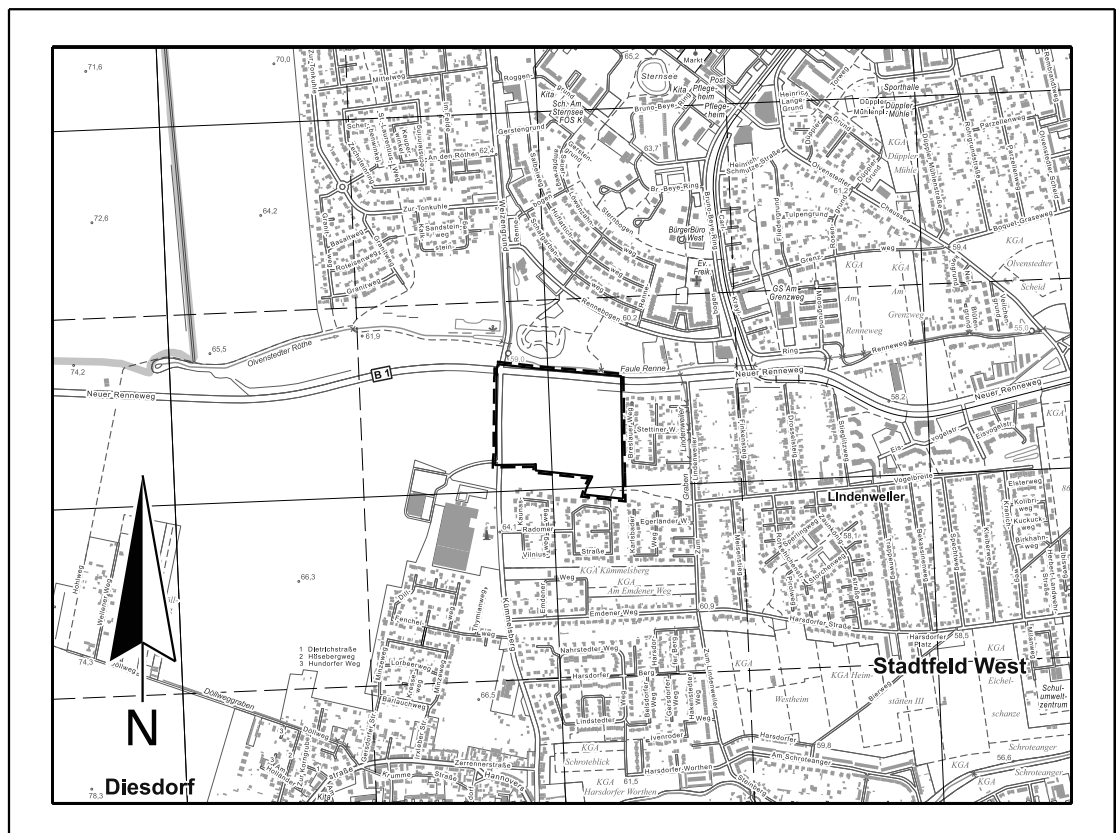


## Begründung

### 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301-1

### KÜMMELSBERG OSTSEITE, in einem Teilbereich

Stand: Oktober 2024



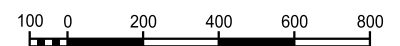
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>6.3. Verkehr .....</b>	<b>6</b>
<b>6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>7</b>
<b>6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6.7. Boden, Baugrund, Altlasten .....</b>	<b>8</b>
<b>6.8. Immissionen / Klima .....</b>	<b>8</b>
<b>6.9. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>10</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
<b>7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>11</b>
<b>7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>7.6. Verkehrserschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>7.7. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.8. Anpassung an den Klimawandel .....</b>	<b>14</b>
<b>7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>7.12. Artenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>7.13. Bodenschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>7.14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Planverwirklichung .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>18</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>Anlage .....</b>	<b>19</b>
<b>Umweltbericht</b>	

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes (für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr.176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen innerhalb des Stadtteils „Stadtfeld West“. Es handelt sich um die nordwestliche Teilfläche des seit dem 03.09.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“.



Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 301-1

Für das Bebauungsplangebiet 301-1 fand ein Bodenordnungsverfahren statt. Der Umlegungsbeschluss (Verfahrenseinleitung) wurde im Amtsblatt vom 28.12.1993 veröffentlicht. Im Amtsblatt vom 18.08.1998 wurde die Inkraftsetzung (Unanfechtbarkeit) des Umlegungsplanes U3-Kümmelsberg Ost" veröffentlicht (Verfahrensabschluss).

Für den östlichen Bereich gab es mehrere Änderungsverfahren mit dem Ziel, Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Die Teilbereiche WA 9, WA 15 und WA17 sowie die sich zwischen den genannten allgemeinen Wohngebieten und der Straße Zum Lindenweiler befindenden Flächen sind vollständig bebaut.

Der südliche Teilbereich wurde im Verfahren der 6. Änderung angepasst und ist ebenfalls vollständig bebaut.

Das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes 301-1 bestehende Bauplanungsrecht (Misch- und Gewerbegebiete) westlich der allgemeinen Wohngebiete ist seit Aufstellung des B-Planes bzw. Abschluss des Bodenordnungsverfahrens nicht in Anspruch genommen worden. Die Gründe dafür sind in den Festsetzungen zu sehen, die den realen Erfordernissen angepasst werden müssen. Büro- und Geschäftsräume sind selbst in zentraler Lage ausreichend vorhanden. Erschlossene Gewerbeflächen mit einer hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz stehen gleichfalls zur Verfügung.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes berücksichtigten neben den rein städtebaulichen Aspekten (Fortführung der auf der Ostseite der Straße Zum Lindenweiler vorhandenen kleinteiligen Bebauung auf der Westseite) die zum Beginn der 1990er Jahre prognostizierte demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt. So wurde angrenzend an die Siedlung Lindenweiler Geschosswohnungsbau mit der Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sollten trotz Stadtrandlage kompakte Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete entstehen (Gebäudehöhen zwischen 12 und 18 m).

Es zeigte sich relativ bald, dass die Festsetzungen des B-Planes nicht mehr den Anforderungen entsprachen, die sich aus den real ablaufenden Veränderungen in den unterschiedlichsten Bereichen ergeben haben. Die erwartete Nachfrage im Mietwohnungsbau blieb aus, u. a. durch den Bevölkerungsrückgang und die Bestandssanierung. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zeigte, bedingt durch den Nachholbedarf auf diesem Sektor, einen umgekehrten Trend. Gewerbeflächen standen durch die Schließung vieler produzierender Betriebe und unterschiedlicher anderer Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (u.a. in den Stadtteilen Rothensee und Gewerbegebiet Nord) ausreichend zur Verfügung.

Damit ergab sich ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die Planung zu überarbeiten und dem Bedarf anzupassen. Neues Planungsziel ist nun kleinteiliger Wohnungsbau mit einer Einfamilienhausbebauung wie im südlichen Bereich der 6. Änderung bereits realisiert.

Die Aufteilung in verschiedene Änderungsbereiche war dabei sinnvoll, da so jeweils eine überschaubare Anzahl von Grundstückseigentümern betroffen ist und die Planrealisierung einen nicht zu großen Erschließungsaufwand mit sich bringt. So bezieht sich die 7. Änderung auf den nördlichen und damit noch letzten un bebauten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Mit Rechtskraft der 6. Änderung wurde für den südlichen Bereich Baurecht geschaffen.

Im Änderungsbereich soll die Nutzungsart von Misch- und Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert werden, um dem realen Bedarf nach kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen. Gleichzeitig wird die Erschließung der neuen baulichen Nutzung angepasst. Die Erschließung des Einfamilienhausgebietes soll über eine Ringstraße und innere Erschließungsstraßen mit einer Hauptzufahrt über die Straße Kümmelsberg erfolgen. Der Grünzug bleibt bestehen und dient als fußläufige Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten.

Entlang der Straßen Kümmelsberg und Neuer Rennweg müssen Lärmschutzwälle errichtet werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind sowohl aktive, als auch passive Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsbereich zu gewährleisten.

Die Bodenordnung soll in privatrechtlicher Einigung durch Aufteilung der Flächen gemäß den geänderten Festsetzungen des B-Planes erfolgen. Die Bereitschaft der Betroffenen liegt diesbezüglich vor.

### 3. Erforderlichkeit der Planänderung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute, ackerbaulich genutzte Fläche dar. Mit dem B-Plan 301-1 besteht ein verbindliches Baurecht, welches seit vielen Jahren nicht in Anspruch genommen wurde. Eine Anpassung an die heutigen Erfordernisse ist deshalb sachgerecht und städtebaulich erforderlich im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der wirksame Flächennutzungsplan (22. Änderung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 35 am 23.12.2022) stellt den Bereich der 7. Änderung als Wohnbaufläche und anteilig als Grünfläche dar. Somit kann die B-Plan-Änderung vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Quelle: © GeoBasis-DE LVerGeo LSA, 2022, [A18/1-10159/09]), es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA, Stadtkarte Landeshauptstadt Magdeburg, 01/23

Gemäß Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Planänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## 5. Aufstellungsverfahren

Da durch die gewünschte Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung und sonstiger Festsetzungen die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 08.10.2015 die 7. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 im Teilbereich. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 30 am 16.10.2015 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.01.2016 als Bürgerversammlung für die 6. und 7. Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 10.09.2020 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.10.2020. Es gingen Stellungnahmen ein, welche im Ergebnis zum Erfordernis der Erstellung artenschutzfachlicher Untersuchungen führte sowie zur Erforderlichkeit von Suchgrabungen nach archäologischen Bodenfunden. Die Ergebnisse und die Abwägungsergebnisse weiterer Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Das Verfahren wird mit einer Zwischenabwägung und dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowie den nachfolgenden Beteiligungen weitergeführt.

Da die Niederschlagswasserverbringung im Plangebiet sehr schwierig ist, wird voraussichtlich nach der Erschließungsplanung eine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich werden (siehe hierzu Kapitel 7.7).

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

Das Änderungsgebiet stellt sich bis zum heutigen Tage als Brachfläche dar, die gemäht wird. Es weist kleinere Höhenunterschiede auf - leichter Geländeabfall von West nach Ost und von Süd nach Nord. Über den Zustand von Natur und Landschaft, über Nutzungskonflikte und Entwicklungspotentiale trifft der im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung erarbeitete Grünordnungsplan (Büro Heidemarie Tietz, Magdeburg) vom September 1993 grundsätzliche Aussagen. Weitere Aussagen sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung, enthalten.

### 6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil „Stadtfeld West“.

Der zu ändernde Teilbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: von der westlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 5088, entlang der Nordgrenze des Flurstückes 5088, bis zur nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 5097 der Flur 333.
- Im Osten: von der nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 5097 über die Flurstücke 5062, 5088 und 5089, entlang der Ostgrenze der Flurstücke 5097, 10036, 10037, 5100 und 5104 der Flur 333.
- Im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 5104 in westlicher Verlängerung über das Flurstück 5054 zur Südgrenze des Flurstückes 5096 und in nördlicher Richtung an der Ostseite des Flurstückes 5108 bis zum Flurstück 5054, von der südlichen Grenze des Flurstückes 5054 und in westlicher Verlängerung zur Westseite des Flurstückes 10633 der Flur 333.

- Im Westen: von der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10633, 10632, 10631 der Flur 508 und Flurstück 5052 teilweise der Flur 333.

Während der Aufstellung der Änderung ergab sich der Bedarf der Neuausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Dieser Bedarf resultiert aus den im Bereich des Geltungsbereichs der 6. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 entstandenen Einwohner- bzw. Kinderzahlen und aus dem zu erwartenden Bedarf für die laufende 7. Änderung. Die Lage dieses erforderlichen Spielplatzes ist somit zwischen beiden Baugebieten sinnvoll. Der Geltungsbereich wurde deshalb im Süden leicht erweitert um einen Anteil der bereits mit der 6. Änderung festgesetzten Grünfläche.

Die östliche und südliche Grenze wird deshalb neu wie folgt umgrenzt:

- Im Osten: von der nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 5097 über die Flurstücke 5062, 5088 und 5089, entlang der Ostgrenze der Flurstücke 5097, 10036, 10037, 5100 und 5104 sowie der südlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 5104 der Flur 333;
- Im Süden: von der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5058 und der Westgrenze des Flurstücks 5105, von der Südgrenze des Flurstücks 5096 und deren östlicher Verlängerung, von der Westgrenze des Flurstücks 5096 und von der Südgrenze des Flurstücks 10626 und deren westlicher Verlängerung (alle Flurstücke Flur 333).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Geltungsbereiche der jeweils rechtsverbindlichen 2., 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg West“ an, südlich grenzt die 6. Änderung an. Diese Änderungen setzen ebenfalls allgemeine Wohngebiete und anteilige Grünflächen fest.

Westlich befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes 368-1 „Kümmelsberg West“ an, das Verfahren für den an das Plangebiet 301-1 7. Änderung angrenzenden Teil dieses sehr großen Plangebietes ruht seit längerem, für die südliche Teilfläche (368-1C) liegt ein Entwurf vor, hier sollen Einfamilienhäuser entstehen.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung stellte sich der Bedarf eines Kinderspielplatzes heraus. Dafür wird mit dem Entwurfsbeschluss der Geltungsbereich im Südosten erweitert, um eine im Bereich der 6. Änderung liegende Teilfläche der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche erneut überplanen zu können. Ziel für die Erweiterungsfläche wird die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes.

## **6.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Das Änderungsgebiet ist langjährig als Ackerfläche genutzt worden, seit Anfang der 90er Jahre besteht keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Nördlich grenzen nach dem Neuen Renneweg Grünflächen mit einem Spielplatz an, westlich des Kümmelsberges befinden sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen. Im Süden, Osten und weiteren Norden prägt Wohnnutzung das städtebauliche Umfeld.

Das Gelände weist kleinere Höhenunterschiede auf mit leichtem Geländeabfall von West nach Ost und von Süd nach Nord. Über den Zustand von Natur und Landschaft, über Nutzungskonflikte und Entwicklungspotentiale trifft der im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung erarbeitete Grünordnungsplan (Büro Heidemarie Tietz, Magdeburg) vom September 1993 grundsätzliche Aussagen. Weitere Aussagen sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung, enthalten.

## **6.3. Verkehr**

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen durch die anliegenden öffentlichen Straßen Kümmelsberg und Neuer Renneweg. Beide Straßen sind innerstädtische Hauptverkehrsstraßen, der Neue Renneweg ist außerdem Bundesstraße (B1) mit überregionaler Bedeutung.

Über die Straße Am Kümmelsberg ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Stadtfeld West und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg in einem Gebiet niedriger Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 600 m Luftlinienentfernung oder 720 m Realweglänge von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Haltestellen:

- Drosselsteig (Straßenbahn, Nachtbus) ca. 450 m östlich der Nordostecke des Plangebietes
- Sternbogen/Bürgerbüro (Straßenbahn, Nachtbus) ca. 450 m nordöstlich der Nordostecke des Plangebietes
- Kümmelsberg (Stadtbus) 400 m südlich der Südwestecke des Plangebietes
- Emdener Weg (Stadtbus) 400 m südöstlich der Südostecke des Plangebietes
- Olvenstedter Grund (Stadtbus, Nachtbus) ca. 900 m nördlich der Nordwestecke des Plangebietes

Zu allen genannten Haltestellen gibt es aktuell keine fußläufigen Anbindungen.

Der Bau der Straßenbahnlinie entlang des Neuen Rennwegs im Norden des Plangebietes wird nach gegenwärtigem Planungsstand und derzeitiger Bedarfslage mittelfristig nicht erfolgen.

Die ÖPNV-Erschließung des B-Plan-Änderungsgebietes ist unter der Voraussetzung einer geplanten fußläufigen Anbindung bei Realisierung als bedarfsgerecht einzustufen.

Über den benachbarten Grünzug bestehen gute Wegeverbindungen auch für den Radverkehr in Richtung Innenstadt. Es kann also zukünftig von einer guten Erreichbarkeit des Gebietes mit allen Verkehrsmitteln ausgegangen werden.

#### **6.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

Das Plangebiet muss durch neu zu verlegende Versorgungsanlagen für Gas, Wasser und elektrischen Strom versorgt werden. Hierzu ist ein Anschluss an im Umfeld befindlichen Leitungsbestand gemäß Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg möglich.

Hinsichtlich der Versorgung mit sozialen Einrichtungen wird auf die im nordöstlichen Umfeld vorhandenen Grundschule „Am Grenzweg“ (ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes) und die Sekundar- und Gemeinschaftsschule „Oscar-Linke“ (ca. 1000 m südlich des Plangebietes) verwiesen. Mehrere Kindertagesstätten sind ebenfalls im Umfeld vorhanden.

Im nördlich befindlichen Stadtteil „Neu Olvenstedt“ bestehen darüber hinaus weitere Einrichtungen wie ein Bürgerbüro, Postfiliale und mehr.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen westlich des Kümmelsberges mit einem Vollversorger (REWE-SB-Markt) und mehreren Discountern und weiteren Einkaufseinrichtungen im nördlich angrenzenden Stadtteil „Neu Olvenstedt“.

Die nächste Grundschule liegt in ca. 700 m Fußwegentfernung vom Rand des Plangebietes (GS Grenzweg) in Neu Olvenstedt, die nächsten Kindertagesstätten befinden sich in ca. 1000 m Entfernung ebenfalls in Neu Olvenstedt.

#### **6.5. Grünflächen / Vegetation**

Die Hauptfläche des Gebietes nimmt gemäß zum rechtsverbindlichen B-Plan durchgeführten Bestandserfassung und -bewertung der Biotoptyp Acker ein. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ besteht seit 1996 Baurecht auf den Flächen.

Das Plangebiet stellt sich aktuell als offene Wiesenfläche dar, auf der die entsprechenden Tierarten wie zum Beispiel Feldhase, Feldlerche oder Jagdfasan vorkommen. Insbesondere der Feldhase ist erheblich im Rückgang begriffen und daher in Sachsen-Anhalt als „gefährdet“ (Rote Liste 2) eingestuft. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde deshalb erstellt. Im Ergebnis dieses Fachbeitrages (ÖKOTOP GbR Halle, 07.07.2021) wurden die vermuteten Arten nicht angetroffen, hingegen ein Fasanengelege und ein Rebhuhnpaar im



Planänderungsgebiet aufgefunden. Für die besonders geschützte Art Rebhuhn ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich.

An der östlichen Planungsgrenze befindet sich das im Biotopkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registrierte Biotop mit der Bezeichnung „GB0362 MD Gehölz westlich Breslauer Weg“. Es ist als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes, wie sie im Plangebiet vorkommen, zu erhalten.

#### **6.6. Denkmalschutz, Archäologie, städtebauliche Satzungen**

Das Vorhaben befindet sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit und der Eisenzeit von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Aufgrund der topographischen Situation an einem Bachoberlauf, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 (9) DenkSchG LSA.

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.

#### **6.7. Boden, Baugrund, Altlasten**

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde (Tschernosem), die sich auf Löss in unterschiedlichen Mächtigkeiten entwickelt hat.

Die Bodenhöhen liegen bei 58,6 und 62,5 m ü NHN. Die in der Kartengrundlage eingetragenen Höhenangaben sind Höhen über NHN.

Es bestehen keine Kenntnisse über Altlasten. Eine gewerbliche Vornutzung ist nicht bekannt. Der Grundwasserflurabstand im Planungsraum beträgt 1,2 bis 3 m. Im Umfeld des Planänderungsgebietes sind Vernässungsprobleme bekannt. Deshalb wurde parallel zum Änderungsverfahren ein Baugrundgutachten erstellt (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071 vom 28.06.2021). Danach wird die Bodenschichtung durch Lößbildungen bestimmt, die an der Oberfläche von humosen Schwarzerdebodenschichten bedeckt sind.

Weitere Baugrunduntersuchungen fanden statt zur Konkretisierung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071a vom 21.09.2023).

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.

#### **6.8. Immissionen / Klima**

Das Plangebiet ist Emissionen des Straßenverkehrs ausgesetzt. Im Ergebnis der Bestandserhebung und der Planungsvorgaben wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt durch die öko-control GmbH aus Schönebeck (Schalltechnische Untersuchung 1-15-05-368 vom 23.11.2015, Überarbeitung vom 29.03.2016).

Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet durch Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz und durch Darstellung der Lärmpegelbereiche. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen resultiert aus den Immissionen des Straßenverkehrs.

Eine Überarbeitung des Gutachtens wird voraussichtlich erforderlich.



Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung aus stadtklimatischer Sicht. Nach der Klimaanalyse für die Landeshauptstadt Magdeburg überquert eine wesentliche Kaltluftleitbahn den Geltungsbereich. Daraus resultieren Baubeschränkungsbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind). Die beiden Baubeschränkungsbereiche betreffen den nördlichen Rand des Plangebietes und Teile des südlichen Bereichs. Die nachfolgenden Auszüge aus den beiden Funktionskarten verdeutlichen diese Situation.



(Auszug „Klimatische Flächenfunktionen“, DS0218/17Anlage 2)

### Legende


#### Kaltluftdynamik und Luftaustausch

-  Fläche im Bereich von Kaltluftleitbahnen
-  Übergeordnete Kaltluftleitbahn (optimale Breite 300m)
-  Fläche mit hoher Kaltluftdynamik (Quellgebiet)



(Auszug „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“, DS0218/17Anlage 3)

#### Zeichenerklärung

-  Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Diese Ergebnisse der Klimauntersuchung sind bei der B-Plan-Änderung als wesentliche Vorgaben zu beachten.

### 6.9. Eigentumsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet 301-1 fand ein Bodenordnungsverfahren statt. Der Umlegungsbeschluss (Verfahrenseinleitung) wurde im Amtsblatt vom 28.12.1993

veröffentlicht. Im Amtsblatt vom 18.08.1998 wurde die Inkraftsetzung (Unanfechtbarkeit) des Umlegungsplanes U3-Kümmelsberg Ost" veröffentlicht (Verfahrensabschluss).

Aktuell befinden sich große Teile des B-Plan-Gebietes im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg, darüber hinaus ist die Kirche Eigentümerin eines Grundstücks im Plangebiet.

## **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Mit der Änderung des Plangebietes sollen Festsetzungen erfolgen, welche zukünftig eine bedarfsgerechte Einfamilienhausbebauung ermöglichen. Der nach wie vor deutlichen Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern soll die Planänderung Rechnung tragen. Deshalb sollen im gesamten Änderungsbereich maximal zweigeschossige Einzelhäuser errichtet werden. Eine insgesamt geringe bauliche Dichte ist Ziel unter Berücksichtigung der klimatischen Bedeutung des Plangebietes.

Zur Erschließung der zukünftigen Bauflächen sind entsprechende Verkehrsflächen vorzusehen, die klimatischen Belange sind zu berücksichtigen durch Festsetzungen zur Lage der Bauflächen und zu klimaausgleichenden Maßnahmen. Es sind Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu treffen hinsichtlich der anliegenden Immissionen von den bestehenden Hauptverkehrsstraße. Für die zukünftigen Anwohner des Planänderungsgebietes und der benachbarten neu entstandenen bzw. im Bau befindlichen Siedlungen ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorzusehen.

### **7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für den gesamten Planbereich werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Nutzungsart gewährleistet ein ruhiges Wohnen durch Begrenzung weiterer Nutzung auf die das Wohnen unmittelbar ergänzenden gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen. Der Ausschluss der in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) erfolgt zur Sicherung des in Einfamilienhausgebieten charakteristischen Vorrangs des Wohnens sowie der Sicherung eines ruhigen Wohnumfelds. Auch die Tiefe der Baufelder und Größe der Bauflächen ist für diese Nutzungsarten nicht geeignet.

Die Obergrenze gemäß der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl wird in keinem der Baufelder des Plangebietes ausgeschöpft, sondern überall deutlich unterschritten. Für die Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 wird die GRZ auf 0,2 beschränkt. Dies ist begründet in der Vorgabe, der Bedeutung des Bereichs als Kaltluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet gerecht zu werden. Diese Baugebiete liegen in den Randbereichen des Plangebietes und angrenzend an die nördliche Kaltluftschneise. Der mittlere und südliche Bereich des Plangebietes darf bis zu 25 % bebaut werden (GRZ 0,25). Die Überschreitung für Überbauungen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wird hingegen nicht weiter eingeschränkt. Diese Überschreitung ist notwendig, um die zum Wohnen zugehörige Stellplatzflächen, Terrassen und Nebengebäude bzw. Nebenanlagen zu ermöglichen. Dennoch verbleiben so auf allen Baugrundstücken jeweils 70 bzw. 62,5 % unbebaute und unversiegelte Grundstücksfläche, so dass die klimatische Bedeutung des Plangebietes angemessen beachtet wird.

Im nördlich gelegenen Baugebiet WA1 wird nur ein Geschoss zugelassen und die Gebäudehöhe wird auf 5,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beschränkt. Dies ist begründet in der Lage unmittelbar parallel zur nördlich gelegenen Kaltluftschneise sowie in der anliegenden Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Emissionen, welche trotz Lärmschutzwall anliegen.

Für alle anderen Baugebiete ist die Bebauung mit bis zu zwei Geschossen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 8,5 m über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße definiert. So soll für die zukünftigen Bauherren eine Flexibilität vom eingeschossigen

Bungalow bis zur zweigeschossigen Stadtvilla ermöglicht werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe soll dabei zu große Differenzen der zukünftigen Bebauung ausschließen.

### **7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die durch Baugrenzen und Baulinien umschlossenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Änderungsgebiet so angelegt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung mit vorrangiger Orientierung der Baukörper zum Straßenraum gesichert wird und zusammenhängende Gartenbereiche entstehen werden. Baulinien entlang der Erschließungsstraßen sollen in den Straßenzügen für ein ruhiges Straßenbild sorgen, die Straßenzüge besser fassen und das gesamte Wohngebiet klar strukturieren. Die Bautiefen sind außer im südlich gelegenen WA4-Gebiet jeweils 15 m tief festgesetzt, um neben den reinen Wohnhäusern auch Terrassen oder Wintergärten innerhalb der Baufelder platzieren zu können. Für das südliche WA4-Gebiet hingegen wird die Bautiefe auf 13 m beschränkt. Dies ist begründet in der südlich im geplanten Grünzug verlaufenden Kaltluftschneise. Hier sind deshalb auch Nebenanlagen im südlichen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 5 m ausgeschlossen. Auf die geringere Bautiefe kann mit der Parzellierung reagiert werden, so dass Garagen und Carports, aber auch Wintergärten oder Terrassen sowie sonstige Nebengebäude jeweils auch auf der Ost- oder Westseite der zukünftigen Wohnhäuser eingeordnet werden können.

Da im rechtsverbindlichen B-Plan Misch- und Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt waren, bleibt der Überbauungsgrad im gesamten Planungsgebiet der 7. Änderung weit hinter der vormaligen Bebauungsmöglichkeit zurück.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich sind zu mindestens 70% als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzung trägt neben der Sicherung eines gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichs im Sinne einer typischen Einfamilienhaussiedlung zur Verbesserung des Mikroklimas direkt auf dem Grundstück und im Stadtteil bei. Der hohe Versiegelungsgrad in urbanen Räumen geht einher mit dem Verlust der Bodenfunktionen, wie Wasserspeicher- und Verdunstungsmöglichkeit aus dem Boden bzw. über die Pflanzen. Unversiegelte, begrünte Bodenflächen sichern den Erhalt dieser Bodenfunktionen. Sie sind notwendig für Kaltluftbildung und Luftverbesserung. Es werden Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen. Das Maß von 70 % ist begründet in der erforderlichen Versiegelung von Zugang zum Wohnhaus und Garagenzufahrt.

### **7.4. Mindestgrößen der Baugrundstücke**

Es werden aus stadtklimatischen Gründen differenzierte Grundstücks-Mindestgrößen von 850 m<sup>2</sup> im Norden (WA1), 830 m<sup>2</sup> im Westen (WA2) und 800 m<sup>2</sup> im Osten (WA3) festgesetzt sowie 630 m<sup>2</sup> für das südlichste Baufeld am Grünzug (WA5). Für das mittlere Plangebiet, geplantes Wohngebiet WA4, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diesen Festsetzungen liegt ein Parzellierungsplan zugrunde, auch das festgesetzte Erschließungssystem ist auf diese Grundstücksgrößen abgestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Durchschnitt in den Baugebieten WA1 und WA3 noch deutlich größere Grundstücksgrößen entstehen durch übergroße Grundstück in den Eckbereichen und am Biotop (WA1: im Durchschnitt 975 m<sup>2</sup>, WA3: im Durchschnitt 875 m<sup>2</sup>).

### **7.5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb des Baufensters wird teilweise eingeschränkt. So sollen entlang der Haupteerschließungsstraße Garagen und Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 3 m zulässig sein. Nebenanlagen sind in der straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche weitgehend unzulässig. Davon ausgenommen sind Abstellanlagen für Abfallbehälter. Allerdings ist diese Ausnahme gebunden an die Abschirmung solcher Nebenanlagen durch Kletterpflanzen mindestens zur Straßenseite. Diese Festsetzungen erfolgen aus Gründen des Ortsbildes. Es soll entlang der Erschließungsstraßen eine typische Vorgartenzone ohne Einbauten entstehen.

Im Baugebiet WA 5 sind Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und Nebenanlagen außerdem in einem Streifen von 5 m Breite entlang der südlichen Grundstücksgrenze ganz ausgeschlossen. Begründung für diese Festsetzung ist einerseits die südlich verlaufende Kaltluftschneise, welche nicht durch bauliche Anlagen gestört werden soll, zum anderen sollen entlang des öffentlichen Grünzuges nicht die typischen, oft durch Schuppen und Abstellplätze verschiedenster Art geprägten „Grundstücksrückseiten“ entstehen. Durch diese Festsetzung wird ein harmonischer Übergang vom öffentlichen zum privaten Grün gesichert.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Sinne von Besucherstellplätzen für die zukünftigen Anwohner kann im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden. In dem mit 7,35 m Breite festgesetzten HAUPTerschließungsring das einseitige Straßenrandparken möglich. In den beiden 8 m breiten inneren Verbindungsstraßen, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt sind, sollen wechselseitig Baumpflanzungen mit Stellplätzen innerhalb der geplanten Mischverkehrsfläche angeordnet werden.

## **7.6. Verkehrserschließung**

Die Straßenbreiten wurden gegenüber dem Ursprungsplan deutlich reduziert und an die geänderten Nutzungen angepasst. So wurde die Breite der HAUPTerschließungsstraße von 15,00 m auf 12,25 m im Einfahrtsbereich ins Wohngebiet reduziert. Diese Verkehrsraumbreite ergibt sich aus einer Fahrbahn, einem einseitig verlaufenden Gehweg und einseitig vorgesehenen Stellplätzen mit dazwischen anzuordnenden Baumstandorten.

Die von der HAUPTerschließungsstraße weiterführende Ringstraße wird mit einer Breite von 7,35 m (Verkehrsfläche mind. 5,25 m, einseitiger Gehweg, Sicherheitsstreifen) festgesetzt. Im mittleren Bereich sind zwei verkehrsberuhigte Bereiche als Verbindungsstraßen zwischen der Ringstraße mit jeweils 8 m Breite festgesetzt. In diesen Straßen sollen Baumpflanzungen mit einigen Stellplätzen wechselseitig innerhalb von Mischverkehrsflächen errichtet werden.

Notwendige öffentliche Stellplätze (z.B. für Besucher) werden wie unter 7.5. beschrieben im erforderlichen Umfang im öffentlichen Straßenraum an allen geplanten Straßen entstehen.

An der Straße Kümmelsberg verläuft derzeit im Osten ein kombinierter Fuß- und Radweg. Zur Herstellung eines regelkonformen Querschnitts und aufgrund der Verkehrsbedeutung dieser Hauptverkehrsstraße soll zukünftig ein jeweils separater Fuß- und Radweg errichtet werden. Der öffentliche Verkehrsraum wird deshalb hier erweitert. Das Maß wird definiert mit 6 m ab derzeitiger westlicher Grenze der vorhandenen Seitenbahn. Zukünftig können dann ein 2 m breiter Radweg und ein 2,5 m breiter Gehweg zwischen Lärmschutzwall und Straße errichtet werden. Anzustreben wäre bei der Neuaufteilung des Verkehrsraums, im Seitenbereich am Entwässerungsgraben auch Bäume einzuordnen. Dies ist der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

Ein öffentlicher Fuß-/Radweg ist im Norden südlich der geplanten Straßenbahntrasse geplant mit Anbindung an die Ringstraße des Plangebietes. Entlang der Südseite der Straße Neuer Rennweg existiert derzeit kein öffentlicher Gehweg. Der Bedarf entsteht jedoch mit der zukünftigen Bebauung und mit der geplanten Straßenbahnhaltestelle. Die Fortführung dieses Fußweges nach Osten bis zur Straße Lindenweiler (östlich außerhalb des Plangebietes) kann derzeit nur auf der für die Straßenbahn vorgesehenen Trasse erfolgen. Durch die vorhandene Bebauung mit Lärmschutzwall ist kein Raum vorhanden. Hier muss bei Realisierung der Straßenbahn im Rahmen des dann erforderlichen Planfeststellungsverfahrens nach Lösungen gesucht werden.

Eine Querung von dem beschriebenen Fuß-/Radweg nach Norden über den Neuen Rennweg im Verlauf des nach Süden ins geplante Wohngebiet führenden Weges ist sinnvoll, da hier nördlich des Neuen Rennweges ein Weg durch die vorhandene öffentliche Grünfläche zum Kinderspielplatz und zu den Infrastruktureinrichtungen im angrenzenden Stadtteil Neu Olvenstedt führt.

Ein weiterer Fuß-/Radweg führt im östlichen Bereich nach Süden in die öffentliche Grünfläche zum geplanten Kinderspielplatz.

Die Erforderlichkeit weiterer Trassen für die Verlegung von Medien der Ver- und Entsorgung ist im Verfahren bzw. der nachfolgenden Realisierungsplanung zu prüfen.

### **7.7. Ver- und Entsorgung**

Von den im Plangebiet bereits vorhandenen bzw. angrenzenden Leitungen der einzelnen Versorgungsmedien ausgehend, kann innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen die Verlegung der zusätzlich erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen. Folgende Rahmenbedingungen bestehen hierfür:

#### *Gasversorgung:*

Das Bebauungsgebiet ist nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- Hochdruckleitung (HD-L) 06 DN 300 St, Baujahr 2000, im westlichen Straßennebenbereich des Kümmelsbergs
- HD-L 06m DN 200 St, Baujahr 1996, im nördlichen B-Planbereich
- Mitteldruckleitung (MD-L) OD 160 PE, Baujahr 2018, im südöstlichen B-Planbereich.

Für die geplante Neubebauung ist eine innere Erschließung mit Einbindung in den Mitteldruckleitungsbestand möglich.

#### *Wasserversorgung:*

Das Bebauungsgebiet ist nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich des Bebauungsgebietes:

- Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 200 GGG, Baujahr 1991, im westlichen Straßennebenbereich des Kümmelsbergs
- VW OD 160 PE / 110 PE, Baujahr 2018 im Bereich des Radomer Straße.

Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die VW DN 200 GGG und die VW DN 160 PE / 110 PE möglich. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 4,4 bar - 3,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 103 NHN 1992.

#### *SWM-Info-Anlagen:*

Für die Versorgung des Wohngebietes muss die vorhandene Anlage in Koordinierung mit anderen Medien von der Straße Zum Lindenweiler an das B-Plan Gebiet herangeführt werden. Die zur Erschließung der Neubauten seitens SWM geforderten mind. 1 Technikstandort, MFG (Multifunktionsgehäuse) mit einer Größe von B:2,00 m x H:1,20 m x T:0,50 m in Koordinierung mit SWM Strom, sowie ein zweiter, etwas kleinerer Standort KVS/MFG (Kabelverteilerschrank/ Multifunktionsgehäuse) von einer Größe von (B:0,60 m x H:1,20 m x T:0,50 m) werden wie folgt durch Festsetzungen berücksichtigt:

Das Multifunktionsgehäuse soll auf der Fläche der bereits geplanten Trafostation auf dem Flurstück 5106 (westlich unmittelbar an WA5 angrenzend außerhalb des B-Plan-Gebietes) bzw. im Anschluss daran an der Südseite der Hupterschließungsstraße angeordnet werden. Der zweite Standort kann im öffentlichen Straßenraum je nach Bedarf eingeordnet werden. Vorzugsweise sollte dies neben dem geplanten Wertstoffcontainerstandort im Baugebiet WA5 erfolgen.

#### *Elektroenergieversorgung:*

Für die äußere Erschließung steht an der Einfahrt zum Kümmelsberg ein 10-kV- Kabel zur Verfügung. Die Größe des Plangebietes bedingt gleich zu Beginn den Bau einer Transformatorenstation. Dafür ist das Grundstück 5106 (im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 6. Änderung) in Anspruch zu nehmen, welches auch ausreichend für eine derzeit erwartbare Entwicklung der Elektromobilität ist.

*Schmutzwasserentsorgung:*

Das Schmutzwasser ist zum vorbereiteten Anschluss im Schacht 99670 abzuleiten. Eine Haltung des Schmutzwasserkanals soll dazu in den Fuß- und Radweg verlegt werden. Der Fuß- und Radweg ist nicht mehr gesondert festgesetzt, die Führung wird jedoch über den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz verlaufen, so dass die Kanalverlegung und -wartung gesichert ist.

*Niederschlagsentwässerung:*

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt regelmäßig und gesetzeskonform weitgehend durch Versickerung vor Ort.

Das ursprünglich im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des B-Plans Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ und wurde im Vorentwurf an der Südostecke des Geltungsbereichs festgesetzt. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde unter Beachtung der Geländeverhältnisse die mögliche Lage im Nordosten untersucht, da hier der Tiefpunkt des Plangebietes ist.

Ein Baugrundgutachten (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071 vom 28.06.2021) wurde erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund hoch anstehenden Grundwassers und zusätzlichen Schichtenwassers (bis 0,4 m unter Geländeoberkante) keine Versickerung an dieser Stelle möglich ist. Eine Ergänzung der Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung erfolgte 2023 (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071a vom 21.09.2023). Das Regenwasserrückhaltebecken verbleibt unter Beachtung der vorgenannten Untersuchungen im Bereich der Südostecke des Planänderungsgebietes, auch wenn hier die Höhenlage nicht optimal ist. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind hier ggf. noch Änderungen zu erwarten. Zunächst ist die Höhenlage der zukünftigen Straßen im Rahmen der nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs folgenden Erschließungsplanung zu definieren.

*Telekommunikationsanlagen:*

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die öffentlichen Straßenräume bieten ausreichend Flächen für die Neuverlegung entsprechender Kabelanlagen.

*Wertstoffcontainer:*

Ein Standort für Glascontainer wird in der erforderlichen Größe von 2,5 mal 6 m am südlichen Rand des Haupteinschließungsringes am Baugebiet WA5 angeordnet. Diese Lage an der Ein- und Ausfahrt ins Wohngebiet ermöglicht eine gute Zugänglichkeit für die Nutzer und den zuständigen Betreiber.

## **7.8. 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.

Angesichts der bestehenden und sich voraussichtlich verstärkenden klimaökologischen Betroffenheit macht es sich die Landeshauptstadt zur Aufgabe, Vorsorge für die Stadt und

ihre Bevölkerung zu treffen. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 22.01.2018 zur Entwicklung einer Initiative zur Gebäudebegrünung hat die Landeshauptstadt Magdeburg ein Konzept zur Etablierung von Gebäudebegrünung erstellt. Im Ergebnis sind in allen Bebauungsplänen Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen, was mit der 7. Änderung des B-Planes 301-1 ebenfalls umgesetzt wird.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist vorrangig eine extensive Begrünung und eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 12 cm vorzusehen. Auf mindestens 80 vom Hundert (v. H.) der Gebäudedachflächen muss die Dachbegrünung realisiert werden. Ausgenommen sind Flächen notwendiger technischer Anlagen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich.

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

Dachbegrünungen werden zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 12 bzw. 8 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert.

Unter Abwägung der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Grundstücksbesitzer und der beschriebenen Wirkung von Fassadenbegrünungen auf das Mikroklima wurden zwei Festsetzungen für Fassadenbegrünungen in den B-Plan aufgenommen. Bei Garagen soll mindestens eine Seite bepflanzt werden, bei Gebäuden der Hauptnutzung soll Bepflanzung und Fassadenbegrünung vorgenommen werden, wenn Fassadenseiten ohne Öffnungen geplant werden.

Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen wie Dachbegrünungen vor allem die Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit und senkt die Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Bildung von Pflanzenmasse wird Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet. Durch die Bindung und Filterung von Staub und Schadstoffen wird die Luftbelastung verringert, so dass sich durch begrünte Fassaden die Stadtluft erheblich verbessern lässt.

Auch für das Gebäude ergeben sich Vorteile. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und bewirkt einen Kühleffekt. Werden immergrüne Pflanzen ausgewählt, hat die Fassadenbegrünung im Winter eine dämmende Funktion. Die Begrünung bietet Schutz gegen UV-Strahlen, Hagel, Schmutz, Schadstoffe und Temperaturschwankungen und trägt so auch zur Gebäudeerhaltung bei.

Der B-Plan trifft weitreichende Festsetzungen zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Dies erfolgt einerseits durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Niederschlagswasserversickerung, durch eine die Orientierungswerte nach Baunutzungsverordnung deutlich unterschreitende zulässige Grundflächenzahl in allen Baugebieten und zum anderen durch die Vorschrift, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Trockenrasen, Schotterrasen, Rasengitter, Kiesbelag, Porenpflaster) herzustellen sind. Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima. Zum einen kann Regenwasser weniger gut versickern und die Grundwasservorräte auffüllen, zum anderen steigt das Risiko, dass bei starken Regenfällen die Kanalisation die oberflächlich abfließenden Wassermassen nicht fassen können und es somit zu örtlichen Überschwemmungen kommt. Auch das



Kleinklima wird negativ beeinflusst. Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen.

### **7.9. Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen**

Der aus Immissionsschutzgründen erforderliche Lärmschutzwall soll gleichzeitig als Grünanlage ausgebildet werden, dazu wurde eine Festsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern so formuliert, dass eine geschlossene Baum- und Strauchfläche entstehen wird.

Für die Privatgrundstücke wurde eine Festsetzung getroffen zur Bepflanzung je Grundstück mit mindestens einem mittelkronigen standort- und klimagerechten Laubbaum oder mit einem Obstbaum als Hochstamm. Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die vormaligen Festsetzungen zu Baumpflanzungen ins neue Baurecht zu übernehmen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße, unmittelbar am Grünzug Kümmelsberg sind mindestens 6 Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weitere 18 Bäume sind in den verkehrsberuhigten Bereichen zu pflanzen.

Ein Teil des bereits mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird erneut in den Geltungsbereich der 7. Änderung übernommen. Dies wurde erforderlich, um die erforderliche Fläche für den Kinderspielplatz zu sichern. Dafür wurde die Fläche nördlich des im Grünzug verlaufenden Weges definiert. Der Spielplatz grenzt somit an die Grünfläche im Süden, das Regenwasserrückhaltebecken und zwei geplante Baugrundstücke im Norden. Für die restliche öffentliche Grünfläche wurde die Festsetzung als Gestaltung einer offenen Wiesenfläche mit Gehölzbereichen aus der 6. Änderung übernommen.

### **7.10. Kinderspielplatz**

Nach aktueller Spielplatzflächenkonzeption gemäß Drucksache 008/20 (Beschluss-Nr. 722-021(VII)20 vom 08.10.2020) besteht für den Stadtteil Stadtfeld West ein geringer Bedarf an Kinderspiel- und Freizeitflächen. Im Quartier 268, das ist der Bereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ost“ besteht gem. o. g. Konzept ein „Überhang nach Kind“. Bei der Spielplatzflächenkonzeption wurde jedoch weder der bereits bebaute südliche Bereich (6. Änderung), noch die zukünftige Nutzung gem. laufendem 7. Änderungsverfahren berücksichtigt. Mit der Bebauung der 6. und perspektivisch der 7. Änderung besteht Bedarf für einen neuen Kinderspielplatz im Quartier. Das in der 6. Änderung festgesetzte Spielen am Weg deckt dabei nicht den entstehenden Flächenbedarf ab.

Eine aktuelle Ermittlung des Spielplatzflächenbedarfs ergibt folgendes Bild:

Der Bereich Kümmelsberg Ost gehört zum Stadtteil Stadtfeld West und liegt im Quartier 268-Kümmelsberg. Hier sind die Kinderzahlen von 58 Kinder (Stand 12/2018) auf mittlerweile 129 Kinder (Stand 12/2020) gestiegen. Mit dem Eigenbedarf des B-Plangebietes 7. Änderung Kümmelsberg Ost wird nun der Bau eines Spielplatzes notwendig.

Die notwendige öffentliche Kinderspielplatzfläche beträgt 10 m<sup>2</sup> pro Kind. Bei durchschnittlich 1,2 Kindern pro Einfamilienhaus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 12 m<sup>2</sup> je Grundstück. Im Bereich der 6. Änderung wurden 76 Grundstücke gebildet. Für den Bereich der 7. Änderung sind ca. 69 Grundstücke möglich. Für somit insgesamt voraussichtlich 145 Grundstücke ergibt sich ein Bedarf allein aus den beiden neuen Baugebieten von 1.740 m<sup>2</sup> öffentlicher Kinderspielplatzfläche.

Im Bereich der 7. Änderung wird deshalb im südöstlichen Bereich innerhalb des Grünzuges ein öffentlicher Kinderspielplatz mit 1.750 m<sup>2</sup> Größe neu festgesetzt. Die Fläche des Kinderspielplatzes beinhaltet auch einen öffentlichen Zugang zum anschließenden Grünzug (ca. 120 m<sup>2</sup>, Nettofläche Spielplatz damit ca. 1.630 m<sup>2</sup>).

Zusammen mit dem bestehenden Spielelementen „am Weg“ im Grünzug wird damit der Bedarf für beide neue Baugebiete gedeckt.

### **7.11. Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Punkt 6.8.). Im Bereich der Planänderung sind entlang der Straßen Kümmelsberg und Neuer Rennweg jeweils aktive Lärmschutzvorrichtungen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet zu sichern. Im Ursprungsbebauungsplan war dafür ein Lärmschutzwall auf öffentlicher Grundstücksfläche festgesetzt, welcher einschließlich einer darauf stehenden Lärmschutzwand eine Höhe von 4,5 m erreichen sollte. Dies bezog sich auf die im Planänderungsgebiet ursprünglich festgesetzte maximal siebengeschossige Bebauung.

Da im Geltungsbereich der laufenden 7. Änderung nunmehr nur noch eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, muss für einen effektiven Lärmschutz hinsichtlich des Verkehrslärms zukünftig ein mindestens 3,5 m hoher Lärmschutzwall entlang des Kümmelsbergs und des Neuen Rennweges errichtet werden. In Bezug auf die zukünftigen Baugrundstücke wird der Wall etwas höher, da der Kümmelsberg und der Neue Rennweg gegenüber den Bauflächen in leicht erhöhter Trasse verlaufen. Dieser erforderliche Lärmschutzwall wurde als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Trotz Errichtung des Lärmschuttwalls werden die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in großflächigen Bereichen des B-Plan-Änderungsgebietes nicht eingehalten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wurde für die Grundstücksreihe entlang des nördlichen Lärmschuttwalles (WA1) die Ausrichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern im Obergeschoss und Dachgeschoss nach der lärmabgewandten Seite festgesetzt. Außerdem wurden die Lärmpegelbereiche, die sich aus der gutachterlichen Ermittlung ergaben, im Plan dargestellt, verbunden mit einer Festsetzung zur entsprechenden baulichen Gestaltung der Außenbauteile der Fassaden.

Da das Gutachten auf der Grundlage veralteter Verkehrszahlen erstellt wurde, muss eine Aktualisierung erfolgen. Diese Neuberechnung wird erst erfolgen, wenn die Erschließungsplanung vorliegt und die Höhenlage der Bauflächen bestimmt ist. Nachfolgend sind die möglicherweise geänderten Ergebnisse in einen zweiten Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten.

### **7.12. Artenschutz**

Im Plangebiet wurde bei den ökologischen Voruntersuchungen ein Rebhuhnpaar gesichtet. Da es sich bei Rebhühnern um eine besonders geschützte Art handelt, ist ein Ersatzhabitat anzulegen. Diese sogenannte CEF-Maßnahme ist als Festsetzung in den B-Plan im Planteil B aufgenommen worden.

Hinsichtlich der zu potentiell zu erwartenden, aber nicht aufgefundenen Art Feldlerche wurde vereinbart, Anfang 2025 eine erneute Begehung des Plangebietes vorzunehmen.

### **7.13. Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen sind die Eingriffe in den Boden (Abgrabungen, Aufschüttungen, etc.) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Aufgenommene Böden sollten im Bereich der Vegetationsflächen auf den jeweiligen Grundstücken wiederverwendet werden. Starke Verdichtungen während der Bauphase sind zu vermeiden beziehungsweise nach Beendigung der Maßnahme wiederaufzulockern.

Die Hinweise basieren auf dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Nach § 7 S.1 BBodSchG i.V.m. § 4 Abs. 3 BBodSchV sind Grundstückseigentümer verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Schäden durch physikalische Einwirkungen zu treffen.

### **7.14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Folgende Sachverhalte werden gem. § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

Das Biotop an der östlichen Planungsgrenze ist mit der Bezeichnung „GB0362 MD Gehölz westlich Breslauer Weg“ im Biotopkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert. Das

Biotop ist als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes, wie sie im Plangebiet vorkommen, zu erhalten. Das Plangebiet stellt sich aktuell als offene Wiesenfläche dar, auf der die entsprechenden Tierarten wie zum Beispiel Feldhase, Feldlerche oder Jagdfasan vorkommen. Insbesondere der Feldhase ist erheblich im Rückgang begriffen und daher in Sachsen-Anhalt als „gefährdet“ (Rote Liste 2) eingestuft. Es wird als private Grünfläche festgesetzt und das Biotop nachrichtlich übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen des angrenzenden Baulands weisen Abstände von mindestens 3 m auf. Durch Ausbildung sehr großer Baugrundstücksflächen wird der Erhalt und die Einbindung in benachbarte Hausgartenfläche so gesichert.

Weiterhin wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), die Entwässerungssatzung und die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg verwiesen.

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.

Weiterhin wird im Planteil B verwiesen auf den Umgang mit lärmemittierenden Geräten wie Klimageräten oder Luftwärmepumpen, auf Kampfmitteluntersuchungen, hohe Grundwasserstände und es wird auf Gutachten und Vorschriften verwiesen.

## **8. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Umweltbericht ist Anlage zur Begründung. Hier ist auch das Thema der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich dargelegt.

## **9. Planverwirklichung**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Regenwasserrückhaltebecken) erfolgt durch die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Lärmschutzwälle werden ebenfalls durch die Landeshauptstadt als Erdbauwerk errichtet und durch die Stadt bepflanzt.

Die Kosten für die Erschließung einschließlich eines Anteils des südlich angrenzenden öffentlichen Grüns (im Geltungsbereich der 6. Änderung) werden auf die zukünftigen Baugrundstücke umgelegt.

Die Errichtung des Kinderspielplatzes wird ebenfalls in Zuständigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg, Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe, erfolgen.

Eine Bodenordnung ist erforderlich. Verhandlungen hierzu laufen bereits. Es werden Maßnahmen auf freiwilliger Basis angestrebt.

## **10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Zusätzliche Folgekosten ergeben sich aus der gebietsinternen Erschließung sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche / den festgesetzten öffentlichen Spielplatz.

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen werden überschlägig mit 1,50 €/m<sup>2</sup> (Betriebskosten) zuzüglich 1,25 €/m<sup>2</sup> (Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen) angesetzt. Damit ergeben sich für die neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen (9.950 m<sup>2</sup>) jährliche Folgekosten von ca. 27.360 €.

Für die öffentlichen Grünflächen Parkanlage und Lärmschutzwall (6.970 m<sup>2</sup>) ergeben sich jährliche Folgekosten (Unterhaltungskosten = 1,19 €/m<sup>2</sup>/a - Stand SFM 11.09.2018) von überschlägig 8.300 €.

Es entstehen weitere Folgekosten für den neuen Spielplatz in Höhe von 8.070 €/a (Unterhaltungskosten 4,61 €/m<sup>2</sup>/a – Stand SFM 11.09. 2018).

## 11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Teilfläche	Gesamtfläche	Prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet WA 1	12.670 m <sup>2</sup>		12,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	5.850 m <sup>2</sup>		6,2 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3	4.890 m <sup>2</sup>		5,2 %
Allgemeines Wohngebiet WA 4	26.470 m <sup>2</sup>		28,2 %
Allgemeines Wohngebiet WA 5	5.340 m <sup>2</sup>		5,7 %
<b>WA gesamt</b>		<b>55.220 m<sup>2</sup></b>	<b>58,9 %</b>
Verkehrsfläche Bestand	14.900 m <sup>2</sup>		15,9 %
Verkehrsfläche Planung	6.550 m <sup>2</sup>		7,0 %
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg Planung	1.200 m <sup>2</sup>		1,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Planung	2.200 m <sup>2</sup>		2,3 %
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>		<b>24.850 m<sup>2</sup></b>	<b>26,5 %</b>
Private Grünfläche Biotop	350 m <sup>2</sup>		0,4 %
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	2.890 m <sup>2</sup>		3,1 %
Öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall Bestand	800 m <sup>2</sup>		0,9 %
Öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall Planung	3.260 m <sup>2</sup>		3,5 %
Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	1.750 m <sup>2</sup>		1,8 %
<b>Grünflächen gesamt</b>		<b>9.050 m<sup>2</sup></b>	<b>9,7 %</b>
<b>Fläche für Bahnanlagen (Straßenbahn) gesamt</b>		<b>2.990 m<sup>2</sup></b>	<b>3,2 %</b>
Fläche für Versorgungsanlagen Regenwasserrückhaltebecken	1.600 m <sup>2</sup>		1,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen Glascontainer	20 m <sup>2</sup>		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen gesamt</b>		<b>1.620 m<sup>2</sup></b>	<b>1,7 %</b>
<b>Plangebiet 301-1, 7. Änderung, gesamt</b>		<b>93.740 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## Anlage

Umweltbericht

# UMWELTBERICHT

## INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	2
1.1 Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2 Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für das Plangebiet	2
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	3
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	3
2.1.1 Schutzgut Mensch	3
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	4
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima	4
2.1.4 Schutzgut Landschaft	6
2.1.5 Schutzgut Boden	6
2.1.6 Schutzgut Wasser	7
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	7
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	7
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	8
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8
2.3.1 Schutzgut Mensch	12
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.3.3 Schutzgut Luft und Klima	13
2.3.4 Schutzgut Landschaft	13
2.3.5 Schutzgut Boden	13
2.3.6 Schutzgut Wasser	13
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass, Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Die 7. Änderung des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ erfolgt im Normalverfahren nach § 12 BauGB. Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ und umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Westen Magdeburgs, in westlicher Randlage des Stadtteils Stadtfeld West. Die nördliche Grenze bildet der Neue Renneweg. Die westliche Grenze verläuft entlang der Straße Am Kümmelsberg. Südlich wird das Plangebiet durch den geplanten Grünzug Kümmelsberg (Bestandteil der 6. Änderung) begrenzt, östlich von der Wohnsiedlung Lindenweiler. Die aktuelle Nutzungsstruktur des Plangebietes ist bestimmt durch landwirtschaftliche Flächen und Brachflächen.

Auf Grund der geringen Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort und der fast ausschließlichen Festsetzung „Gewerbegebiet“ im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben sich die Planungsziele auch auf Basis aktueller Planungen (ISEK, Grünkonzept, Ausgleichskonzeption, Spielplatzflächenkonzeption) geändert. Der vom Stadtrat gefasste Beschluss vom 23.01.2014 mit der Beschluss-Nr. 2152-73(V)14 zur Änderung des Bebauungsplans zielt u.a. auf die Rücknahme von Baurecht in Teilbereichen und die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit der daraus resultierenden Verringerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ab. Eine detaillierte Darstellung der Ziele, die Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes sind in der Begründung, Teil I beschrieben.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (vollzogene Änderung im Bereich der Planänderung). Dem Entwicklungsgebot wird vollständig Rechnung getragen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB darzulegen.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die B-Plan-Änderung nicht beachtlich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen B-Plan zu. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ setzt bereits Baurecht fest, für den östlichen Bereich gab es mehrere Änderungsverfahren mit dem Ziel, Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Das Bauplanungsrecht des rechtsverbindlichen B-Planes, Misch- und Gewerbegebiete westlich der allgemeinen Wohngebiete zu entwickeln, wurde seit Rechtskraft des B-Planes nicht in Anspruch genommen, mit der Planänderung soll hier Baurecht für Einfamilienhausgebiete geschaffen werden.

Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Deshalb kann auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine Bewertung und Berechnung der Eingriffe gemäß der neuen B-Plan-Festsetzungen verzichtet werden.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet.

Als Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplanes sind zu nennen:

- Beachtung der Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes,
- Erhaltung und Pflege von Parks und Grünanlagen,
- Entwicklung gemäß dem Leitbild der Landschaftseinheit,
- Biotopverbund durch Ausgleichsflächen in Verbindung mit der Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen,
- Freihalten von Ventilations- und Luftleitbahnen,
- Durchgrünung des Siedlungsgebietes und Eingrünung zur freien Landschaft.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Magdeburg nennt für das Plangebiet zutreffende Entwicklungsziele:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades und flächensparende Bauweise bei Neubau,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Schutz und Pflege unversiegelter Böden,
- Freihaltung für den Klimaschutz bedeutsamer Gebiete,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes,
- Erhalt, Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen und Hecken,
- Erhalt und Neuanlage von Grünflächen bzw. Grünverbindungen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen werden schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt.

Zur Bewertung der erforderlichen Niederschlagswasserbeseitigung wurden Bodengutachten erstellt.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation der Umwelt und ihrer Bestandteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf Grundlage vorhandener Planunterlagen Stellungnahmen, Gutachten sowie Geländebegehungen. Der zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ erarbeitete Grünordnungsplan wurde einbezogen. Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde 2021 erstellt und ausgewertet. Auch zwei Baugrundgutachten und eine schalltechnische Untersuchung liegen vor.

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie potenzieller Belastungssituationen durch folgende Hauptaspekte gekennzeichnet:

- Erhalt und Entwicklung eines für die Bewohner möglichst belastungsfreien Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf den Menschen,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

Das Planänderungsgebiet dient vorrangig dem Wohnen im gartengeprägten Einfamilienhausgebiet, weiterhin ist der Aspekt der siedlungsnahen Erholung der hier lebenden Menschen von Bedeutung. Mit der Planänderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll nunmehr Baurecht für Einfamilienhausgebiete geschaffen werden. Durch die Umsetzung dieses Planungszieles sind schädliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Der bereits in Teilen bestehende Grünzug in Ost-West-Richtung soll weiterentwickelt

werden (überwiegend Bestandteil der 6. Änderung), diese wohngebietsnahe Versorgung mit öffentlichen Grünflächen entspricht der Anforderung zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Möglichen negativen Auswirkungen des Klimawandels auf die menschliche Gesundheit soll mit der Durchgrünung des Gebietes und der Weiterentwicklung des öffentlichen Grünzuges entgegengewirkt werden.

Die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Straße Kümmelsberg wurde in einem schalltechnischen Gutachten untersucht, die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen sind durch Lärmemissionen der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden ebenfalls im schalltechnischen Gutachten untersucht und die Ergebnisse in den B-Plan eingearbeitet.

#### Bewertung:

Unzulässige Lärmemissionen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend werden durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verhindert. Die Auswirkungen hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsqualität werden somit als gering eingeschätzt.

Die Erholungsfunktion wird durch die Planänderung verbessert. Der südlich angrenzende Grünzug dient nach Fertigstellung der Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Die Planung eines gartengeprägten Einfamilienhausgebietes hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

### **2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen. Zur sachgerechten Erstellung des erforderlichen Abwägungsmaterials wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die im Plangebiet zu erwartenden möglichen Tierarten Feldlerche und Feldhase erstellt.

Im Ergebnis dieses Fachbeitrages (ÖKOTOP GbR Halle, 07.07.2021) wurden die vermuteten Arten nicht angetroffen, hingegen ein Fasanengelege und ein Rebhuhnpaar im Planänderungsgebiet aufgefunden.

### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Unter dem Begriff potenziell natürliche Vegetation (PNV) ist das theoretisch vorläufige Endstadium der Vegetation zu verstehen, die sich entsprechend der abiotischen Faktoren ohne menschliche Einflussnahme einstellen würde. Als heutige potenziell natürliche Vegetation (HPNV) wird die Pflanzenartenkombination bezeichnet, die sich unter den heutigen anthropogen veränderten Standortbedingungen bei Beendigung menschlicher Nutzung einstellen würde.

Die PNV der Börde ist ein Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchen-Mischwald (Galio-Carpinetum). Charakteristisch für diesen Waldtyp sind die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Winterlinde (*Tilia cordata*), vereinzelt Stieleichen (*Quercus robur*) 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*) oder Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) vertreten.

### **Biotoptypen**

Zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ wurde im Jahr 1993 ein umfangreicher Grünordnungsplan erarbeitet. Es erfolgte eine mit Biotoptypenkartierung, Bestandsanalyse und -bewertung sowie Maßnahmenvorschlägen zum Ausgleich von geplanten Eingriffen. Der Biotoptypenbestand hat sich in dem bislang nicht realisierten Teilbereich der 7. Änderung seit dieser Zeit insofern verändert, dass derzeit Grünlandnutzung besteht.

Entsprechend des für die Stadtbioptypenkartierung modifizierten Kartierschlüssels des Landes Sachsen-Anhalt bestehen im Gebiet die Biotoptypen Grünland bzw. Intensivgrünland (KG).



Neu entstanden ist seit Rechtskraft des Ursprungs-B-Planes ein Biotop am östlichen Plangebietsrand in Höhe der angrenzenden Grundstücke Breslauer Weg 29/31. Im Biotopkataster der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Biotop registriert mit der Bezeichnung „GB0362 MD Gehölz westlich Breslauer Weg“. Es ist als Lebensraum für Tierarten des Offenlandes, wie sie im Plangebiet vorkommen, zu erhalten.

Bewertung:

Die Hauptfläche des Gebietes nimmt der Biotoptyp Grünland ein. Laut o.g. Grünordnungsplan wird die Fläche seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr als Anbaufläche genutzt, seither wird die Fläche regelmäßig bearbeitet und gemäht.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ besteht seit 1996 Baurecht auf diesen Flächen.

### **2.1.3. Schutzgut Luft und Klima**

Der Raum Magdeburg ist großräumig der gemäßigten Klimazone zuzuordnen und liegt im Bereich zwischen subozeanischem Klima im Westen und subkontinentalen Klima im Osten.

Die Zugehörigkeit zum Mitteldeutschen Trockengebiet, mit jährlichen mittleren Niederschlagswerten um 500 mm kennzeichnet das Klima im Magdeburger Raum, wobei der Juni im Mittel der niederschlagreichste und der Februar der niederschlagärmste Monat ist.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5 bis 9 °C. Magdeburg liegt in der Westwindzone, entsprechend herrschen Westwinde vor. Aufgrund der lokalklimatischen Wirkungen im großstädtischen Raum sind im Stadtgebiet die Temperaturwerte teilweise deutlich erhöht.

Für die Stadt Magdeburg sind die Entstehung und die Zufuhr von Kaltluft in das Stadtinnere Voraussetzung für stadtklimatisch günstige Austauschprozesse. Frisch- bzw. Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete sorgen für eine Reduzierung der Immissionskonzentration in der Stadt und wirken bremsend auf den Temperaturanstieg.

Laut Klimafunktionskarte der aktuellen Klimaanalyse Magdeburg (GEO-NET 2013) für die Stadt Magdeburg liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich. Das Potenzial der im Planungsraum vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine stadtklimatisch günstige Kaltluftlieferung ist sehr hoch.

Die Karte „Planungshinweise Klima- und Immissionsökologie für die Stadt Magdeburg“ weist den betroffenen Grün- und Freiflächen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu, die Fläche ist Teil einer übergeordneten Kaltluftleitbahn von West nach Ost. Daraus folgt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Bauhöhen und Nutzungsintensität sind gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung zu erhalten.

In den Untersuchungen zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsgebieten spiegelt sich die Bedeutung des Gebietes in der Festlegung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind. Dies betrifft den Bereich des Grünzuges am Südrand des Änderungsgebietes. Weitere von Bebauung frei zu haltende Flächen grenzen unmittelbar nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301-1 an bzw. betreffen Teilflächen des nördlichen Planänderungsgebietes. (Karten siehe Punkt 6.8 der Begründung)

Bewertung:

Grundsätzlich verändert jede zusätzliche Versiegelung und Bebauung und der Verlust von Vegetationsbestand die kleinklimatische Situation eines Gebietes. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bestehende Baurecht mit einer GRZ von 0,8 und 0,6 sowie die geplante Ringerschließung Masurenring zurückgenommen, die Nutzungsintensität verringert sich durch die zukünftig zulässige bauliche Nutzung des geplanten Wohngebietes mit einer GRZ von 0,2 bis 0,25 mit Überschreitungsmöglichkeit, jedoch bis maximal 0,3 bzw. 0,375. Eine Zerschneidung des Grünzuges durch eine Straße entfällt. Die durchgängige Einordnung eines Grünzuges in Ost-West-Richtung dient dem Erhalt der klimatischen Funktion des Gebietes.

Während im rechtsverbindlichen B-Plan in 20 m Abstand zum Neuen Renneweg eine Bebauung bis 18 m Höhe zulässig war, wird nun ein Abstand von mehr als 50 m und mit nur eingeschossiger Bebauung neu festgesetzt aufgrund der Berücksichtigung der aktuellen Baubeschränkungsgebiete und der klimatischen Bedeutung des Planänderungsgebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

#### **2.1.4. Schutzgut Landschaft**

Landschaft bzw. Stadtbild werden geprägt durch die im Planungsraum vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

Die Beurteilung der Umweltrelevanz von Beeinträchtigungen der Landschaft bzw. des Stadtbildes orientiert sich dabei an folgenden Leitsätzen (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz):

Nach § 1 BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.

Das Plangebiet ist der Landschaftsbildeinheit der Börde zuzuordnen. Der Landschaftsplan belegt die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in diesem Bereich mit einer mittleren Wertigkeit.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die bereits bestehenden Einfamilienhausstrukturen ein. Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

##### Bewertung:

Die B-Plan-Änderung führt zur harmonischen Einordnung des Gebietes in die umgebende Einfamilienhausbebauung. Sie verbessert die Durchgrünung des Gebietes, die Gliederung mit einem Grünzug dient der Vernetzung mit den umgebenden Grünstrukturen. Mit Gehölzen bepflanzte Flächen sowie bepflanzte Lärmschutzwälle ergänzen bestehende Grünstrukturen. Die Auswirkungen sind somit als gering zu bewerten.

#### **2.1.5. Schutzgut Boden**

Der vorherrschende Bodentyp im Gebiet der Börde ist die Schwarzerde (Tschernosem), die sich auf Löß in unterschiedlichen Mächtigkeiten entwickelt hat. Der natürlich vorkommende Boden zeichnet sich lt. Landschaftsplan durch hohes Sorptionsvermögen, mittlere bis sehr hohe Feldkapazität und hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität mit hoher Verdichtungsneigung aus. Die natürlich vorkommenden Böden haben aufgrund ihrer physikalischen und chemischen Eigenschaften wichtige Regelungsfunktionen, insbesondere hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen.

Der Landschaftsplan bewertet die Böden im Planungsraum als Böden mit wichtigen Regelungsfunktionen (hohes Sorptions- und Wasserhaltevermögen). Die Schadstoffakkumulation im Boden durch hohe Filterleistung ist potenziell sehr groß.

Für das Planänderungsgebiet liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071 vom 28.06.2021, ergänzt durch eine weitere Untersuchung im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung vom 21.09.2023). Danach wird die Bodenschichtung durch Lößbildungen bestimmt, die an der Oberfläche von humosen Schwarzerdebodenschichten bedeckt sind.

Mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplanes wird die Ausweisung von überwiegenden Gewerbegebieten und einer Mischgebietsfläche zurückgenommen. Die geplante Ausweisung eines Gebietes für den Einfamilienhausbau und die Rücknahme des Erschließungsrings hat einen deutlich geringeren Umfang der zulässigen Bodenversiegelung zu Folge.

##### Bewertung:

Mäßige Belastungen erfolgen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen. Durch die geplante Nutzungsreduzierung gegenüber dem rechtsverbindlichen Baurecht durch die Neuplanung eines Einfamilienhausgebietes mit großen Grundstücken besteht insgesamt eine mittlere Wirkung auf das Schutzgut Boden.

## 2.1.6. Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### Grundwasser

Gemäß aktuellem Baugrundgutachten (Baugrund und Umweltgesellschaft mbH Magdeburg, Projekt-Nr. 630/7071 vom 28.06.2021, ergänzt durch Untersuchung vom 21.09.2023) beträgt der Grundwasserflurabstand im Planungsraum 1,2 bis 3,0 m. Zusätzlich ist mit Staunässe und Haftnässe in den Schwarzerdeschichten und Lößbodenschichten zeitweise zu rechnen, dies wurde ab ca. 0,4 m bis 1,5 m Tiefe unter GOK angetroffen. Eine Schichtenwasser- und Grundwasserspannung war feststellbar.

Laut Landschaftsplan beträgt die durchschnittliche Grundwasserneubildungsrate nach den geologischen bzw. bodengenesischen Standortverhältnissen ca. 30 mm/a, wobei im Siedlungsbereich die Grundwasserneubildung durch Versiegelung bereits reduziert ist.

#### Bewertung:

Mit der geplanten baulichen Nutzungsänderung durch die Planung eines Einfamilienhausgebietes besteht voraussichtlich eine geringere Auswirkung auf das Schutzgut Wasser als im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

## 2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

#### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine denkmalpflegerischen Belange zu beachten.

## 2.1.8. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Tabelle 1 als Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Vorbelastung durch Verkehrslärm, Verbesserung Erholungsfunktion durch Grünzug	<b>x</b>
Boden	mäßige Erhöhung des Versiegelungsgrades,	<b>xx</b>
Tiere und Pflanzen	Veränderung von Teilebensräumen und Vegetationsbestand durch Versiegelung	<b>xxx</b>
Wasser	Geringe Auswirkung auf Gewässersituation	<b>x</b>
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung, Sicherung der hohen bioklimatischen Bedeutung durch Freihaltung von Flächen von Bebauung	<b>x</b>
Landschaft	Verlust von Vegetationsflächen durch das Bauvorhaben	<b>x</b>
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	<b>x</b>

**x gering**

**xx mittel**

**xxx hoch**

## 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Versiegelung und Überbauung von Flächen führt zum dauerhaften Verlust von Boden, damit erfolgen zugleich Eingriffe in den Bestand an Tieren und Pflanzen und es finden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate statt. Die Bebauungsplanänderung führt allerdings nicht zur Zulässigkeit zusätzlicher Versiegelungen und Überbauungen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ keine erheblichen Umweltwirkungen

abzuleiten sind, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher, als durch das bestehende Planungsrecht bereits zulässig ist. Die für sich betrachtete Erheblichkeit muss relativiert werden, da bereits Baurecht mit einer deutlich höheren zulässigen Versiegelung besteht.

Eine Bebauung innerhalb der bebauten Stadtlage auf Flächen mit bestehendem Baurecht beugt dabei einer zusätzlichen Versiegelung in Stadtrandlage vor.

Mit gezielten Begrünungsmaßnahmen des Einfamilienhausgebietes kann die Auswirkung von Neuversiegelungen gemindert werden.

Der klimatischen Bedeutung des Plangebietes wird durch die getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen.

Insgesamt sind die Wechselwirkungen zwischen den Belangen der verschiedenen Schutzgüter als gering bis mittel einzuschätzen.

## **2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Durchführung der Planänderung findet eine Veränderung der zulässigen Bebauung statt.

Der seit 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan gewährt hier bereits Baurecht für Gewerbe- und Mischgebiete.

Die Änderung der vormals zulässigen Bebauung von Flächen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zugunsten einer Einfamilienhausbebauung schont Flächen im Außenbereich und entspricht dem Grundsatz der ressourcensparenden Flächennutzung. Bei Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bislang wurden die nicht bebauten Flächen mit bestehendem Baurecht regelmäßig gepflegt. Bei Ausbleiben der Pflegemaßnahmen kann perspektivisch eine beginnende Gehölzsukzession erwartet werden. Unter Artenschutzaspekten sowie Klimaschutzaspekten wären daraus tendenziell positive Umweltauswirkungen abzuleiten.

Die ungeordnete Situation von bestehenden Eigenheimgrundstücken zu unmittelbar angrenzenden brachliegenden Flächen würde auf Dauer jedoch zu Konflikten führen.

Denkbar wäre jedoch auch eine Wahrnehmung des bestehenden Baurechts, diese Realisierung hätte eine dichtere und höhere bauliche Nutzung zur Folge, als die nach Planänderung zulässige bauliche Nutzung.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu beachten. Zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des

Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu. Mit der Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, da der Überbauungsgrad sich durch die Neuplanung nicht erhöht.

Durch den Fund des Rebhuhnpaars im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als Anlage eines Ersatzhabitats für das Rebhuhn außerhalb des Plangebietes erforderlich. Ein Standort für diese Maßnahme muss im Zuge des weiteren Planänderungsverfahrens noch gefunden und gesichert werden. Diese Festsetzung

wird dann in den noch zu erstellenden zweiten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Im jetzigen Entwurf ist zunächst festgesetzt, dass vor Baubeginn eine solche Maßnahme umzusetzen ist.

Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

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 4) zu schützen,
- die Anforderungen der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Stadt Magdeburg“ – Baumschutzsatzung – vom 30.06.2023 sind zu beachten,
- die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Umsetzung des Vorhabens ist durch folgende Maßnahmen zu minimieren: getrennter Abtrag und sachgemäße Lagerung von Ober- und Unterboden, Wiedereinbau abgetragener Böden, flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen, fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen, fachgerechte Entsorgung von Bauschutt, Abfällen, Einhaltung der Bestimmungen der DIN 18915 (Landschaftsbau, Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke),
- Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind zu mindern durch die Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen sowie grundwasserschonende Bauweise,
- das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder schadlos zu nutzen,
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und in den Lebensraum von Arten und Lebensgemeinschaften sind durch flächensparende Bauweise zu minimieren,
- sorgsamer Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungen auf ein Mindestmaß,
- Durchführung einer Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten,
- Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Vorschriften,
- Eine Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen. Damit wird die Beeinträchtigung der geschützten Arten reduziert und die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG werden beachtet. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01. Oktober bis 28. Februar) zulässig.

### Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

#### *I. Geltendes Baurecht B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“*

In der betreffenden Teilfläche des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Bepflanzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, zur Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen sowie zur Bepflanzung der Immissionsschutzwälle festgesetzt. Für die betrachtete Teilfläche sind anteilig folgende Maßnahmen und Pflanzgebote zu nennen:

#### Straßenbäume und Pflanzgebotsflächen

- Planstraße A (ca. 550m Länge):  
Beidseitige Pflanzung großkroniger Laubbäume  
im Abstand von max. 25 m = 44 großkr. Laubbäume
- Straße Kümmelsberg (ca. 210 m Länge):

Einseitige Baumpflanzung wie Planstraße A  
im Abstand von max. 25 m = 8 großkr. Laubbäume

---

52 Straßenbäume

• Pflanzgebotsflächen (ca. 1.760 m Länge):  
5 m breiter Streifen je 80 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum  
und 5 Sträucher = 110 großkr. Laubbäume  
550 Sträucher

• Pflanzgebotsflächen (ca. 235 m Länge):  
10 m breiter je 150 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum  
und 5 Sträucher = 16 großkr. Laubbäume  
78 Sträucher

• Lärmschutzwall (ca. 700 m<sup>2</sup>):  
Pro 100 m<sup>2</sup> 1 Baum (Heister)  
und 5 Sträucher = 7 Laubbäume  
35 Sträucher

---

133 Laubbäume  
663 Sträucher

Gesamt:

Insgesamt sind nach bisher geltendem Baurecht im Teilgebiet  
B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ anzupflanzen:

**185 Laubbäume  
+ 663 Sträucher**

=====

II. 7. Änderung B-Plan Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“

Für das betrachtete Änderungsgebiet des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ werden die bestehenden Festsetzungen an die Planung eines Einfamilienhausgebietes angepasst. Festsetzungen zu Pflanzgebotsflächen, zur Bepflanzung der Grünflächen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der bisherigen Festsetzungen neu zu formulieren.

• Baugrundstücke (voraussichtlich 69 Parzellen)  
Mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder  
ein Hochstamm Obstbaum = ca. 69 Laubbäume

• Öffentliche Grünfläche, Lärmschutzwall straßenseitig (4.080 m<sup>2</sup>)  
Pro 100 m<sup>2</sup> 5 Bäume (Heister)  
und 50 Sträucher = 204 Laubbäume/Heister  
2.040 Sträucher

• Privatgrundstücke, Lärmschutzwall (2.750 m<sup>2</sup>)  
Pro 100 m<sup>2</sup> 5 Bäume (Heister)  
und 50 Sträucher = 137 Laubbäume/Heister  
1.370 Sträucher

• Zufahrt ins Wohngebiet mind. 6 Bäume = 6 Bäume

• Verkehrsberuhigte Bereiche zweimal 9 Bäume = 18 Bäume

---

434 Laubbäume/Heister  
3.410 Sträucher

Gesamt:

Im Bereich des Lärmschutzwalles im Gebiet der 7. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ erfolgt somit bei Realisierung die Anpflanzung von ca. 434

Laubbäumen/Heistern sowie 3.410 Sträuchern. Die bisherigen Festsetzungen zur Pflanzung großkroniger Laubbäume im öffentlichen Straßenraum werden damit modifiziert aufgenommen. Insgesamt werden die rechtsverbindlich vorgesehenen Pflanzquoten für Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen, angepasst an die aktuelle Planung, im Änderungsgebiet beibehalten.

Hinsichtlich der Eingriffsintensität ist festzustellen, dass mit zulässigen Grundflächenzahlen von maximal 0,2 und 0,25 plus Überschreitung bis 0,3 bzw. 0,375 im Planänderungsgebiet eine deutlich geringere bauliche Versiegelung entstehen wird, als nach rechtsverbindlichem B-Plan, nach welchem eine überwiegende Versiegelung bis 0,8 zulässig ist.

#### Nach rechtsverbindlichem Plan zulässige bebaubare Fläche

Baufläche GE, GRZ 0,8	39.020 m <sup>2</sup>	31.210 m <sup>2</sup>
Baufläche MI, GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8	10.890 m <sup>2</sup>	8.710 m <sup>2</sup>
Straßen und Wege	7.630 m <sup>2</sup>	7.630 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>47.550 m<sup>2</sup></b>

#### Nach Entwurf Änderung zulässige überbaubare Fläche

Baufläche WA1, WA2, WA3, GRZ 0,2 mit Überschreitung bis 0,3	23.410 m <sup>2</sup>	7.020 m <sup>2</sup>
Bauflächen WA4, WA5, GRZ 0,25 mit Überschreitung bis 0,375	31.810 m <sup>2</sup>	11.930 m <sup>2</sup>
Straßen und Wege Planung	9.950 m <sup>2</sup>	9.950 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>28.900 m<sup>2</sup></b>

Somit entsteht eine deutlich geringere Bodenversiegelung, als nach rechtsverbindlichem B-Plan. Auf eine erneute Bilanzierung wird deshalb verzichtet.

#### Vorschläge für Textliche Festsetzungen:

Als Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) werden vorgeschlagen:

- Der Lärmschutzwall ist als flächige Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auf 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 Sträucher und 5 Heister zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den Baugrundstücken ist je Grundstück ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
- Im Bereich der Zufahrt des Wohngebietes sind in der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 6 mittelkronige Straßenbäume gemäß Begrünungsempfehlung anzupflanzen. Die Herstellung hat spätestens mit Nutzungsaufnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen.
- Innerhalb der beiden öffentlichen Verkehrsflächen mit 8 m Breite sind jeweils mindestens 9 mittelkronige standort- und klimagerechte Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat spätestens mit Nutzungsaufnahme der hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 (1a) BauGB)
- Für die besonders geschützte Art Rebhuhn ist im Vorgriff der Baumaßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein Ersatzhabitat anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Vorschläge für Hinweise:

Vor Baubeginn ist das Plangebiet erneut auf das Vorkommen von Feldlerchen zu untersuchen.

Im Änderungsgebiet werden mit den vorgeschlagenen Maßnahmen die grünordnerischen Festsetzungen des geltenden Baurechts modifiziert, eine mindestens gleichwertige Anzahl von Baumpflanzungen sowie von Strauch- und Gehölzpflanzungen ist vorgesehen.

#### Pflanzenliste:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Grauweide (*Salix cinerea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

#### Pflanzenliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
u. weitere

#### Allgemeine Pflanzbestimmungen:

Für alle festgesetzten Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden.

- bei großkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 18-20 cm,
- bei klein- und mittelkronigen Laubbaumarten, Stammumfang von 16-18 cm
- bei Laubholzheistern, mind. 200 cm Höhe,
- Sträucher für Flächenpflanzungen, 2 x verpflanzt o. Ballen, 60-100 cm Höhe, mind. 4 Triebe.
- Die regionalen Klimabedingungen sind zu beachten. Das Pflanzenmaterial ist aus einem Gebiet mit vergleichbaren Klima- und Standortbedingungen zu verwenden.
- Der Nahrungsaspekt für Bestäuberinsekten (Bienenweide) ist bei der Gehölz- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie den vorgesehenen Schutz, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter dargelegt.

### **2.3.1. Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zu erwarten aus Lärmbelastungen von Verkehr und angrenzendem Gewerbe. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen erfolgen entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Mit dem Bepflanzen der Lärmschutzwälle erfolgt neben dem Lärmschutz gleichzeitig eine Eingrünung des Gebietes. Aufgrund der Planänderung wird ein gartengeprägtes



Einfamilienhausgebiet entstehen. Die für das Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen sowie die Realisierung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielfeld werden die Erholungs- und Aufenthaltsqualität des Gebietes für Menschen steigern.

### **2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Verlust von vegetationsbestimmten Flächen zu Gunsten der Wohnbauflächen führt zu Veränderungen des Lebensraums von Tieren und Pflanzenbestand im Gebiet. Mit den bepflanzten Lärmschutzwällen entstehen neue Gehölzstrukturen im Planungsraum. Durch Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze wird in der Regel auch für blütensuchende Insekten (u.a. Bienen) über die gesamte Vegetationsperiode Nahrung angeboten.

Eine Durchgrünung des Siedlungsbereiches wird durch die Festsetzung des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken zusätzlich gefördert. Mit den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

### **2.3.3. Schutzgut Luft und Klima**

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch jede zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Durch die geplante Entwicklung zu einem Einfamilienhausgebiet wird der Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes verringert. Gemäß aktueller Klimaanalyse liegt der Planbereich in einem lufthygienisch unbelasteten übergeordneten Luftaustauschbereich, den betroffenen Grün- und Freiflächen wird eine hohe bioklimatische Bedeutung zugeordnet.

Die Festsetzungen zur geringen zulässigen Baudichte und zur Begrünung des Gebietes, insbesondere der öffentliche Grünzug, wirken lokalklimatisch ausgleichend auf die unvermeidbaren Verluste unbebauter Fläche bei Umsetzung der Planung. Erhebliche Funktionsverluste für das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### **2.3.4. Schutzgut Landschaft**

Wesentlich für das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet ist der offene Landschaftsraum der Börde. Das Ortsbild wird zukünftig durch die Anlage von Gehölzstrukturen und die Eingrünung des Wohngebietes strukturiert, der Grünzug gliedert das Gebiet mit einer durchgängigen grünen Achse. Insgesamt ist eine positive Wirkung auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **2.3.5. Schutzgut Boden**

Der natürliche Bodenaufbau wird durch die Umgestaltung mit Auswirkung auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Bodenbelastungen erfolgen durch die Realisierung eines Wohngebietes auf bislang unversiegelten Flächen.

Mit der zukünftigen Bebauung einer Fläche mit bereits bestehendem Baurecht innerhalb der bebauten Stadtlage wird einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden in Randlage des Stadtgebietes vorgebeugt, der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird beachtet.

### **2.3.6. Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich besteht durch die schwer durchlässigen Deckschichten eine gute Grundwassergeschützte im Gebiet. Für das Grundwasser ist keine erhebliche Umweltauswirkung durch die Planaufstellung festzustellen, die derzeitige zulässige Versiegelung im Plangebiet wird sich durch vorgesehene Bebauung nach Planänderung reduzieren.

### **2.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Im Falle unerwarteter archäologischer Funde und Befunde besteht eine gesetzliche Meldepflicht.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.

### **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 301-1 „Kümmelsberg-Ostseite“ steht im Zusammenhang mit der bestehenden Bedarfssituation für Einfamilienhausgebiete. Die Aufrechterhaltung des rechtsverbindlichen Planes würde absehbar nicht zu einer Planrealisierung führen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nur bei Intensivierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Entwicklung von Planungsalternativen demnach nicht sinnvoll und erforderlich.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Daten von Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan sowie die Angaben von Fachbehörden zum Vorhaben wurden ausgewertet und in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Gutachterliche Aussagen wurden den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nachrichtlich übernommen. Die Biotoptypen im Plangebiet entsprechen im Grundsatz dem Status zum Zeitpunkt Planungsbeginn. Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Mit einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Belange geschützter Tierarten untersucht. Mit zwei Bodenuntersuchungen wurden die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung beachtet.

### **3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung auf den Baugrundstücken und den Grünflächen sind in einem Monitoring zu überprüfen. Grundsätzlich sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die zuständigen Behörden der Landeshauptstadt Magdeburg zu beobachten.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ ist seit dem 03.05.1996 rechtsverbindlich. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in der Landeshauptstadt Magdeburg begründet verschiedene Änderungsbereiche des Bebauungsplanes. Die 7. Änderung bezieht sich auf den nordwestlichen Bereich des Plangebietes.

Durch die geplante Einfamilienhausbebauung wird der Anteil der versiegelten Flächen im Vergleich zum bestehenden Baurecht verringert. Die geplanten Änderungen bieten realistische Entwicklungsperspektiven für die Flächen. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden

angepasst und wirken lokalklimatisch ausgleichend, die Anforderungen des aktuellen Klimagutachtens werden beachtet. Das Ortsbild wird durch die Festsetzungen für Baugrundstücke sowie die Verlängerung des öffentlichen Grünzuges bis zur Straße Kümmelsberg aufgewertet. Das geplante Wohngebiet wird sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen. Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.