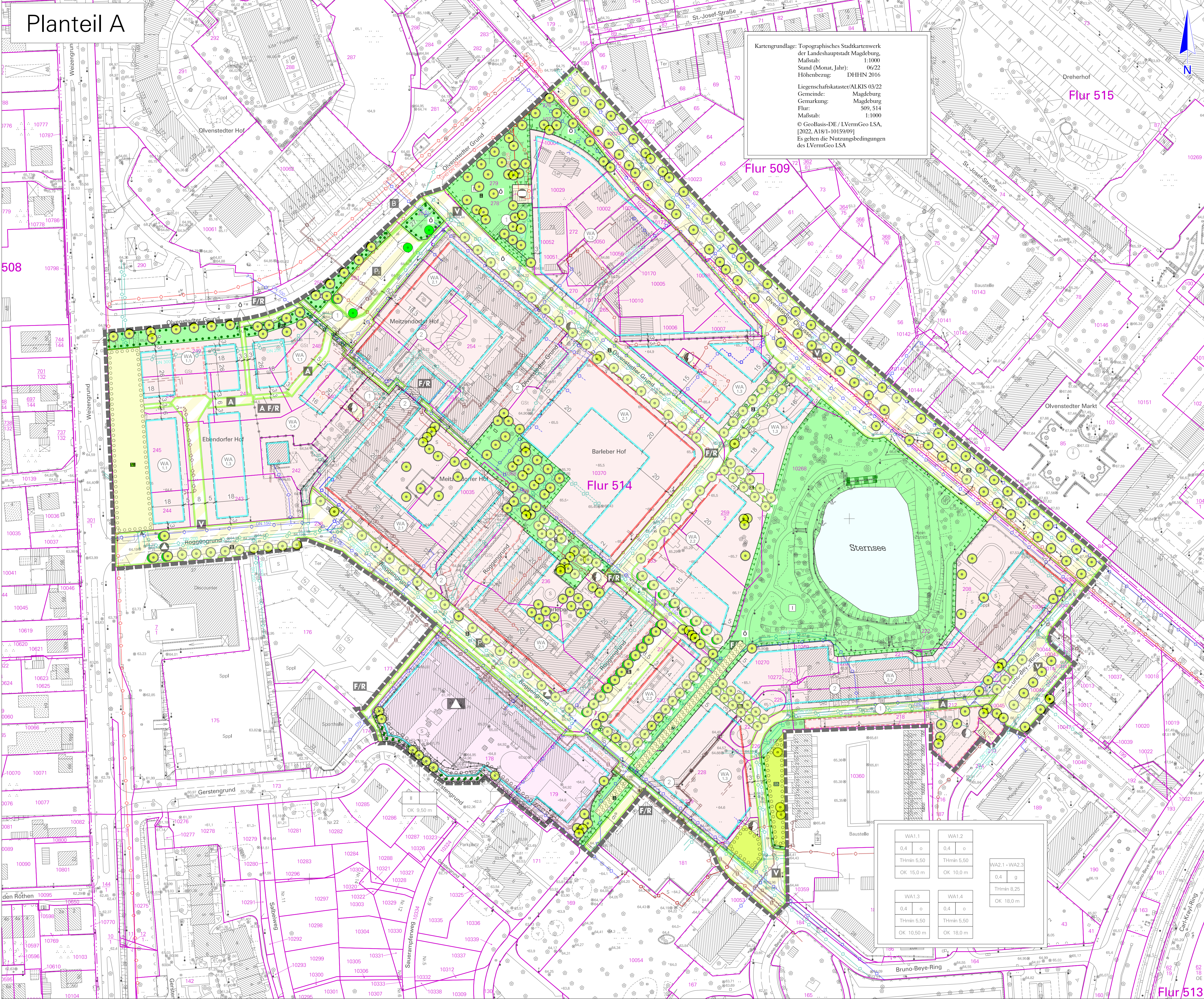
Biotoptypenkartierung "Am Sternsee"



Legende-1

Klassenname	Gesamtfläche
BGh_Heusgärten , privates und halboffentliches Grün	4754,72m²
BGha_Abstandsgrün im mehrgeschossigen Wohnungsbau	7766,64m²
BGpv_Verkehrsbegleitgrün	2333,78m²
BGha_Behälter Bereich Grünfläche stark versiegelt (Schulhof)	2905,09m²
Bla_Ver_und Erholungsanlagen/techn. Infrastruktur	174,73m²
Bla_Ver_und Erholungsanlagen/techn. Infrastruktur	485,32m²
BSs_Blockbebauung Städtisch (Förderschule)	2695,09m²
Bvo_sonstige Verkehrsflächen	16427,50m²
BVr_Parkplätze/Rastplätze	9024,53m²
BVu_Weg unbefestigt (Fahweg/Schotter/Stein)	588,80m²
BVw_Weg befestigt (Beton/Asphalt/Plaster)	13741,81m²
BVz_Straße 2 spurig	1724,97m²
BWeg_Einzel_Doppel_Reihenhaus	1889,71m²
BWh_Großformbebauung/Hochhäuser	8056,17m²
Gkon_sonstige Stillegrün	6712,97m²
Hib_geschlossen mit Bäumen	11464,54m²
Hum_Gebüsch mit Bäumen	2046,17m²
Huo_Gebüsch ohne Bäume	1190,63m²
KGm_Misch-Grün	21961,53m²
KGt_Teil_Park_Ziergrün intensiv gepflegt	38181,31m²

Index	Art der Änderung bzw. Ergänzung	Plannummer	2	Datum
		Blattnummer:		Name
Planverfasser:	Annett Kriewald	Auftragsnummer:		
	Annett Kriewald Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (FH) Colbitzer Str. 4a 39124 Magdeburg 0391-5906903 annett@kriewald-landschaftsarchitektur.de www.kriewald-landschaftsarchitektur.de	Datum	15.04.2021	Name
		Bearbeitet:	KR	KR
		Gezeichnet:		
		Geprüft:		
Bauherr:	LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG -Der Oberbürgermeister- Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr 39090 Magdeburg	Planung im Auftrag:	Stadt Magdeburg	
		Datengrundlage	Landeshauptstadt Magdeburg Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6 AM STERNSEE Stand: April 2017	
Planart:	Übersichtsplan Biotoptypen 2021	Maßstab:	1:1000	
Bauvorhaben:	Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-6 AM STERNSEE	Planbezeichnung:		
				400.0



Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV 90)

I. Planzeichenerfestsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)
Thmin 5,50
OK 10,0 m
Thmin = Traufhöhe als Mindestmaß in Metern. Bezugshöhe entsprechend § 5 der textlichen Festsetzungen.
OK... = Höhe baulicher Anlagen in Metern. Oberkante über NNH (DHN 2016) als Höchstmaß. Bezugshöhe entsprechend § 5 der textlichen Festsetzungen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule, Förderschule für Kinder mit körperlichen Beeinträchtigungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg, öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Parkzone der Förderschule
öffentlicher Parkplatz
Anliegerstraße, private Verkehrsfläche
Bushaltestelle
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Elektrizität
Gas
Abfall, öffentlich
Abfall, privat

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Art. 6 BauGB)

Wasserflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen
Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Umgrenzung Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

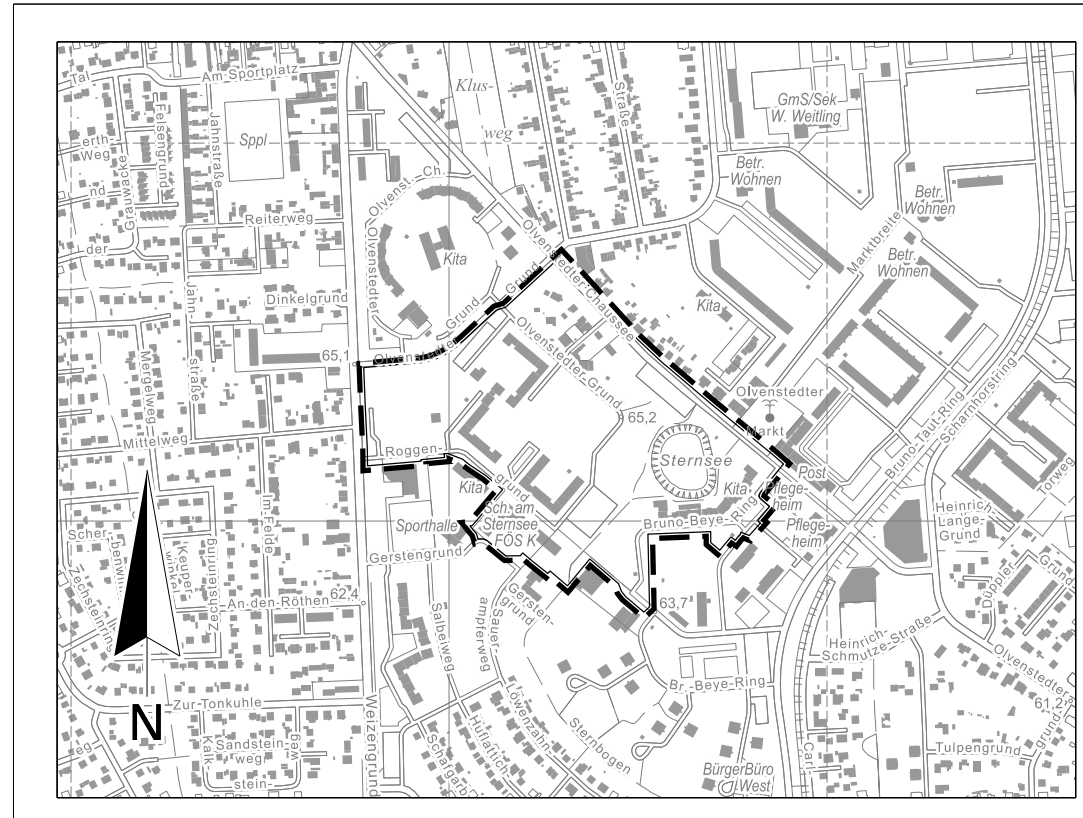
Gemeinschaftsstellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gasleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
3 m Schutzstreifen GHD DN 500, 15 m Schutzstreifen GHD DN 100, 3 m Schutzstreifen GND DN 200
Trinkwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
3 m Schutzstreifen DN 200 bis 400, 2 m Schutzstreifen bis DN 150
Abwasserleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
4 m Schutzstreifen DN 400 bis 600, 3 m Schutzstreifen DN 200 bis 400
Fernwärmelungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen
3 m Schutzstreifen DN 200
Stromleitungen unterirdisch mit beidseitigem Schutzstreifen 1,50 m zum äußeren Kabel
Trinkwasserleitungen unterirdisch, Rückbau
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Maßnahmenfläche III
Grauwackewand (ND022)

Planteil B
Grünordnungsmaßnahmen

Grünordnungsmaßnahmen I. Schutz und Erhaltungsmaßnahmen Starnsee; Erhalt Großgehölze und Strauchwerk, Erhaltung der unter Schutz stehenden nördlichen Einfassungsmauer; Erhalt der Offenen Grasflächen, Erhalt der Wasserfläche, Beseitigung von Unrat und Siedlungsabfällen sowie naturnahe Entwicklung des stehenden Gewässers; Entwicklungsziel gemäß Untere Naturschutzbehörde Magdeburg. II. Schutz und Erhaltung des Großbaumbestandes, Nachpflanzung von Fehlstellen, Entwicklung zu einem öffentlichen Quartierspark, Neupflanzung von mind. 12 Hochstamm-Bäumen in der Qualität 18-20 cm als Gruppenpflanzung. Arten vorrangig heimisch, aufgrund der Siedlungsnähe sind auch Zierbäume möglich. III. Ausgleichsmaßnahme für den externen Ausgleich der B-Pläne Nr. 432-2.1 „Zum Lindenhof“, Nr. 301-5 „Südlich Gersdorfer Weg“ und Nr. 354-7 „Albrecht-Thaer-Straße“. Die Maßnahmen sind bereits realisiert. IV. Entwicklung der öffentlichen Wege und Grünflächen als Vernetzung von Grünflächen zwischen Starnsee und süd-vestlicher Kante des Bearbeitungsgebietes am Gerstengrund im Bereich der Förderschule. Herstellung einer linearen Ansaatlücke mittig der Wegflächen. Ansaat einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/oder Ansaat einer Saatgut – Mischung aus dem Bereich städtischer Ansaatsbereich Typ Sommerzauber oder gleichwertig. Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Offenlandbereichen mit einer diversen Krautschicht festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von offenen Kraut- und Ruderalbereichen wird der Nahrungsraum für siedlungsnähe heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Ansaat von offenen Blühtreihen wird dieser Eingriff gemindert. V. Erhaltung und dauerhafte Pflege des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes entlang der Grundstücksgrenze an der Förderschule. Nachpflanzung von heimischen Sträuchern an Fehlstellen und abgängigen Gehölzen. VI. Festsetzung einer Baumreihe entlang des Roggengrundes Nr. 15-17 bzw. 26-28 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5 Stellplatz mit einem mittelkrönigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. VII. Festsetzung einer Baumreihe südlich entlang des Roggengrundes Höhe WA 1.1 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5 Stellplatz mit einem mittelkrönigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. VIII. Anlage einer Ansaatlücke auf der privaten Grünfläche mit einer Mindestbreite von 10 m östlich des Weizengrundes, Ansaat einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/oder Ansaat einer Saatgut – Mischung aus dem Bereich städtischer Ansaatsbereich Typ Sommerzauber oder gleichwertig. Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Offenlandbereichen mit einer diversen Krautschicht festgesetzt. Begründung durch die Beseitigung von offenen Kraut- und Ruderalbereichen wird der Nahrungsraum für siedlungsnähe heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Ansaat von offenen Blühtreihen wird dieser Eingriff gemindert. X. Festsetzung einer Baumreihe im Olivenstetter Grund, Höhe WA 2.1 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5 Stellplatz mit einem mittelkrönigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. XI. Festsetzung einer einfachen Baumreihe im Olivenstetter Grund, zwischen WA 2.1 und WA 2.2 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5 Stellplatz mit einem mittelkrönigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 7 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.	XII. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen den Teilbereichen des WA 1.3 mit Kleinkrönigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 14 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grünmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/ oder Mischungstyp Kräuterrasen. XIII. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen WA 2.2 und WA 1.3 mit Kleinkrönigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 10 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grünmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/ oder Mischungstyp Kräuterrasen. XIV. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen WA 1.3 und WA 2.3 mit Kleinkrönigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 12 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grünmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/ oder Mischungstyp Kräuterrasen. XV. Festsetzung einer doppelten Baumreihe entlang des fußläufigen Weges zwischen WA 1.3 und WA 2.3 mit Kleinkrönigen Baumarten gemäß Pflanzliste im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 12 Baumstandorte. Mindestbreite des Grünstreifens von 3,00 m. Ansaat des linearen Pflanzstreifens mit einer einer Regiosaatgut – Mischung Ursprungsbereich UG 5 – Mitteldeutsches Tief – und Hügelland, Typ Grünmischung für mittlere Standorte ohne extreme Ausprägung und/ oder Typ mehrjährige bis dauerhafte Blühtreihen in der Kulturlandschaft und/ oder Mischungstyp Kräuterrasen. XVI. Festsetzung einer einfachen Baumreihe im Olivenstetter Grund, zwischen WA 2.1 und WA 2.2 zur Begrünung der Stellplatzflächen je angefangenen 5 Stellplatz mit einem mittelkrönigen Hochstammbaum, Qualität 20-25 cm als Straßenbaum entsprechend der GALK Liste bzw. Pflanzenliste gemäß Anlage im Umweltbericht. Herstellung einer Mindestbaumscheibe mit einer durchwurzelbaren Fläche von mind. 12 m² im Magdeburger Baumquartier. Einkleitung des unschädlichen Oberflächenwassers in die Baumscheibe. Mindestanzahl 7 Baumstandorte entsprechend Straßenquerschnitt unter Berücksichtigung der Zufahrten.	Allgemeine Maßnahmen ohne Verortung XVII. Errichten von Fledermausquartieren in den Fassaden der Wohnquartiere für die Fledermauspopulationen im Quartier im Bereich des Roggengrundes. Gemäß Artenschutzgutachten wurden zahlreiche Populationen nachgewiesen. Durch Neubau und Sanierungsmaßnahmen werden ggf. Lebensräume (sog. Spaltenbiotope) für Fledermausarten beseitigt. „Eine Ausgleichsvariante besteht darin, entsprechend dimensionierte Holzkästen (sägearahes Holz ohne Holzschutzbehandlung) in die Dämmnschicht mit einzubringen. Eine andere Möglichkeit bieten Fledermausenbäume, die als Ersatzquartiere in die Fassade eingemauert werden. Sie können darüber hinaus aber auch so angebracht werden, dass sie den Fledermäusen einen ungehinderten Zugang zu Hohlräumen oder Spalten zwischen Mauerwerk und Außenfassade bzw. einen Zugang zum Dachinneren ermöglichen. Beide Varianten können durchaus in die architektonische Außengestaltung mit einbezogen werden. Damit die Dachräume der in Plattenbauweise errichteten Baulen mit ihren oft zahlreichen Unterschlupfmöglichkeiten von den Fledermäusen genutzt werden können, ist es nur notwendig, dass die Dachräume durch die Tiere erreichbar sind. Das kann durch den Verzicht auf Vergitterung der Lüftungsfächer, aber auch durch das Belassen einzelner Spalten im Bereich der Wandauflage der Dachplatten erfolgen.“ (DVL-Publikation „Praxishilfe“, Hinweise zur Biotopt- und Landschaftspflege- Fledermausschutz im Siedlungsbereich.pdf, Deutscher Verband für Landschaftspflege, Verlag Heide Haug (DVL), überarbeitete 2. Auflage im Juni 2000) Diese Maßnahme wird als Ersatz für die Beseitigung von Spaltenbiotopen für Fledermäuse festgesetzt. Begründung: durch die Beseitigung von vorhandenen Biotopen wird der Lebensraum für siedlungsnähe heimische Tierarten beseitigt und stark beeinträchtigt. Durch die Anlage von Fledermauskästen wird dieser Eingriff gemindert. XVIII. Herstellung von mind. 80 % der Dachfläche mit extensiv begrünten Flachdächern im Bereich der Blockbebauungen im Roggengrund, Meitzendorfer Hof, Barleber Hof, Olivenstetter Grund. Empfehlung für sämtliche Flachdächer in den als WA festgesetzten Reihenhausanlagen. Flachdächer sind mit einer mind. 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Als Begrünungstyp wird empfohlen: Biodiversitätsmischung für extensive Dachbegrünung siehe Anlage Umweltbericht.
--	---	---



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

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand des Stadtkartenzugs: 05/2022