

Amt 31  
Amtsleiter

15.10.20  
erhalten

**Vorentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ in einem Teilbereich - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Untere Bodenschutzbehörde (☎ 0391/540-2738, Frau Bonitz)**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf mit folgendem Hinweis zugestimmt:

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird das Vorhaben kritisch gesehen.

Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt.

Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann.

Danach erhielt der Boden im Aufstellungsgebiet eine sehr gute Gesamtbewertung, beruhend auf der sehr guten Ertragsfähigkeit. Die Naturnähe ist mit sehr gering bewertet; Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind gegenwärtig für das genannte Gebiet nicht bekannt. Für das Wasserhaushaltspotenzial liegen keine Angaben vor. In einer Entfernung von ca. 100 m (westlich vom Plangebiet) wird das Wasserhaushaltspotenzial mit mittel bewertet.

Die geplante Umnutzung durch die Ausweisung eines Wohngebietes bewirkt eine Versiegelung des B-Plangebietes und somit den dauerhaften Entzug landwirtschaftlich genutzten Bodens mit sehr guter Ertragsfähigkeit. Der Argumentation im Umweltbericht, dass die jetzt vorgesehene Nutzung (Wohngebiet) gegenüber der ehemals vorgesehenen gewerblichen Nutzung vorteilhafter hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist, kann seitens der unteren Bodenschutzbehörde nur bedingt gefolgt werden.

Boden benötigt als unvermehrbar und endliche Naturressource im besonderen Maße den umfassenden Schutz durch die Gesellschaft, da er sonst **unwiederbringlich** verloren geht. Ich verweise i.d.Z. auf § 1a Abs. 2 BauGB.

Den in der Begründung unter Punkt 2.3.2 genannten Maßnahmen zum Bodenschutz wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde zugestimmt.

## **2. Untere Immissionsschutzbehörde (☎ 0391/540-2630)**

Die Untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Hinweise zum Vorentwurf der 7. Änderung des B-Planes Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“.

Nach der Begründung zum Vorentwurf (Stand August 2020) unter Punkt 2.4. Immissionsschutz wurde nur der Lärmschutzwall entlang der Straße Kümmelsberg benannt. Hier sollte auch der Lärmschutzwall entlang des Renneweges, welcher auch im Plan abgebildet wurde, aufgenommen werden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro öko-control GmbH vom 29.03.2016 kommt es trotz des geplanten mindestens 3,5m hohen Lärmschutzwalles entlang des Kümmelsberges und des Renneweges zu Überschreitungen von 9dB(A) der Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm. Somit sind zusätzlich auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## **3. Stabsstelle Klimaschutz / Umweltvorsorge (☎ 0391/540-2645, Frau Reinhold / ☎ 0391/540-2604, Frau Grünert)**

Sowohl der nördliche als auch der südliche Bereich der 7. Änderung des B-Plans 201-1 Kümmelsberg Ostseite unterliegen einer stadtklimatischen Baubeschränkung. Daraus resultieren die folgenden bereits im Vorfeld getroffenen Festlegungen:

- Freihaltung einer 30m breiten Zone südlich und parallel zum Neuen Renneweg. Die 30 m Grünstreifen werden vom Straßenflurstück, also einschließlich des öffentlichen Grünstreifens (Freihaltetrasse Straßenbahn) festgesetzt.
- Nach Norden sind 1000 m<sup>2</sup> große Grundstücke festzusetzen, deren rückwärtiger Gartenbereich als private Grünfläche festgesetzt wird. Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die vorderen Grundstücksbereiche (Festsetzung als Bauland) kann auch als absolute Flächenangabe erfolgen.
- Die südlichen Grundstücke werden mit 800 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

Die vorgelegten Unterlagen entsprechen für die südlichen Grundstücke bzgl. Grundstücksgröße und GRZ nicht den getroffenen Festlegungen. Die Größe der Grundstücke sowie die geforderte GRZ ohne Überschreitungsmöglichkeit stehen in direktem Zusammenhang mit der lediglich noch 30m breiten Freihaltezone zur B 1. Einer Verschlechterung dieser klimatologischen Situation wird nicht zugestimmt. Somit sind die südlichen Grundstücke mit einer Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit festzusetzen.

Zusätzlich sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Der südliche Streifen wird nicht bebaut, wegen stadtklimatischer Baubeschränkung und Kaltluftleitbahnkernzone (entspr. Stadtratsbeschluss-Nr. 1802-052VI/18 ‚Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete‘ 2018; Klimaanpassungskonzept 2017, S. 107, dort Maßnahme 22 ‚Erhalt Kaltluftleitbahn‘; siehe *Anlage*).
2. Eine Mobilitätsstation wird integriert, die Sharing und Multimodalität umfasst, z. B. Fahrrad, Lastenrad, Pkw, E-Mobilität; zugunsten des CO<sub>2</sub>-armen Verkehrs (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Verkehrsentwicklungsplan 2018 Maßnahmenkonzept S. 10; Masterplan 100 Prozent Klimaschutz 2017, S. 42, dort Maßnahme B 2.3 ‚Klimaverträgliche Stadtentwicklung‘).
3. Bodennässe wird berücksichtigt, wegen Verletzlichkeit bei Starkregen (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Landschaftsplan 2015, 2016, dort Karte 7.6 ‚Grundwasserflurabstände‘; Übersicht der durch steigende Grundwasserpegel betroffenen Gebiete 2011).

4. Der Baumbestand wird erweitert, zur Milderung des Schall-Kaltluft-Konflikts und zur Kompensation von Klimaextremen (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2013, S. 81-82, dort Element ‚Grünachse Faule Renne‘; Klimaanpassungskonzept 2017, S. 105 und 107, dort Maßnahmen 12 ‚Faule-Renne-Grünband‘, 21 ‚Grünelemente‘ und 59 ‚Stadtgrün-Diversität‘).
5. Für einen Platz und einen Park wird Fläche reserviert, wegen Mangel an öffentlicher Freifläche; d. h. Reservieren eines mindestens 0,5 Hektar großen Platzes in Wohnnähe, also in der Siedlung Kümmelsberg, und eines mindestens 10 Hektar großen Parkes in Siedlungsnähe, also im Norden des Stadtfeldes West (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; Landschaftsplan 2015, 2016, S. 282).

#### **4. Untere Wasserbehörde**

**(☎ 0391/540-2766, Herr Rosenhahn  
-2761, Frau Lerch)**

Seitens der unteren Wasserbehörde, Aufgabengebiet Anlagengenehmigungen/ Wassergefährdende Stoffe, wird der Änderung zugestimmt.

Die Faule Renne befindet sich mindestens 5 m außerhalb der Grenzen des B-Plan-Gebietes und wird durch die Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Die geplante Straßenentwässerung ausschließlich über eine Retentionsfläche zu versickern, sieht die untere Wasserbehörde als kritisch an und wäre nicht regelkonform umsetzbar.

Bei einer Versickerung von Straßenniederschlagswassers über eine Retentionsfläche und damit über einen Bodenfilter hat grundsätzlich linienförmig zu erfolgen. Das heißt ein gleichmäßiges Beschicken der Retentionsfläche mit dem Niederschlagswasser ist zu gewährleisten.

Die Unterhaltung dieser Fläche muss jederzeit möglich sein. Weiterhin beansprucht die Flächenversickerung weitaus mehr Fläche als ein Versickerungsbecken.

Eine Spielplatznutzung auf einer Retentionsfläche zur Versickerung von Straßenniederschlagswasser wird von Seiten der unteren Wasserbehörde nicht befürwortet.

Grundsätzlich ist die geplante Straßenentwässerung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **5. Untere Naturschutzbehörde**

**(☎ 0391/540-2571, Herr Ohst)**

Es wird angeregt,

1. Einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umgang mit den besonders geschützten Arten Feldlerche und Feldhase zu erstellen.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan und den Umweltbericht zu überarbeiten.

und eventuell

3. Die südlichste Fläche des WA 3, die parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft, nicht als Wohnbaufläche, sondern als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Begründung:

**Zu 1:** In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel 2.3.3 auf Seite 6 erklärt, das Plangebiet wäre als offene Wiesenfläche Lebensraum von Feldhasen und Feldlerchen. Beide Arten sind gemäß § 7 (2) Nr. 13 bb) bzw. c) BNatSchG besonders geschützte Arten, für die die Zugriffsverbote aus § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG gelten. Der Feldhase ist in der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt in die Kategorie 2 (stark gefährdet) eingestuft. Eine

Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art muss vermieden werden, damit sie nicht in den nächsten 10 Jahren vom Aussterben bedroht ist. Die Feldlerche ist in der Roten Liste in der Kategorie 3 geführt mit der Zusatzanmerkung, dass kurzfristig eine starke Abnahme des Brutbestands um mehr als 20 % zu verzeichnen ist. Auch bei der Feldlerche ist also alles zu vermeiden, was diesen Trend verstärkt bzw. fortführt. Angesichts dieser Sach- und Rechtslage ist unbedingt zu klären, ob die Arten tatsächlich im Plangebiet vorkommen und wenn ja, wie eine Erhöhung des Tötungsrisikos und eine weitere Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen verhindert werden können.

**Zu 2:** Schon das Fehlen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfordert eine Überarbeitung der Begründung sowie des Umweltberichts. Darüber hinaus stellen sich im Einzelnen die folgenden Punkte problematisch dar:

Begründung Seite 9, Kapitel 2.7.: In der letzten Zeile fehlt die Angabe „Meter (m)“ bei der Festlegung des Abstands der zu pflanzenden Straßenbäume.

Begründung Seite 9, Kapitel 2.8: Hier werden im Wesentlichen Aussagen über Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans getroffen. Eine Verwirklichung dieser Vorschläge (Kinderspielplatz, flache und großflächige Retentionsfläche) wäre mit den Planungszielen der 6. Änderung nicht zu vereinbaren. Die 6. Änderung sieht einen Grünzug mit einer großen offenen Wiesenfläche und maximal 25 % Gehölzbepflanzung in den Randbereichen vor. Dies soll zum Einen die Funktionsfähigkeit des Bereichs als Kaltluftschneise gewährleisten und zum Anderen dafür sorgen, dass das Gebiet weiterhin als Lebensraum für die gefährdeten Offenlandarten Feldhase und Feldlerche dienen kann. Eine Befrachtung mit weiteren Nutzungen gefährdet diese Funktionen. Die Aussagen in der Begründung sind auch deswegen unverständlich, weil im Vorentwurf der 7. Änderung ein Regenrückhaltebecken enthalten ist.

Umweltbericht Seite 3, Kapitel 2.1.1.: Die in diesem Kapitel genannte Weiterentwicklung des Grünzuges in Ost-West-Richtung kann von dem vorliegenden Plan nicht beeinflusst werden, da der Grünzug außerhalb des Plangebietes liegt. Das Bebauungsplanverfahren zur 6. Änderung ist überdies abgeschlossen und der entsprechende Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Umweltbericht Seite 4, Kapitel 2.1.2.: Zum Schutzgut „Tiere“ enthält der Umweltbericht überhaupt keine gebietsspezifischen Aussagen, obwohl in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 6 zwei besonders geschützte und bestandsbedrohte Tierarten genannt werden. Die Existenz eines besonders geschützten Biotops im Plangebiet, das auch in der Begründung, Seite 6, erwähnt wird, wird ebenfalls ignoriert. Statt dessen wird behauptet, der Biotoptypenbestand im nicht realisierten Teilbereich der 6. Änderung habe sich seit 1993 nicht wesentlich verändert. Dies mag so sein, ist aber für den Bereich der 7. Änderung irrelevant. Vom Umweltbericht kann erwartet werden, dass er die Aussagen aus der allgemeinen Begründung zum Bebauungsplan vertieft und mit Daten untersetzt, nicht jedoch, dass er dahinter zurückbleibt.

Umweltbericht Seite 11, Kapitel 2.3.2.: Im letzten Satz des Kapitels wird behauptet, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen seien nicht erheblich. Diese Aussage kann angesichts der nicht existenten Daten zu diesem Schutzgut, insbesondere zu den Arten Feldhase und Feldlerche nicht getroffen werden. Sofern die Arten im Plangebiet nachgewiesen werden, sind erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten: Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dürfte sich durch den Lebensraumverlust erheblich verschlechtern. Das Tötungsrisiko könnte sich signifikant erhöhen indem die Tiere durch die Erhöhung der Bevölkerungszahl und damit der Erholungssuchenden, Spaziergänger, Hundesführer etc. stärker beunruhigt, vom Nest oder den Jungen vertrieben werden oder auf die Hauptverkehrsstraßen flüchten.

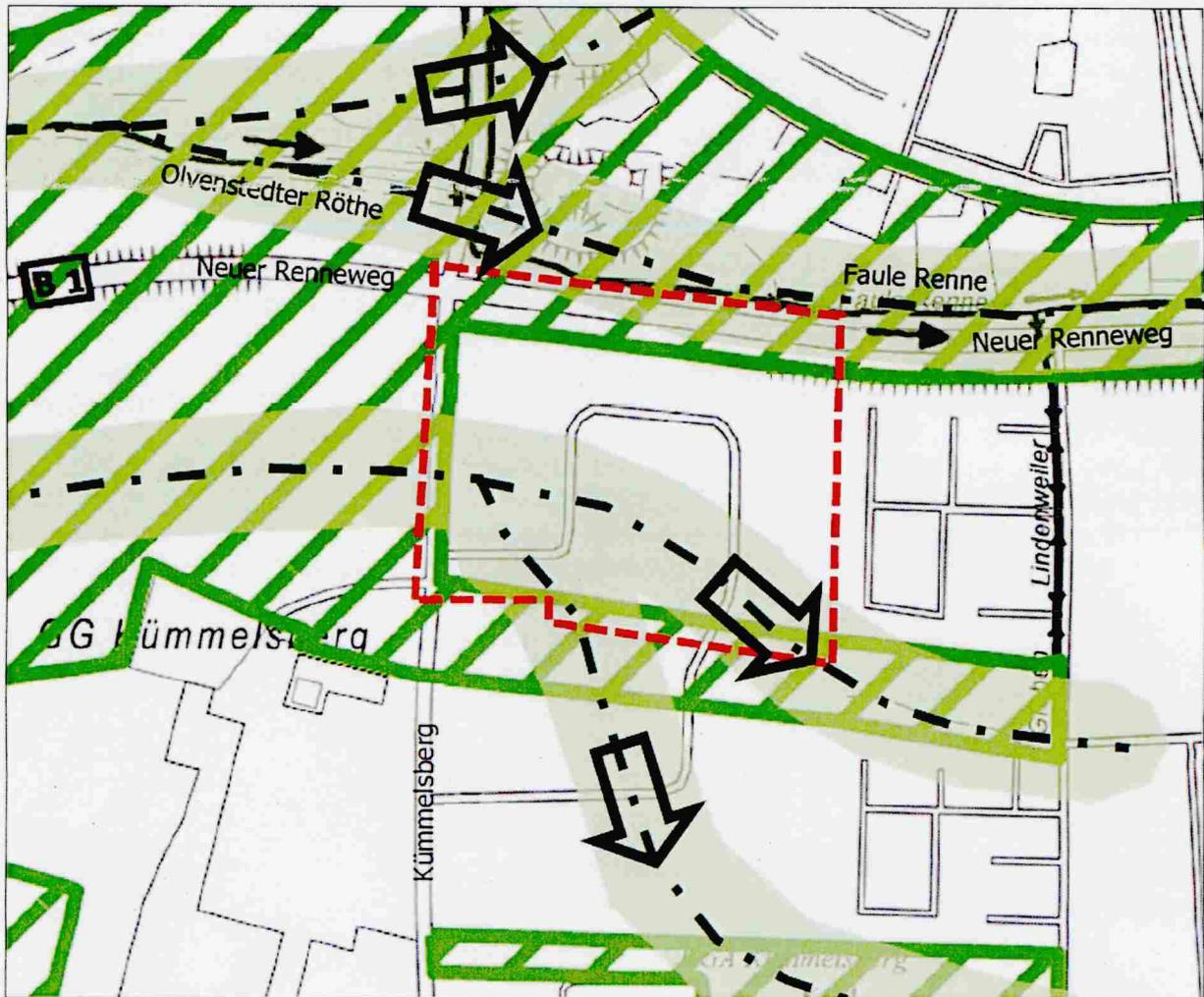
Umweltbericht Seite 12, Kapitel 2.3.4.: Der für das Plangebiet als wesentlich bezeichnete offene Landschaftsraum wird geprägt sein durch ein weiteres Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern. Diese erstrecken sich bereits über weite Teile des westlichen Stadtrands mit mehreren Hundert Häusern. Das Landschaftsbild im Inneren der Siedlungen ist geprägt von einer gleichförmigen Ansammlung von Einfamilienhäusern, die sich an Erschließungsstraßen aufreihen, vor allem wenn noch die Festsetzung von Baulinien zu einer zusätzlichen Uniformierung beiträgt. Von außen gesehen verschwinden die Siedlungen hinter Lärmschutzwällen, durch die die Durchgangsstraßen zu Hohlwegen ohne Ausblicke in die Umgebung werden. Ob dies im Vergleich zur vorher vorhandenen offenen Bördelandschaft eine Aufwertung darstellt, ist zumindest zweifelhaft.

**Zu 3:** Der Vorentwurf erzeugt in seinem Geltungsbereich Konflikte, die innerhalb desselben mit der vorgelegten Planung nicht gelöst werden können (Spielplatz, Regenrückhaltebecken, evtl. Artenschutz). Statt dessen wird in der Begründung darauf abgestellt, diese im bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplangebiet der 6. Änderung zu lösen. Dazu müsste ein Änderungsverfahren für den rechtsverbindlichen Plan durchgeführt werden, weil hier Grundzüge der Freiraumplanung betroffen wären. Insbesondere das Ziel der Schaffung bzw. Erhaltung von Lebensräumen besonders geschützter und bedrohter Arten wäre durch diese Änderungen gefährdet. Einfacher wäre eine Änderung des noch im Verfahren befindlichen Plans der 7. Änderung, um die von diesem Plan erzeugten Konflikte auch innerhalb des Plangebiets zu lösen. Dafür bietet sich der südliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Streifen des WA 3 an.

Warschun

Anlage: stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete

Anlage: Bebauungsplan Nr. 301-1 ‚Kümmelsberg Ostseite‘ 7. Änderung, stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete



Zeichenerklärung



Bebauungsplan Nr. 301-1 ‚Kümmelsberg Ostseite‘ 7. Änderung (ungefähre Darstellung)



Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist



Kaltluftleitbahnkernzone (Generalisierung, Breite 100 Meter)



Kaltluftfließrichtung

Grundlage

Karte ‚Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete‘ (Landeshauptstadt Magdeburg, Magdeburg 18.04.2018).

Signatur ‚Kaltluftleitbahnkernzone‘ aus: Karte ‚Klimatologische Flächenfunktionen‘ (Landeshauptstadt Magdeburg/GEO-NET, Magdeburg 29.07.2014).