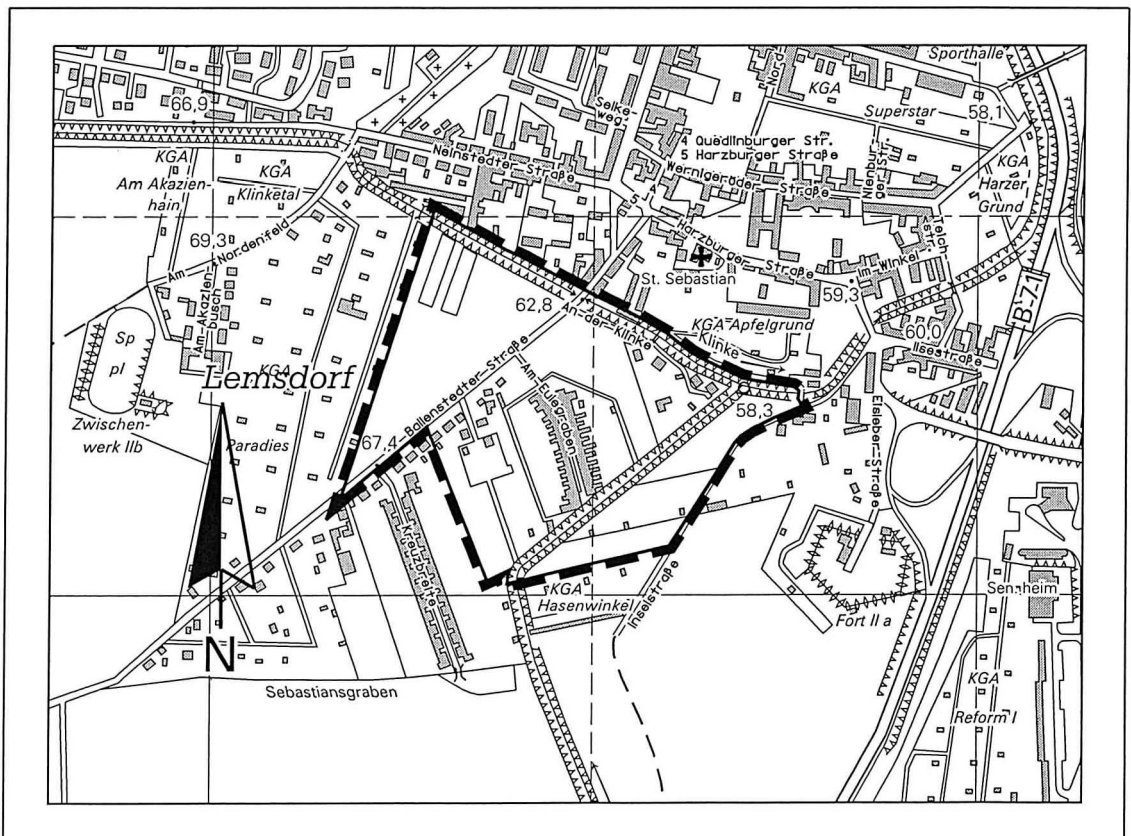


Begründung zur  
Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 343-1  
LEMSDORF - KLINKETAL  
Stand: Februar 2006



Planverfasser:

Stadtplanungsamt Magdeburg

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2005

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b><u>1. GRUNDLAGEN DER PLANUNG</u></b>	
Rechtsgrundlagen	2
Anlass der Planung	2
Ziel des Bebauungsplanes	2
Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes	3
<b><u>2. STÄDTEBAULICHE SITUATION</u></b>	
Übergeordnete und benachbarte Planungen	3
Rahmenbedingungen	4
Baulicher und naturräumlicher Bestand	4
Immissionen	4
<b><u>3. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN</u></b>	
Städtebauliches Konzept	5
Art der baulichen Nutzung	5
Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	5
Verkehr	5
Landwirtschaft	6
Landschaftsplanung und Grünordnung	6
Ver- und Entsorgung	7
<b><u>4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</u></b>	
Auswirkungen auf den Siedlungsbereich	8
Auswirkungen auf Umwelt und Landschaftsräume	8
Bodenordnende Maßnahmen	8
<b><u>5. FOLGEKOSTEN</u></b>	8
<b><u>6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG</u></b>	9
<b><u>7. Anlage</u></b>	
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Überarbeitung Grünordnungsplan)	10

## 1.GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Neufassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde nach dem 14.03.1999 gefasst. Gemäß §244 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Verfahren nach der seit dem 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB fortgeführt und abgeschlossen.

### Anlass der Planung

Das Planungsgebiet "Lemsdorf - Klinketal" am südlichen Rand des Magdeburger Stadtteiles Lemsdorf ist ein derzeit zu großen Teilen noch landwirtschaftlich genutztes Gebiet, in dem sich bereits in den 30-er Jahren Wohnen entwickelt hat. In den Straßen Am Eulegraben und Kreuzbreite entstanden Reihenhäuser, für Arbeitslose geplant, mit minimalem Aufwand und erheblichem Anteil an Eigenleistung. Die Grundstücke wurden im Erbbaurecht vergeben, die Häuser sollten erweiterbar sein.

Weiterhin wird dieses Gebiet durch Kleingärten geprägt. Sowohl der vorhandene Ansiedlungsdruck und eine sukzessive, ungeordnete Bebauung in Teilbereichen als auch der Wunsch, für das Gebiet eine städtebauliche Abrundung zu erreichen sind Anlass dafür, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bereitstellung von Wohnbauland in der Landeshauptstadt Magdeburg ist erforderlich, um einem Wegzug Magdeburger Bürger in das Umland der Stadt und somit Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken. Sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch sinnvoll ist eine Ansiedlung von Wohnungsbau in Gebieten mit vorhandenen Erschließungsanlagen und im Einzugsbereich des öffentlichen Personennahverkehrs.

### Ziel des Bebauungsplanes

Die Schaffung von Bauland für den Wohnungsbau innerhalb des Magdeburger Stadtgebietes ist eine Voraussetzung zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Verbesserung der Wohnbedingungen in der Landeshauptstadt Magdeburg. Des weiteren sind im Gebiet übergeordnete Grünzüge zur Gliederung des Stadtgebietes und zur Verbesserung des Mikroklimas zu sichern. Daraus abgeleitet ist durch aufgelockerte Bauweise und der näheren Umgebung angepasste Gebäudehöhen ein großzügiges Wohngebiet zu entwickeln.

Die Ballenstedter Straße soll als Allee erhalten werden.

Entlang der Klinke und des Eulegrabens sind breite Grünzüge mit einem vernetzten Geh- und Radwegesystem vorzusehen. Eine Renaturierung der Bachläufe wird tendenziell angestrebt, erfordert jedoch rechtlich ein gesondertes Planfeststellungsverfahren.

Die im Gebiet vorhandenen Kleingärten sollen erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Flächen südöstlich des Eulegrabens sollen von Bebauung freigehalten werden. Sie besitzen eine große stadtklimatische Bedeutung als Frischluftschneise. Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in diesem Teil des Gebietes sind auch weiterhin für landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

### Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt Magdeburg und arrondiert den ehemaligen Vorort Lemsdorf nach Süden.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Klinke und im Westen durch die benachbarte Kleingartenanlage "Paradies" begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Ballenstedter Straße, an der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke östlich der Kreuzbreite und von dort nach Osten. Die östliche Grenze wird durch die verlängerte Inselstraße gebildet.

Das Planungsgebiet hat eine Ausdehnung von ca. 600 m in Ost-West- und ca. 450 m in Nord-Süd-Richtung. Seine Fläche beträgt ca. 15 ha.

Das Planungsgebiet fällt vom Südwesten zur Klinke im Norden und zum Eulegraben im Osten hin um etwa acht Meter ab.

## **2. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

### Übergeordnete und benachbarte Planungen

Planungsgrundlagen, die für das Bebauungsplangebiet relevant sind, enthält der Flächennutzungsplan der LH Magdeburg, der dieses Gebiet für eine Wohnnutzung ausweist, bzw. südöstlich des Eulegrabens und an der Klinke Kleingärten und Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Damit ist eine deutliche Zäsur zum Stadtteil Ottersleben und zum Magdeburger Ring vorgegeben.

Der Landschaftsrahmenplan weist in diesem Stadtbereich zwei Grünzüge zur Sicherung übergeordneter Landschaftsräume als stadtoökologische Ausgleichsgebiete aus. Diese Landschaftsräume verlaufen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung.

Der Stadtteilentwicklungsplan sieht ein Wohngebiet vor, das zu seinen Randbereichen (Klinke, Eulegraben, Kleingartenanlage) deutlich aufgelockerte grüne Ränder ausbilden soll. Die im Maßnahmenkatalog enthaltenen Einzelmaßnahmen sehen einen bachbegleitenden Grünzug entlang der Klinke und des Eulegrabens, die Neuanlage und Erneuerung von Spielplätzen im Ortsteil sowie die städtebauliche Abrundung des Ortsrandes vor.

Westlich des Planungsgebietes, jenseits der Kleingartenanlage, befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 354-1 "Frankfelde Ostseite" ein größeres Planungsgebiet, das ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Im Nord-westen ist der Hansapark (Vorhaben- und Erschließungsplan "Brenneckestraße Südseite, Plan- Nr. 359-1.1) als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet bereits realisiert.

Innerhalb des Planungsgebietes sind in den vergangenen Jahren Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB erteilt worden, die für die Planung im Gebiet eine Bindung darstellen (wie z.B. die Bebauung am Zusammenfluss von Klinke und Eulegraben).

### Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet fällt nach Osten und Norden, zum Eulegraben und zur Klinke, um ca. acht Meter ab. Dieses Gefälle ist bei der zukünftigen Bebauung besonders zu beachten. Die Klinke im Norden und der Eulegraben im Osten stellen eine natürliche Zäsur dar.

Die Verkehrserschließung des Gebietes ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr durch die Ballenstedter Straße und deren Anbindung über die Harzburger Straße an den Magdeburger Ring als auch für den öffentlichen Personennahverkehr durch die an der Kreuzung Ballenstedter Straße / Harzburger Straße / Blankenburger Straße gelegene Bushaltestelle günstig.

### Baulicher und naturräumlicher Bestand

Der größte Teil des Planungsgebietes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße Am Eulegraben entstand 1930-1932 eine Siedlung für erwerbslose Bauarbeiter. Die Bebauung besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Flachdach. Gemeinsam mit der Bebauung Kreuzbreite, die nicht mehr im Bebauungsplangebiet liegt, prägt sie den baulichen Bestand des Gebietes. Südöstlich entlang der Ballenstedter Straße und vereinzelt am Zusammenfluss von Klinke und Eulegraben entstanden überwiegend eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Zwischen den Straßen Am Eulegraben und Kreuzbreite befindet sich ein Garagenhof mit ca. 90 Garagen. Die Kleingärten im Planungsgebiet verfügen überwiegend über kleine Gartenlauben unter 24 qm. Gebietsprägend stellt sich die Lindenallee entlang der Ballenstedter Straße dar. Diese Allee ist zu erhalten.

An der Klinke und am Eulegraben stehen einige erhaltenswerte Bäume. Darüber hinaus befinden sich im Nordwesten des Gebietes Obstbäume, deren Erhaltung angestrebt wird.

Die Biotoptypenkartierung zum Grünordnungsplan ergab keine Hinweise auf das Vorkommen bestands-bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

Die Klinke gilt als gefährdeter Raum bei Unwetterereignissen (Starkniederschläge, Eisstau). Im nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes steht das Grundwasser relativ hoch an. Die Grundwasserverhältnisse werden durch Schichtenwasser und Staunässe bestimmt, sodass nach starken Niederschlägen das Grundwasser die Geländeoberfläche erreichen kann. Von einer Unterkellerung der Gebäude ist abzuraten, da ansonsten gegen drückendes Wasser abgedichtet werden muss.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Bombenabwurfgebiet registriert, vor einer Bebauung ist es auf Kampfmittel zu überprüfen.

### Immissionen

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind sowohl vom Magdeburger Ring als auch von der Ballenstedter Straße Schallimmissionen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Laut Schallschutzgutachten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag entlang der Ballenstedter Straße und 45 dB(A) in der Nacht sowohl entlang der Ballenstedter Straße als auch südöstlich der Ballenstedter Straße nicht eingehalten. Dies ist sowohl bei der Gebäudestellung als auch bei der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile zu beachten.

### **3. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND FESTSETZUNGEN**

#### Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Planungsbereich ein Wohngebiet vor, das sowohl durch die Eingeschossigkeit als auch durch die Ausnutzung der Grundstücke dem dörflich-vorstädtischen Charakter Lemsdorfs entspricht.

Die Ballenstedter Straße bildet das Rückgrat für das gesamte Gebiet. Die landschaftsprägende Allee wird durch die Bebauung noch stärker räumlich gefasst. Von der Ballenstedter Straße aus sollen Wohnstraßen das Gebiet erschließen. Zur Einfügung in die landschaftliche Umgebung wird die Bebauung zu ihren Rändern hin aufgelockert. An der Klinke und am Eulegraben entstehen somit teilweise öffentliche Grünzüge sowie größere private Grünflächen (Kleingartenanlagen, das Vereinsheim der Siedlergemeinschaft "Am Eulegraben" e. V.).

#### Art der baulichen Nutzung

Zur Stärkung der Wohnnutzungen und zur Abrundung der bereits bestehenden Siedlungen ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Dabei wird die Nutzung auf Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe beschränkt. Diese Einschränkungen erfolgen zur Sicherung einer ruhigen Wohnlage einerseits und zur städtebaulichen Stärkung des Ortszentrums an der Blankenburger/ Harzburger/ Ballenstedter Straße andererseits. Zur Umsetzung dieser Zielstellung sind Nutzungen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Um dem dörflichen Charakter des Ortsteiles Lemsdorf Rechnung zu tragen, wird überwiegend eine eingeschossige offene Bebauung festgesetzt. Für die Straße Am Eulegraben werden, der bestehenden Bebauung entsprechend, max. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten ist zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine straßenbegleitende Bebauung.

#### Verkehr

Das Gebiet wird beidseitig von der Ballenstedter Straße aus erschlossen. Bei der Querschnittsgestaltung der Ballenstedter Straße spielt der Erhalt der Lindenallee eine wesentliche Rolle. Wegen der geringen Breite zwischen den Lindenreihen sind innerhalb der Alleereihen künftig nur die beiden Fahrspuren für den Kfz-Verkehr vorgesehen. Fuß- und Radwege schließen sich nach außen hinter der Lindenallee an. Der westliche Weg dient als Wohnweg gleichzeitig der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Im Nord- und im Südabschnitt wird er in der öffentlichen Grünfläche geführt.

Aus Gründen des Schallschutzes für die angrenzende bestehende und die neue Bebauung wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Ballenstedter Straße im Schallschutzgutachten vorgeschlagen. Bedingt durch unterschiedliche Höhenlagen wird im nordöstlichen Teil der Ballenstedter Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Erschließung des Baufeldes erfolgt von Südosten.

Von der Ballenstedter Straße aus wird der nordwestliche Teil des Gebietes durch eine Wohnstraße mit zum Teil einseitig, zum Teil beidseitig geführtem Fußweg erschlossen. Die Wohnstraße bildet eine U-Form und ist an zwei Knoten an die Ballenstedter Straße angeschlossen.

Der östliche Teil des Gebietes wird durch eine Wohnstraße mit einseitigem Fußweg, die als Stichstraße mit Wendehammer ausgeführt wird, erschlossen.

Die Straße Am Eulegraben bleibt als Mischverkehrsfläche erhalten. Die Straße zur Erschließung der Wohnungen auf dem Gelände des derzeitigen Garagenhofes wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgeführt.

Der Nord-Ost-Bereich des Bebauungsplanes wird durch einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen. Außer der Erschließung für die direkten Anlieger soll zum einen eine Rad- und Fußwegverbindung für die Allgemeinheit gesichert werden, und zum anderen die Erschließung durch Versorgungsträger.

Die rückwärtige Erschließung der bebauten Grundstücke an der Straße Am Eulegraben wird in ihrem Bestand durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Weitere Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sollen die kleinräumige Erschließung des Gebietes, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sichern.

Übergeordnete Rad- und Fußwegverbindungen sollen entlang der Klinke entstehen bzw. gesichert werden. Zum einen liegen sie in öffentlichen Grünflächen, so dass eine zeichnerische Festsetzung nicht erforderlich wird. Zum anderen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. ein Fuß- und Radweg an der Klinke im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

### Landwirtschaft

Aus der historischen Entwicklung des Ortsteiles Lemsdorf resultierend, sind im Planungsgebiet noch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. Zur Förderung der Landwirtschaft in diesem ehemals dörflich geprägten Gebiet werden im Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen befinden sich östlich des Eulegrabens.

Gleichzeitig mit der Förderung der Landwirtschaft wird hiermit ein Beitrag zur Bewahrung des historischen Ortsbildes geleistet, der alte dörfliche Charakter von Lemsdorf unterstrichen. Da es sich hier um eine Frischluftschneise, von Süden kommend in Richtung Innenstadt führend, handelt, ist diese Fläche von Bebauung freizuhalten. Am Rande der Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Erhalt der dort gewachsenen Strauchgruppen, die eine Bedeutung für den Biotopverbund besitzen. Die Bestimmungen zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen gelten nicht für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### Landschaftsplanung und Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit dem Ziel erarbeitet, Erfordernisse und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln. Der Eingriff in den Naturhaushalt muss, sofern nicht vermeidbar, ausgeglichen sein. Diesem Nachweis dient die Bilanzierung nach dem "Magdeburger Modell der Eingriffsregelung".

Zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden im Grünordnungsplan die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung der Lindenallee entlang der Ballenstedter Straße.  
Schutz der Kronentraufe vor Befahren und Ablagerung von jeglichem Abfall.

- Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen mit Bäumen und Sträuchern.
- Es werden überwiegend standortheimische Laubgehölze in den Schutzpflanzungen, in den Parkanlagen und Grünflächen und auf den privaten Grundstücken verwendet.
- Bepflanzung der Grenzen zu den Kleingartenanlagen westlich des Bebauungsplangebietes.
- Gehölzpflanzung in den öffentlichen Grünflächen.
- Erhaltung eines Freiraumes vor der historisch gewachsenen Ortskante von Lemsdorf.
- Freihalten der Ackerflächen östlich des Eulegrabens von Bebauung zur Sicherung der Frischluftschneise von Süden in Richtung Innenstadt und zum Biotopverbund. Des weiteren stellt die Fläche ein prägendes Landschaftsbild für diesen Raum dar.  
Besonders wertvoll ist die vorhandene Struktur und die Höhenstaffelung im Zusammenhang mit den in der Nähe liegenden Verteidigungswerken (Fort) der ehemaligen Festung Magdeburg.
- Festsetzen öffentlicher Wegerechte durch die Kleingartenanlagen, zur Bewahrung der Erholungsfunktion dieser Flächen.

Die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehene Entwicklung übergeordneter Grünverbindungen entlang der Klinke und des Eulegrabens sowie die Sicherung des Landschaftsraumes als stadtoökologisches Ausgleichsgebiet erhalten durch Fuß- und Radwege eine Bedeutung für die Entwicklung der Erholungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes.

Den Forderungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, und hier insbesondere § 94, wird entsprochen, indem entlang der Klinke ein 10 m breiter und entlang des Eulegrabens ein 5 m breiter Gewässerschonstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, nachrichtlich übernommen wird.

Zur Unterstützung der Neubildung von Grundwasser und aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine weitgehende Versickerung oder Nutzung des Regenwassers auf den Grundstücken vorzusehen bzw. in den zentralen Regenwasserrückhaltebecken zu versickern oder zwischenzuspeichern und gedrosselt entsprechend den Forderungen der Wasserbehörde in die Vorflut abzuleiten.

Daraus ergeben sich die auch im B-Plan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verankerten Maßnahmen:

- Auf den nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind je 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Die Lindenallee entlang der Ballenstedter Straße ist zu erhalten.
- Im Nordwesten des Gebietes (ehem. Obstplantagen) und im Osten (Gehölzgruppen am Ackerrand) werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen.
- Im Übergang vom Wohngebiet zur Kleingartenanlage im Westen wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Schutzpflanzung festgesetzt.

### Ver- und Entsorgung

Die stadtechnische Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Anlagen und deren vorgesehene Erweiterungen innerhalb der Erschließungsstraßen.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ist über ein Trennsystem zu realisieren. Das Schmutzwasser ist in dem Kanal in der Ballenstedter Straße bzw. Inselstraße zuzuführen. Das Regenwasser ist im Plangebiet in dafür vorgesehenen Bereichen zu versickern bzw. bei Nichteignung zur Versickerung gedrosselt in die Vorfluter abzuleiten.



## **4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### Auswirkungen auf den Siedlungsbereich

Durch die Bebauung des Plangebietes wird eine städtebauliche Abrundung der vorhandenen Struktur angestrebt. Dabei sichert das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 bzw. 0,4 /eingeschossige Bebauung bzw. zweigeschossige Bebauung), dass eine der vorhandenen Struktur angemessene Überbauung erreicht wird.

Die Erweiterung der bestehenden Bebauung um ca. 110 bis 130 WE bewirkt nur eine geringfügige Erhöhung des Bedarfes an öffentlichen Versorgungseinrichtungen und fördert die Auslastung des vorhandenen und zu entwickelnden Ortszentrums.

### Auswirkungen auf Umwelt und Landschaftsräume

Die Auswirkungen auf Umwelt und Landschaftsräume sind durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere durch eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und durch die Festsetzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen reduziert. Entsprechend dem Magdeburger Modell sind die vorgenommenen Eingriffe im Gebiet ausgeglichen.

Der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versiegelung von Flächen wird durch Flächen zum Schutz, zur Pflege zur Versickerung und Verdunstung des Regenwassers entgegengetreten.

### Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes mit seinen städtebaulichen Zielen sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

## **5. FOLGEKOSTEN FÜR UNTERHALTUNG UND PFLEGE DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**

		Kosten pro Jahr und m <sup>2</sup>	Gesamtkosten pro Jahr
1.	16 848,96 m <sup>2</sup>	1,70 €	28 643,23 €
2. öffentliche Grünflächen	2 781,93 m <sup>2</sup>	2,00 €	5 563,86 €
3. Spielplätze	400,00 m <sup>2</sup>	3,60 €	1 440,00 €
<b>Gesamt öffentliche Flächen</b>	<b>20 030,89 m<sup>2</sup></b>		<b>35 647,09 €</b>

**6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG**

	Flächen in m <sup>2</sup>	Flächenanteile in %
1. Allgemeine Wohngebiete	74 879,22 m <sup>2</sup>	49,8 %
1.1 Allgemeine Wohngebiete, eingeschossig	51 903,20 m <sup>2</sup>	
Davon:		
überbaubare Fläche	19 445,23 m <sup>2</sup>	
Flächen für Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	2 142,15 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	571,95 m <sup>2</sup>	
1.2 Allgemeine Wohngebiete, zweigeschossig	20 261,92 m <sup>2</sup>	
Davon:		
überbaubare Fläche	8 104,77 m <sup>2</sup>	
2. Verkehrsflächen	16 848,96 m <sup>2</sup>	11,2 %
2.1 Straßenverkehrsflächen	15 745,61 m <sup>2</sup>	
2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1 103,35 m <sup>2</sup>	
3. Flächen für Versorgungsanlagen	2 299,44 m <sup>2</sup>	1,5 %
3.1 Regenwasserrückhaltung	2 269,44 m <sup>2</sup>	
3.2	30,00 m <sup>2</sup>	
4. Grünflächen	35 392,93 m <sup>2</sup>	23,5 %
4.1 öffentliche Grünflächen	3 181,93 m <sup>2</sup>	2,1 %
Davon:		
Spielplatz	400,00 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur, Landschaft	2 781,93 m <sup>2</sup>	
4.	32 210,80 m <sup>2</sup>	21,4 %
Davon:		
Hausgärten	1 935,96 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsanlage Vereinsheim	1 097,43 m <sup>2</sup>	
Kleingärten	20 702,58 m <sup>2</sup>	
Flächen mit Bindung für Bepflanzung / Erhalt von Bäumen und Sträuchern	777,10 m <sup>2</sup>	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur, Landschaft	7 266,00 m <sup>2</sup>	
5. Flächen für die Landwirtschaft	16 631,42 m <sup>2</sup>	11,1 %
6. Wasserflächen	4 878,33 m <sup>2</sup>	3,2 %
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>150 498,36 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

**7. ANLAGE****Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1  
"Lemsdorf-Klinketal"**

Entsprechend der nachfolgenden Aufschlüsselung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind 12,8 % der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erschließungsbedingt sowie 87,2 % baubedingt zuzuordnen.

**A. Bebaubare Fläche****Bestand:**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wertfaktor	Wert
51.241	Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche	0,3	15.372
33.	Kleingärten	0,4	13.546
2.849	<b>Garagenkomplex mit Zufahrt , davon</b>	0	-
650	private Grünfläche	0,4	260
29.162	Wohngebiet (GRZ 0,4)		
11.665	überbaute Fläche 12545 m <sup>2</sup>	0	-
17.4	nicht überbaut 18.817 m <sup>2</sup>	0,3	5.249
2.504	Obstplantage	0,3	751
3.706	Graben mit Grünstreifen	0,4	1.483
9.373	EG-Brache	0,3	2.812
517	Feldgehölz, Hecken,...	0,7	362
<b>Gesamt: 133.217</b>			<b>39.836</b>

**Planung:**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Entwicklungs-dauer	Flächenwert
13.161	Wohngebiet (GRZ 0,3), davon			
3.948	überbaut			
7.071	nicht überbaut und	0,3	1,0	2.121
2.142	Private Grünfläche mit Bindung Anpflanzen	0,7	1,0	1.499
61.719	Wohngebiet (GRZ 0,4), davon			
24.687	überbaut			
36.460	nicht überbaut und	0,3	1,0	10.938
572	Private Grünfläche mit Bindung Erhalt	0,7	1,0	400
2.782	Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen	0,7	1,0	1.947
400	Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	0,4	1,0	160

876	Flächen für Regenwasser- rückhaltung, naturnah	0,7	1,0	613
1.393	Flächen für Regenwasserrückhaltung	0,3	1,0	418
30	Flächen für Ver- und Entsorgung, versiegelt	0	0	0
1.936	Private Grünflächen,	0,4	1,0	774
7.266	Flächen für Maßnahmen	0,7	1,0	5.086
16.631	Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen	0,3	1,0	4.989
777	Flächen mit Bindung Erhalt	0,7	1,0	544
4.878	Gewässer mit Grünstreifen	0,4	1,0	1.951
22.232	Kleingärten	0,4	1,0	8.893
<b>Gesamt: 134.081</b>				<b>40.334</b>

## B. Erschließung

### Bestand:

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp nach Magdeburger Modell	Wertfaktor	Wert
11.061	Intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche	0,3	3.318
700	Kleingärten	0,4	280
700	Garagenkomplex mit Zufahrt	0	-
2.200	Wohngebiet (GRZ 0,4)		
880	überbaute Fläche	0	-
1.320	nicht überbaut	0,3	396
300	Obstplantage	0,3	
786	Feldrain, Straßengraben	0,7	90
1.103	Graben mit Grünstreifen	0,4	441
<b>Gesamt: 16.850</b>			<b>5075</b>

### Planung:

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertfaktor	Entwicklungs- dauer	Flächenwert
15.747	Verkehrsflächen, davon		-	-
786	Grünstreifen mit Baumbestand sowie Pflanzung v. 408 mittelkr. (32m <sup>2</sup> ) Straßenbäumen(6 auf 100 m )	0,7	1,0	550
		0,8	0,5	5.222
1.103	Verkehrsflächen, Fuß- /Radweg	0,1	1,0	110
<b>Gesamt: 16.850</b>				<b>5.882</b>