

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 28.10.2019  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

21  
/a

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

### **Bebauungsplan Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es wird angeregt:

1. das Bebauungsplanverfahren erst weiterzuführen nachdem der Flächennutzungsplan geändert wurde.
2. den Umweltbericht und die Planzeichnung zu überarbeiten mit dem Ziel, erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände zu erfassen und als zu erhalten festzusetzen und allgemein eine ausreichende Datenbasis für eine abgewogene Planung zu schaffen.

Begründung:

**Zu 1:** Auch für den FNP gilt der Grundsatz, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte planerisch bewältigen muss und sie nicht nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen darf.

Die FNP-Änderung muss deswegen über die bloß nachvollziehende „Umwidmung“ der Änderungsfläche von Grünfläche in Baufläche hinausgehen, um die Fragen der Biotopvernetzung, der Verschlechterung des lokalen Klimas und der verminderten Erholungsfunktion zu lösen. Der Verlust von 6,1 ha Grünfläche, wie sie im gültigen FNP dargestellt ist, stellt das Grünflächenkonzept für den Stadtteil insgesamt in Frage. Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK, s. Anlage) dargestellten Grünflächen sind erheblich größer als im Bebauungsplan und entsprechen in ihrer Ausdehnung den Darstellungen im rechtswirksamen FNP (Ausschnitt ebenfalls in der Anlage). Der im ISEK dargestellte breite Grünzug beiderseits der Klinke am Nordrand des Plangebiets existiert bisher nicht, stellt aber einen wesentlichen Bestandteil der Grünflächen-, Erholungs- und Biotopvernetzungsplanung für Ottersleben dar.

Gleichzeitig stellt sich die Frage nach der Bereitstellung der erforderlichen Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Der bereits erwähnte in Planung befindliche Grünzug an der Klinke drängt sich hierfür förmlich auf, wäre aber zunächst planungsrechtlich und dann auch eigentumsrechtlich entsprechend zu sichern. Auch dies lässt sich am besten über eine flächenmäßig großzügigere FNP-Änderung erreichen. Ohne Weiterführung in westlicher und östlicher Richtung bliebe der im Bebauungsplangebiet dargestellte Grünzug ein Fragment ohne Verbindung zum Umland.

Die Häufung solcher nur nachvollziehender FNP-Änderungen führt zu einer zunehmenden Marginalisierung des FNP sowie auch des ISEK. Die Änderungen gehen nahezu stets zu Lasten der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, und es liegt in der Natur der Sache, dass auf diese Weise eine vorsorgende Planung wie sie durch den Landschaftsrahmenplan und den Landschaftsplan geleistet werden soll, unmöglich gemacht wird. Den

zufalls- und gelegenheitsgesteuerten Profitinteressen privatwirtschaftlicher Baulandentwickler wird anscheinend ein höheres Gewicht beigemessen als einer planvollen Stadtentwicklung, die eine Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen zugunsten aller Einwohner zum Ziel hat. Wie anders ließe es sich erklären, dass in räumlicher Nähe zum Plangebiet Wohnbauflächen, die im FNP schon lange dargestellt sind, nicht entwickelt und statt dessen seit 100 Jahren bestehende Grünflächen zu Bauland umgewidmet werden. Damit erfüllt der vorgelegte Bebauungsplan nicht die Anforderungen aus § 1 (5) BauGB, die in seiner eigenen Begründung auf Seite 3 in Kapitel 3 zitiert werden. Insbesondere gewährleistet er keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und trägt nicht dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

**Zu 2:** Die vorgelegte Planung ignoriert vollständig einen möglichen Bestand an erhaltenswerten Strukturen wie Bäumen oder anderen Gehölzen. Sie ist erkennbar einzig darauf ausgerichtet, eine möglichst hohe Zahl wirtschaftlich verwertbarer Baugrundstücke zu schaffen. Allerdings bedürfte es zu einer differenzierteren Planung auch eines entsprechend detaillierten Umweltberichts als Grundlage. Daran fehlt es bisher, so dass eine Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes im Rahmen der Planung nicht möglich war. Da laut Umweltbericht ein erheblicher Teil der Kleingärten brachliegt, also nicht mehr als Garten genutzt wird, ist es überaus wahrscheinlich, dass bereits eine Weiterentwicklung vom Kleingarten zu einem anderen Biotoptyp eingesetzt hat. Zumindest sind auf dem Luftbild von 2017 Strukturen erkennbar, die diesen Schluss nahelegen. Laut der Bestandsbeschreibung im Umweltbericht (S. 8 und 9) soll ein „Nutzungsmosaik“ bestehen, hätten sich Ruderalfluren und ein umfangreicher Baumbestand entwickelt. Auf Seite 9 des Umweltberichts werden sechs verschiedene Biotoptypen als vorhandener Bestand beschrieben, von denen mindestens drei tatsächlich im Plangebiet vorkommen. Trotzdem enthält die Eingriffsbilanzierung in der Analyse des Ist-Zustandes einzig den Biotoptyp „Kleingartenanlage“. Eine kartographische Darstellung fehlt. Ebenso ist die angeblich im Frühjahr / Sommer erfolgte Erfassung geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Lurche, S. 9 des Umweltberichts) nicht mit vorgelegt worden. In einer seit 100 Jahren bestehenden Kleingartenanlage mit einem hohen Anteil an brachliegenden Gärten ist das Vorkommen geschützter Tierarten auch aus anderen taxonomischen Gruppen als den genannten sehr wahrscheinlich. Hier wären insbesondere Marderartige, Bilche und Insektenfresser zu nennen, in den trockeneren Bereichen eventuell auch Reptilien.

Es wird daher dringend empfohlen, zunächst einmal die planerischen Grundlagen zu erarbeiten und die abwägungsrelevanten Fakten zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB) bevor ein Vorentwurf zum Bebauungsplan in ein Beteiligungsverfahren gegeben wird, der in seiner Detaillierung bis zum Parzellierungsvorschlag ausgearbeitet ist. Auf der Basis der vorgelegten Unterlagen ist eine gerechte Abwägung im Sinne von § 1 (7) BauGB nicht möglich. „Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung“. Es ist insbesondere schon dann verletzt, „wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss“ (Zitate aus Battis / Krautzberger / Lühr: Kommentar zum BauGB).



Ohst

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

08.10.2019  
Frau Schick  
540-2737

Amt 61  
61.32  
Frau Ihl

▪ **Bebauungsplan Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“, hier Frühzeitige TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf**

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes mit folgenden Forderungen zugestimmt:

Die textlichen Festsetzungen im Planteil B sind wie folgt zu ergänzen:

1.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO auszuschließen.

Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.

2.

I. R. der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub von Mutterboden (Oberboden), welcher bei den Erdarbeiten anfällt, ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und dieser soweit wie möglich auf dem Baugrundstück unmittelbar wiederzuverwenden für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen durch Auftrag auf vorhandene Bodenflächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Pflanzenstandort zu nutzen.

Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen. Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Bei Verfüllungen ist der Mutterboden für den oberflächennahen Einbau zu verwenden.

Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden. Soweit letzteres nicht möglich ist, sind Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt voneinander, sowie vor Verdichtung und Vernässung geschützt, als Miete zu lagern. Dabei sind gemäß der DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie die maximale Lagerhöhe (2 m bei humosem Material, 4 m für Unterboden) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (z. B. Platten- oder Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung wieder herzustellen ist. Letzteres ist ggf. auch durchzuführen.

Zudem ist die Befahrung des Grundstücks auf das Nötigste zu beschränken, damit die verbleibenden Flächen geschont werden. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu

berücksichtigen. Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Betriebsflächen/Baunebenflächen zu nutzen.

Die Maßnahmen zur Verhinderung einer Verdichtung des Untergrundes sind entsprechend umzusetzen, zu dokumentieren und die Unterlagen unaufgefordert der UBB vorzulegen. Gleiches gilt für die Verwendung des abgeschobenen Mutterbodens.

Es hat im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen erfolgen, d. h. über die Entsiegelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen.

### Begründung

#### I.

Die Forderungen ergehen 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 jeweils 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.

Diese beinhalten u. a. die Überwachung bei Einwirkungen auf den Boden (hier eine Baumaßnahme).

Die Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz sind im zu betrachtenden Vorentwurf lediglich in der Begründung zur Satzung und im Umweltbericht enthalten. Die geforderte Ergänzung der Festsetzungen des Planteils B soll die Rechtsverbindlichkeit der bodenschutzrechtlichen Forderungen und deren Durchsetzung sichern.

#### II.

##### zu 1.

Auf den zu überbauenden Grundstücken befinden sich Löß-Lehmböden mit einer sehr guten Ertragsfähigkeit.

Durch den geforderten Ausschluss der Überschreitung der GRZ und die Beschränkung der Versiegelungsrate soll die Neuversiegelung der wertvollen Böden minimiert werden.

##### zu 2.

Die B-Planfläche wurde zum großen Teil jahrzehntelang durch Kleingärten genutzt. Hier ist trotz anthropogener Beeinflussung von einer sehr guten Ertragsfähigkeit auszugehen.

Durch die geplante Bebauung durch Einfamilien- und Doppelhäuser kommt es in einem Bereich von mehr als 26.375,5 m<sup>2</sup> zu einer zusätzlichen Versiegelung und so zu einer dauerhaften Entzug von Böden mit sehr guter Ertragsfähigkeit. Die Zunahme der Versiegelung bedingt den Verlust der funktionalen Schutzguteigenschaften der Böden bzw. werden diese durch Verdichtung, Bodenbewegung und Lagerung (z.B. im Bereich von Baunebenflächen) erheblich beeinträchtigt.

Nach § 1a Baugesetzbuch („Bodenschutzklausel“) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hier ist das Augenmerk vor allem auf den vorsorgenden Bodenschutz nach § 7 BBodSchG gerichtet und in Verbindung mit den Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG zu sehen.

Deshalb ist die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und dazu die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Pflanzenstandort zu erhalten.

Zudem sind nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BodSch AG LSA Böden vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen (hier im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme) zu schützen. Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Da der Mutterboden (Oberboden) i. d. R. nur die obersten 20-30 cm eines Bodenprofils ausmacht, soll durch die Separierung vom ggf. zu entnehmenden Unterboden sichergestellt werden, dass eine Vermischung der Bodenhorizonte vermieden wird. Hierdurch wird die natürliche Bodenschichtung im Zuge des Wiedereinbaus erhalten und die Wiederverwendung des Bodens, ggf. auch auf anderen Grundstücken, erleichtert.

Die DIN 19731 regelt die sachgerechte Lagerung des Bodenmaterials. Sie dient dazu, die funktionalen und biologischen Bodeneigenschaften (z. B. „Filter-, Speicher- und Pufferfunktion“; „Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen“) zu erhalten.

Die geforderte Wiederverwertung soll ermöglichen, dass die sehr gut ertragsfähigen Böden soweit wie möglich wieder als Pflanzenstandort erhalten werden können.

Die Auflage dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und soll einer übermäßigen Verdichtung des Porenraums sowie einer Zerstörung des Bodengefüges aufgrund einer übermäßigen mechanischen Belastung entgegenwirken.

Der Feuchtegrad des Bodens ist bei der Befahrung zu berücksichtigen, da mit zunehmendem Feuchtegehalt die Empfindlichkeit des Bodens und somit die Schädigung des Bodengefüges zunimmt.

Um den sachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub und die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen zur Verhinderung einer Untergrundverdichtung beurteilen zu können, ist die Vorlage der Dokumentation über die Durchführung der Maßnahmen notwendig.

Durch die ausgewiesene Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern verliert der neu versiegelte Boden seine Funktionen besonders im Naturhaushalt und die Böden sind in diesen Bereichen unwiederbringlich verloren. Die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen, d. h. möglichst Entsigelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen soll diese Auswirkungen ausgleichen.

i. A.

Schick

Schick

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Datum: 16.10.2019  
Bearb: Fr.Risch/Herr Rosenhahn  
AZ: 31.32.3.4.61.372-19

21  
D  
C

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

Stellungnahme zu **Bebauungsplan Nr. 355-5 „Niendorfer Grund“**  
Hier: Vorentwurf September 2019

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Entwurf nur zu, wenn folgende Ergänzungen im Punkt 6.4, 7.2 sowie 7.6. Ver- und Entsorgung - Niederschlagswasserentsorgung der Begründung vorgenommen werden (siehe auch Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes vom 10.09.2018).

1

#### 6.4 - Regenwasserentsorgung

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen (öffentliche und private Flächen) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen.

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

Die zulässige Überschreitung der GRZ auf 50 vom Hundert sollte ausgeschlossen werden, denn die Umgebung des B-Plan-Gebietes (südlich und nördlich des Vorhabengebietes) ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Gebieten erfasst.

Der bisherige Versiegelungsgrad der Fläche wird durch die beabsichtigte Bebauung deutlich vergrößert werden, gleichwohl erhöht sich damit der Niederschlagswasserabfluss der Fläche.

Daher ist die Versiegelung von Flächen zu minimieren, um keine Verschärfung des Abflusses von Niederschlagswasser zu erreichen und damit Vernässungsprobleme zu verstärken.

Daher ist das Maß der Bebauung der Privatgrundstücke auf ein Minimum zu reduzieren.

#### 7.6 – Ver- und Entsorgung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll entsprechend § 55 (2) WHG versickert werden.

Die entsprechenden Flächen für Versickerungsmulden sowohl von **privaten als auch öffentlichen** Flächen sind einzuplanen.

Die vorgesehene Einleitung in die Klinke wird **nicht** in Aussicht gestellt.

Das Entwässerungskonzept hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl der öffentlichen als privaten Straßenflächen (siehe auch vorhandene Versickerungsmulden entlang des Diesdorfer Graseweges bzw. Ortsumgehung Ottersleben) ist mit der unteren Wasserbehörde im Umweltamt, Frau Risch- Tel.5402771 abzustimmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen bedarf einer wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg (Frau Risch-0391/5402771) zu beantragen.

2

Der nachfolgende Hinweis sollte textlich mit eingearbeitet werden:

Hinweis:

Der nördliche Rand des Plangebietes, der an das rechte Ufer der Klinke grenzt, wird in einem 5 m breiten Streifen als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die gesetzlichen Restriktionen des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA sind einzuhalten. Dies verbietet insbesondere die Herstellung nicht standortgebundener baulicher Anlagen und die Anpflanzung nicht einheimischer und nicht standortgerechter Gehölze.

Ein mindestens 3 m breiter Streifen, gemessen ab Oberkante der Böschung oder einer sonstigen natürlichen oder künstlichen Gewässerbegrenzung, ist als Unterhaltungstreifen für den Unterhaltungsverband „Elbaue“ von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die im Satzungs-entwurf geplante intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist dem entsprechend anzupassen.

Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA werden nicht in Aussicht gestellt.

Begründung

Aufgrund der negativen Erfahrungen des B-Plans Neinstedter Straße wird dringend empfohlen, die Veräußerung der Parzellen nicht weiter als bis zum in der Satzung festgesetzten öffentlichen Grünstreifen vorzunehmen.

Kleingartenanlagen gehören planungsrechtlich zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Daher gilt bislang ein per Gesetz festgesetzter beidseitiger Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m gemäß § 38 (3) WHG i.V.m. § 50 (1) WG LSA, da die Klinke ein Gewässer II. Ordnung ist.

Der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich zur ungehinderten maschinellen Unterhaltung der Gewässer durch den Verband „Elbaue“ von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dies gilt insbesondere auch für Hecken, Zäune oder Mauern als Einfriedungen.

Eine maschinelle Unterhaltung des Gewässers durch den Unterhaltungsverband ist hier aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit nicht gegeben. Daher kann der Unterhaltungstreifen auf eine Breite von 3 m reduziert werden. Entsprechend dieser Notwendigkeit kann eine Bepflanzung mit Gehölzen nur bis zu diesem Abstand erfolgen. Die Ausbreitung durch das jährliche Wachstum der Gehölze ist hierbei zu berücksichtigen.

Ausnahmegenehmigungen von den Verboten des § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA würden sonst letztendlich dem Zweck der Festsetzung des Gewässerrandstreifens durch die zu erteilenden Genehmigungen zuwiderlaufen.

  
Risch/Rosenhahn

21  
/d

Amt 31  
31.22

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
30. OKT. 2019

28.10.2019  
Immissionsschutz-  
behörde  
Bearb.: Frau Köhler  
Tel.: 540 2632  
Fax: 540 2698

Amt 61

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.355-5 „Niendorfer Straße“**

Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen.

  
Köhler