

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Moreth

Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und des Umweltberichts grundlegend zu überarbeiten.

Im Einzelnen wird folgendes angeregt:

1. Das Plangebiet sollte durch Grünzonen in seiner Struktur gegliedert werden. Diese sollten sich an zu erhaltenden Bäumen bzw. Gehölzbeständen orientieren.
2. Die umlaufende Pflanzgebotsfläche sollte entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans erheblich verbreitert werden.
3. Am Südrand des Plangebiets sollte ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden.
4. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht sollten konkrete Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der Verluste an Brutvögeln enthalten.
5. Es sollten Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden, die zumindest teilweise die verlorengegangenen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Eingriffsort wiederherstellen.

Begründung:

**Zu 1:** Die vorgelegte Planung ist erkennbar einzig darauf abgestellt, möglichst viel Bauland zu schaffen. Andere Anforderungen an das Plangebiet einschließlich der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsrahmenplan oder dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept haben bei der Planung offensichtlich keine Rolle gespielt. Dies gilt gleichermaßen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Anforderungen an die Bauleitplanung im Sinne von § 1 (5) und (6) BauGB werden durch diese Planung nicht erfüllt.

Es gibt im Plangebiet einen erheblichen Bestand an erhaltenswerten Großbäumen sowie weiteren Gehölzbeständen, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Erhaltungsfestsetzungen fehlen ebenso wie eine fundierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in der Begründung oder im Umweltbericht. Die Großbäume im Gebiet wirken durch ihre Größe und markante Gestalt weit über das Plangebiet hinaus. Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf das absolut notwendigste Maß, um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Straßenbegleitgrün allgemein, Straßenbäume oder andere gliedernde Elemente fehlen auf der gesamten Fläche von über 10 ha vollständig. Da nicht zu erwarten ist, dass in einer Einfamilienhaussiedlung wie der hier geplanten auf den Privatgrundstücken in nennenswerter Anzahl von Großbäume angepflanzt

werden, wird also eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung zurückbleiben.

**Zu 2 und 3:** Der das Baugebiet umgebende Grünzug, wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist, hat eine Breite von ca. 30 m und verschmälert sich im Südabschnitt auf ca. 25 m. Er weist demnach die sechsfache bzw. fünffache Breite der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Pflanzfläche auf. Der südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug aus dem Flächennutzungsplan fehlt komplett. Der Bebauungsplan kann angesichts dieser massiven Diskrepanz nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Er negiert das Freiflächenkonzept für den Stadtteil und berührt so die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezogen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Eine bloße parallele Anpassung des Flächennutzungsplans kommt daher nicht in Frage.

**Zu 4:** Die Aussagen zur Avifauna bezüglich der Auswirkungen der Bauvorhaben werden nicht geteilt. Insbesondere derzeit noch häufige Vogelarten sind von erheblichen Bestandsrückgängen betroffen. Dies gilt sowohl bezüglich der Individuenzahl als auch des Verbreitungsgebiets. Von den im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind dies Fitis, Zilpzalp und Hausrotschwanz, die bundesweit Rückgangstendenzen aufweisen. Die in der Tabelle 7 prognostizierten Wirkungen und Vermeidungsstrategien (Ausweichen und Wiederbesiedlung) kommen für die Arten Fitis und Zilpzalp nicht in Frage. Ein Ausweichen auf geeignete Lebensräume in der Umgebung entfällt, weil die Baumaßnahme den gesamten geeigneten Biotopkomplex beseitigen wird. Eine Wiederbesiedlung scheidet ebenfalls aus, weil für die in Bodennähe brütenden Arten intensiv genutzte Hausgärten kaum geeignete Nistplätze aufweisen und die wenigen Brutplätze einer Vielzahl an Störungen durch die Nutzer oder ihre Haustiere (Hunde, Katzen) ausgesetzt sein werden.

Der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter kann ebenfalls nicht befriedigen. Den Totalverlust des Bestands im Gebiet unter Verweis auf eine Veröffentlichung, die sich auf die Auswirkung von Störungen und nicht auf die Lebensraumzerstörung bezieht, als nicht erheblich zu bezeichnen, ist nicht akzeptabel. Die Prognose zur Bestandsentwicklung ohne die Baumaßnahme ist nicht zutreffend. Im Laufe der fortschreitenden Sukzession würde sich noch auf längere Zeit ein typischer Neuntöterlebensraum halten und vergrößern bevor die Verbuschung so stark wird, dass das Gebiet als Lebensraum nicht mehr geeignet wäre. Bezüglich der Ausweichmöglichkeiten gilt das gleiche wie für Fitis und Zilpzalp: der verfügbare Lebensraum wird komplett beseitigt.

**Zu 5:** Aus den Begründungen für die Anregungen 1 – 4 ergibt sich, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen in Menge und Qualität nicht ausreichen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltswiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Der hier in Anrechnung gebrachte rechnerische Ausgleich über das Ökopoolprojekt im Umflutkanal bei Pechau kann nicht alle Beeinträchtigungen ausgleichen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die das Ökopoolprojekt prägende Umwandlung von Acker in Grünland trägt zur Verbesserung der Bestandssituation der beeinträchtigten Vogelarten aufgrund ihrer völlig anderen Lebensansprüche nichts bei. Ebenso kann das Landschaftsbild am Eingriffsort aufgrund der räumlichen Entfernung nicht von der Maßnahme profitieren.

Die Anforderungen gemäß § 1a (3) BauGB der Vereinbarkeit der an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgenden Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht erfüllt. Der einfachste Weg, diese Anforderungen zu erfüllen wäre eine entsprechende Modifizierung der Planung.



Ohst

**Amt 31**  
Untere Bodenschutzbehörde

Datum: 19.11.2014  
Bearb.: Frau Bonitz  
Tel.: 2738

Amt 61.33  
Bearb.: Frau Ihl

**Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Plans Nr.: 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“  
Teilbereich A**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden....gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

AZ.: 61.33 Ihl

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit folgendem Hinweisen zugestimmt:

I.

Im Planteil B, textliche Festsetzungen, sind unter der Position Hinweise folgende Punkte aufzunehmen:

1. Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2738). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
2. In den Bereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist, wenn erforderlich, der oberste Bereich als durchwurzelbare Bodenschicht i.S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Für Rasen in einer Mächtigkeit von 20-50 cm; in Bereichen, die mit Strauchwerk bepflanzt werden, in einer Mächtigkeit von 40-100 cm. Für die Anpflanzung von Bäumen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit von 50-200 cm herzustellen. Die Mächtigkeit ist den Substrateigenschaften und den Standortbedingungen anzupassen.

Erläuterung:

Die Berücksichtigung der Hinweise ist zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange erforderlich.

Zu 1.

Nach § 30 BauG i.V. mit § 68 BauO LSA bedarf es im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht erfolgt.

Der Hinweis ergeht auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich

aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen.

Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherren im Bebauungsplangebiet entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Zu 2.

Da die Bodenfunktionen nicht mehr generell vorhanden sind, ist der Hinweis erforderlich um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Regelungen gemäß § 12 BBodSchV für das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingehalten werden.

II.

Hinsichtlich der **Altlastensituation** sind die Punkte 3.6 „Bodenschutz/Altlasten“ der Begründung zum Vorentwurf und Punkt 5.2 „Bewertung Boden“ im Grünordnungsplan wie folgt zu konkretisieren/aktualisieren:

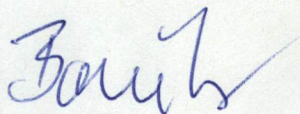
Im B-Plangebiet befindet sich die Fläche der ehemaligen LPG Kümmelsberg, die im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als **archivierte Fläche** registriert ist.

(Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 769; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000074)

Das ehemalige LPG-Gelände umfasst einen großen Bereich des B-Plangebietes.

Die Archivierung des Standortes erfolgte aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung (1999/2000). Archivierung bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der Fläche keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes ausgeht.

Das Auffinden von lokalen Auffälligkeiten/Kontaminationen im Rahmen von Erdarbeiten ist infolgedessen natürlich nicht ausgeschlossen.



i.A.

Bonitz

Amt 31  
31.32  
untere Wasserbehörde

Bearb.: Fr. Lerch  
Tel.: 2761  
Datum: 21.11.2014

Amt 61  
Bearb.: Frau Moreth

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368-1A „Kümmelsberg West-  
seite“**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgenden zu berücksichtigenden Hinweisen zu.

In der Begründung zum B-Plan ist unter dem Punkt 4.2 Versorgungstechnische Erschließung, Oberflächenentwässerung, erklärt, dass in Straßen, in denen eine andere Lösung bevorzugt wird oder aus Platzgründen keine Mulden angeordnet werden können, wird das anfallende Niederschlagswasser direkt an eine Rigole angeschlossen.

Dieser Hinweis ist in der Begründung zum B-Plan zu berücksichtigen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist es nicht tolerierbar, verunreinigtes Straßenniederschlagswasser direkt an eine unterirdische Versickerungsanlage, wie z.B. eine Rigole, anzuschließen. Das Niederschlagswasser der Straße ist über eine bewachsene Bodenzone (Mulden, Versickerungsbecken) in den Untergrund zu versickern. Ziel eines nachhaltigen Grundwasserschutzes muss es sein, die natürlichen Funktionen des Bodens und des Grundwassers, vor allem seiner Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer und ein von menschlichen Einflüssen möglichst unbeeinflusstes Grundwasser dauerhaft zu erhalten sowie Boden und Grundwasser flächendeckend vor Verunreinigungen zu schützen. .

Lerch

Amt 31

15.12.2014  
31.22  
Frau Köhler  
Tel.: 5 40 26 32

Amt 61

### **Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg West“**

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von Büro ÖKO control GmbH vom 03.07.2014 erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Landgart GmbH der Immissionswert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Nacht um 9 dB(A) überschritten wird, da eine Nachtanlieferung über 8 Stunden angenommen wurden. Im Rahmen der weiteren Prüfung ist der genehmigte Betriebszustand für dieses Gewerbeobjekt zu prüfen und das Gutachten anzupassen.

#### **Die textlichen Festsetzung Nr. 6 ist wie folgt zu ergänzen:**

Die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer ist nur auf der von den Lärmquellen abgewandten Seite zu orientieren oder es ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.  
Die Freiflächen in diesem Bereich sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

#### **Dies sollte als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:**

Das Wohngebiet grenzt an Gewerbebetriebe. Gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) kann es durch seltene Ereignisse an den Anlagen an 14 Kalendertagen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an einem Einwirkungsort kommen.

#### **Maßnahme zur Lärmvorsorge für die vorhandene Wohnbebauung:**

Beim Ausbau der Gersdorfer Straße und Irxleber Straße ist das Kopfsteinpflaster durch ein lärmarmen Belag zu ersetzen. Als weitere Maßnahme sind diese Straßen als Tempo 30 Zone und Einbahnstraßen auszuweisen.

  
Köhler