



## 1 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.,
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem am 03.12.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 268-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A (TB A) wurde das Planungsziel verfolgt, einen Wohnstandort für Eigenheime zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan sollte der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprochen, der zur Zeit der Aufstellung bestehende städtebauliche Missstand beseitigt und der Ortsteil Diesdorf arrondiert werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den südlichen Bereich über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Gersdorfer und Irxleber Straße. Der nördliche Bereich ist an den „Kümmelsberg“ angebunden. Beide Wohngebiete sind nur mit einem Geh- und Radweg verbunden, um Schleichverkehre durch das Quartier zu vermeiden.

Als Immissionsschutz für die Grundstücke entlang des „Kümmelsbergs“ wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Lärmschutzwall (aktive Lärmschutzmaßnahme) festgesetzt.

## 3 Planungsziele der 1. Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A wurde keine Verbindung zu den nördlich angrenzenden Flächen festgesetzt, da sich dort ein Gewerbegebiet befand und noch befindet, für das der Mietvertrag jedoch Ende 2022 ausläuft. Ein Baulandentwickler will die Flächen für individuellen Wohnungsbau erschließen und hat dafür im Juni 2019 einen Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 368-1C „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich C (TB C) wurde am 5. Dezember 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Das Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung zwischen den beiden Wohngebieten. Damit wird eine sichere Anbindung des Gebietes zum im

Norden des Teilbereich C geplanten Spielplatz oder zum Einkaufen (REWE im Nordwesten des Quartiers) ermöglicht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft somit lediglich den unmittelbaren Bereich des geplanten Weges, der in Verlängerung der geplanten Wendeanlage im Thymianweg bis zur Geltungsbereichsgrenze im Norden verlaufen soll. Breite und Länge des Weges sollen 28 x 4 m betragen.

Im nördlich angrenzenden B-Plan-Gebiet des TB C wird zur Anbindung an den Weg der 1. Änderung (TB A) öffentliche Verkehrsfläche für eine Wendeanlage an der Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt.

Für das südliche Wohngebiet, Teilbereich A, wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Durchwegung mit einem Geh-/Radweg wurde hierbei noch nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Umlegung die Entwicklung des TB C mit Wohnbebauung noch nicht absehbar war.

Der Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sind kleinflächige Nutzungsänderungen verbunden. So sind 20 m<sup>2</sup> festgesetzte private Grünfläche und 92 m<sup>2</sup> für allgemeines Wohnen festgesetzte Fläche von der Änderung betroffen. Die Grenzen des Baufensters werden dem Weg angepasst.

Da dem östlichen Grundstück Fläche für die Herstellung des Weges entzogen wird und sich damit der überbaubare Bereich verkleinert, wird der Abstand zum Weg auf 1 m reduziert, statt 3 m Abstand wie bei der westlichen Baugrenze.

Die Anzahl der Grundstücke verändert sich nicht.

#### **4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt keine Hauptnetzstraße dar und wird daher im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 368-1A Kümmelsberg Westseite aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

#### **5 Naturschutz - Eingriff/Ausgleich**

Durch die Herstellung eines gepflasterten Weges anstelle des 5 m Grünstreifens und der 92 m<sup>2</sup> WA-Fläche gemäß Satzung entsteht ein Kompensationsdefizit. Der Verursacher dieses Eingriffs ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Kompensation kann nur außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden, da im Änderungsbereich keine Kompensationsmöglichkeit besteht.

#### **Bilanzierung:**

Die Gesamtfläche der Umnutzung zur Herstellung des Weges beträgt 112 m<sup>2</sup>.

Als Bestand werden die geplanten Nutzungen der Satzung zugrunde gelegt.  
Das sind:

20 m <sup>2</sup> Pflanzstreifen:	HHB – Biotopwert 20	= 400 Wertpunkte
92 m <sup>2</sup> WA-Gartenland:	UDE – Biotopwert 5	= 460 Wertpunkte
Summe Bestand:		= 860 Wertpunkte

Geplant sind:

112 m <sup>2</sup> Pflasterfläche:	VSA – Planwert 2	= 224 Wertpunkte
------------------------------------	------------------	------------------

Die Differenz aus Biotopwert (Bestand) und Planwert von 636 Wertpunkten stellt das Ausgleichsdefizit dar, das kompensiert werden muss. Für eine HHB-Maßnahme gemäß § 13.3 textliche Festsetzung der Satzung B-Plan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ Teilbereich A wird eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> benötigt. Nach Auskunft der Landgesellschaft LSA besteht die Möglichkeit der Übernahme von Kompensationsleistungen im Ökoprodukt in der „Umflutau bei Pechau“, da das Projekt noch nicht zu 100 % ausgelastet ist. Diese Maßnahme soll als grünordnerische Festsetzung in die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 368-1A „Kümmelsberg Ostseite“ aufgenommen werden.

## 6 Kosten

Es entstehen Kosten für den Erwerb von 112 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, da sich diese für den geplanten Geh- und Radweg nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

Da sich die Flächen hauptsächlich im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ im Teilbereich A und nur zu einem geringen Teil im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche befindet, ist für den Erwerb mit dem aktuellen Wohnbaulandpreis zu rechnen.

Zusätzlich fallen Kosten für die Planung und Herstellung des Weges sowie Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung des Weges an.

Jährliche Folgekosten für die öffentliche Verkehrsfläche 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 errichtende öffentliche Verkehrsfläche mit 112 m<sup>2</sup> jährliche Folgekosten von ca. 308 €.