

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 13.06.2017  
Bearb: Hr. Ohst



Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Moreth

**Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 431-1 A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ (5. Änderung)**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt,

1. die Schutzstreifenbreite für die Ver- und Entsorgungsleitungen nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB auf jeweils 2,5 m festzusetzen,
2. die Flurstücke 1051/1 der Flur 475, 7503/1 und 7503/2 der Flur 465 als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen,
3. den Umweltbericht zu ergänzen und zu überarbeiten, dabei sollte für das gesamte Plangebiet eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen werden,
4. in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 2.3 zu überarbeiten,

Begründung:

**Zu 1:** Die Schutzstreifenbreite von 5 m wurde laut Begründung zum Bebauungsplan als „Vorgabe des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen“. Nachrichtlich übernommen können nur „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen“ werden (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Forderung nach einem 5 m breiten Schutzstreifen ist jedoch nicht durch eine gesetzliche Vorschrift legitimiert. Eine nachrichtliche Übernahme kommt somit nicht in Frage.

Damit ist die Forderung des Leitungsträgers der Abwägung zugänglich, die bisher unterblieben ist. Die Festsetzung des Schutzstreifens in einer Breite von 5 m stellt sowohl einen Eingriff in die Interessen des privaten Grundeigentümers als auch - durch das Verbot der Baumpflanzungen - in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Es wird daher vorgeschlagen, den Schutzstreifen gemäß den anerkannten technischen Regelwerken festzusetzen. Damit wird eine größere Fläche für Baumpflanzungen nutzbar, gleichzeitig gewinnt das festgesetzte Wohngebiet an Baufläche, und die Belange des Leitungsträgers werden nicht unangemessen zurückgesetzt.

**Zu 2:** Die Festsetzung in Planteil B, § 15 ist nicht nachvollziehbar. Obwohl die privaten Grünflächen der genannten Flurstücke nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird ihre Nutzungsaufgabe als Landwirtschaftsfläche festgesetzt. Eine Begründung für diese Festsetzung sucht man vergebens. Ebenso ist völlig unklar, wie diese Festsetzung gegen

den Willen der privaten Eigentümer durchgesetzt werden soll. Kapitel 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Flächen aus stadtklimatischen Gründen von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Funktion einer Kaltluftschneise können sie auch unter landwirtschaftlicher Nutzung erfüllen.

### Zu 3:

In **Kapitel 2.1.2** des Umweltberichts wird auf S. 8 zum Thema „Besonders geschützte Arten / streng geschützte Arten“ behauptet, es gäbe keine Hinweise auf ihr Vorkommen im Plangebiet. Dies trifft nicht zu. Für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 431-1A 4. Änderung (Werkstraße) sind entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, die auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes mindestens teilweise umfassen. Es wurde zum einen das Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen, zum anderen das Vorkommen der Feldlerche als Brutvogel im Plangebiet nachgewiesen. Eine kurze Auswertung der Kartierungsergebnisse wäre angebracht, allein schon um Forderungen Dritter nach entsprechenden eigenen Erhebungen zurückweisen zu können.

Die Kompensationsberechnung in **Kapitel 7.2** weist erheblichen Überarbeitungs- bzw. Änderungsbedarf auf.

### Bewertung nach „Magdeburger Modell“

In der Bewertung des geplanten Zustands taucht unter den laufenden Nummern 11 und 12 jeweils der gleiche „Biototyp“ private Grünfläche auf, jedoch mit stark abweichender Bewertung (Nr. 11 Wert 0,7; Nr. 12 Wert 0,3). Das hier angewendete sogenannte Magdeburger Modell sieht jedoch für private Grünflächen in Baugebieten einen einheitlichen Wert von 0,4 vor. Tatsächlich handelt es sich bei der Fläche Nr. 12 um eine unverändert bleibende Ackerfläche. Im Planteil B wird allerdings in § 15 festgesetzt, dass sie zu einer Sukzessionfläche zu entwickeln sei. Diese hätte laut Magdeburger Modell den Wert 0,7, der allerdings nur in Anrechnung gebracht werden könnte, wenn die Festsetzung auch Aussicht auf Verwirklichung hätte. Dies ist hier erklärtermaßen nicht der Fall. Eigenartig ist auch, dass diese Fläche, obwohl sie in der vorliegenden Qualität als Ackerfläche schon viele Jahrzehnte besteht, trotzdem einen geringeren Wert für die Biotopentwicklung zugestanden bekommt, als neu anzulegende Biototypen wie die „Ersatzflächen“. Dies erscheint umso seltsamer als im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden noch herausgestellt wird, dass die Schwarzerdeböden der Börde besonders wertvoll seien, da sie unter den gegenwärtigen Klimabedingungen nicht reproduzierbar seien. Sie haben damit eine Entwicklungsdauer seit der letzten Eiszeit von ca. 10.000 Jahren hinter sich, in welcher sie überwiegend ackerbaulich genutzt wurden. Eine frisch angelegte Gehölzpflanzung mit einem höheren Biotopentwicklungswert zu belegen ist offensichtlich absurd.

Dieses Beispiel zeigt einmal mehr und besonders deutlich, dass das Magdeburger Modell für die Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen untauglich ist. Die Zuordnung einzelner Flächen zu den Bewertungseinheiten (um Biototypen handelt es sich jedenfalls nicht) ist vollkommen in das Belieben des Bearbeiters gestellt, der demzufolge hier seiner Willkür freien Lauf lassen kann.

Hinzu kommt unter Nr. 16 eine unzulässige Doppelbewertung von Flächen als Verkehrsfläche mit dem Wert 0 und als „Baumfläche“ mit dem Wert 0,8. Obwohl in den Festsetzungen im Planteil B in § 18 die Pflanzfläche für einen Baum mit 15 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, bringt der Umweltbericht in der Eingriffsbilanz für jeden Baum 50 m<sup>2</sup> in Anrechnung. 35 m<sup>2</sup> unterliegen somit einer Doppelbewertung indem sie obwohl sie zu einer versiegelten Verkehrsfläche gehören wie ein natürlicher Laub-Mischwald bewertet werden. Dies ist nicht akzeptabel.

Eine derart verfälschte Bilanz kann auch nicht im Rahmen der Abwägung als korrekt dargestellt werden, da es sich hier nicht um eine planerische Entscheidung handelt, sondern um eine falsche Darstellung der abwägungserheblichen Tatsachen.

Bewertung nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (planfeststellungsersetzender Teil)

Die Anrechnung des Regenwasserrückhaltebeckens ist in Fläche und Bewertung fragwürdig. In der Begründung zum Bebauungsplan wird richtigerweise keine Aussage zur Fläche getroffen, da die Parameter zu ihrer Ermittlung noch nicht hinreichend bekannt sind. Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass das Becken den gesamten Innenraum der Straßenbahnwendeschleife einnehmen wird. Für die Straßenbahntrasse selbst gibt es noch keine Planung, die belastbare Aussagen zu ihrem Flächenbedarf erlaubt. Die Flächenangaben in der Eingriffsbilanz sind daher rein spekulativ und damit als Angaben im Sinne von § 17 (4) Nr. 2 BNatSchG nicht brauchbar.

Die Bewertung des Regenrückhaltebeckens als Gewässer ist falsch. Es handelt sich in erster Linie um eine technische Anlage, die der Entsorgung dient. Ob die postulierte naturnahe Entwicklung wirklich eintritt ist fraglich, da nach der Anlage des Beckens seine Bewirtschaftung durch den Betreiber ganz überwiegend nach technischen Gesichtspunkten erfolgt. Die Erfahrung zeigt, dass dabei häufig die Vegetationsdecke komplett zerstört wird ohne dass es seitens der Bauordnungs- oder Naturschutzbehörde Einflussmöglichkeiten gibt, dies zu verhindern. Deswegen kann eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme nicht erfolgen.

Es wird dringend empfohlen, weitere Flächen für den Ausgleich der Straßenbaumaßnahme zu suchen, da diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Defizit von 58.760 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt aufweist.

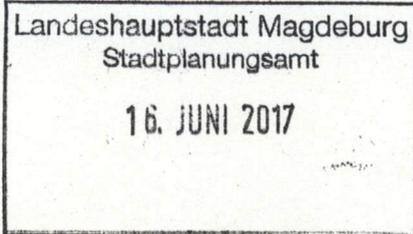
**Zu 4:**

Kapitel 2.3 der Begründung zum Bebauungsplan befasst sich mit dem Leitungsbestand im Plangebiet. Die verschiedenen Schutzstreifenbreiten sind anscheinend von den Leitungsträgern selbst willkürlich festgesetzt worden. Sie sind jedenfalls weder durch eine gesetzliche Vorschrift legitimiert noch durch ein anerkanntes technisches Regelwerk wie z.B. die Merkblätter des DWA oder DVGW als private Norm untersetzt. Sie sind deswegen der Abwägung zugänglich, die bisher unterblieben ist und anscheinend auch im weiteren Planverfahren nicht stattfinden soll. In den genannten Merkblättern wird als einzige Forderung ein Abstand von 2,5 m zwischen Leitungen und Bäumen gefordert. Die Festsetzung von breiteren Schutzstreifen wie vorliegend von in einer Breite von 3 bis 5 m stellt sowohl einen Eingriff in die Interessen des privaten Grundeigentümers als auch - durch das Verbot der Baumpflanzungen - in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Es wird daher vorgeschlagen, dies in der Begründung zum Bebauungsplan auch so darzustellen.



Ohst

Amt 31  
Umweltamt  
untere Wasserbehörde



Datum: 01.06.2017  
Bearb: Fr. Risch  
AZ: 31.32.4.61.245-17



Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Moreth

**Stellungnahme zu** **Bebauungsplan Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ Teilbereich A**  
**Begründung zum Entwurf der 5. Änderung**  
**Stand: April 2017**

Die untere Wasserbehörde stimmt der Begründung der 5. Änderung des o. g. B- Planes nur zu, wenn die folgenden Hinweise und Ergänzungen berücksichtigt werden.

#### **Teil B-Textliche Festsetzung**

##### **§ 6**

Beim Maß der baulichen Nutzung sollte die Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen usw. nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt werden, aufgrund der erfassten Vernässungsproblematik im B-Plan-Gebiet.

§ 6 sollte ebenfalls für das eingeschränkte Gewerbegebiet gelten- entgegen Punkt 3.2 –Art und Maß der baulichen Nutzung.

Denn auch hier sind Flächen für die Versickerung einzuplanen, da keine Ableitung des Regenwassers von diesen Flächen in den öffentlichen Kanal erfolgen soll. Des Weiteren sollen 10 % des Baugrundstückes für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden (siehe Seite 14 unter Punkt 4.2Ausgleichsmaßnahmen). Somit verbleibt keine ausreichende Fläche für eine ordnungsgemäße Versickerungsanlage.

##### **§ 14**

Die **naturnahe** Gestaltung des Regenrückhaltebeckens ist mit der AGM /SWM GmbH abzustimmen.

Die AGM /SWM GmbH ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Abwasseranlagen zuständig, denn in erster Linie ist das Regenrückhaltebecken ein technisches Bauwerk, welches regelmäßig zu unterhalten ist, damit seine Funktion erhalten bleibt.

Widersprüchlich sind die Angaben im Punkt 3.6 –Flächen zur Niederschlagsentwässerung der Begründung und Punkt 5 Ver- und Entsorgung Niederschlagswasser.

Punkt 3.6 besagt, dass das Niederschlagswasser der zukünftig öffentlichen Straßen vor Ort verbleibt und damit der Wasserhaushalt im Einzugsbereich nicht verändert wird.

Im Punkt 5 heißt es dazu, dass das NW der öffentlichen Verkehrsflächen im RRB gesammelt und gedrosselt zum Vorflutkanal in der Ottersleber Chaussee abgeleitet wird.

Das Entwässerungskonzept ist daher mit der unteren Wasserbehörde und der AGM/SWM GmbH abzustimmen.

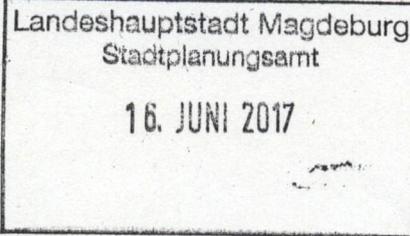
#### **Hinweis**

Im südöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes befindet sich eine Vernässungsfläche, die in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässenen Bereichen erfasst ist.



Risch

**Amt 31**  
Untere Bodenschutzbehörde



Datum: 30.05.2017  
Bearb.: Frau Bonitz  
Tel.: 2738

Amt 61  
Bearb.: Frau Wöbse

**Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr.: 431-1A „Ottersleber Chaussee /  
Am Hopfengarten (5. Änderung)  
TÖB - Beteiligung**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorhaben mit folgenden Hinweisen zugestimmt:

**Hinweise:**

**1.**

Im Norden des Plangebietes tangieren die Flurstücke 1501/2 (Flur 475) und 7503/1 (Flur 465) eine Fläche, die im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg) erfasst ist. (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 630 Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000263).

Die Aufnahme in das Kataster erfolgte aufgrund einer Luftbildauswertung (wilde Müllkippe). Im Ergebnis einer historischen Erkundung, die im Jahr 2015 erfolgte, wurde die Fläche als entlastet archiviert, da sich der Altlastverdacht nicht bestätigt hat.

Weitere Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Das Flurstück 1501/2 gehört ebenfalls zu einer Fläche für die ein Freistellungsbescheid (Freistellung von der Altlastenhaftung) vorliegt. In Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung muss die zuständige Freistellungsbehörde (Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt; LAF) in die Bearbeitung integriert werden.

Nach meinem Kenntnisstand befindet sich das genannte Flurstück im Eigentum der Air Liquide GmbH (freigestellte Firma).

**2.**

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.

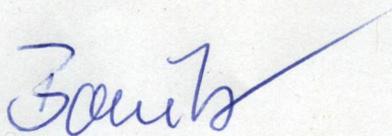
Danach erhielt der Boden im Aufstellungsgebiet eine sehr gute Gesamtbewertung, beruhend auf der sehr guten Ertragsfähigkeit. Die Naturnähe ist mit sehr gering bewertet; Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind gegenwärtig für das genannte Gebiet nicht bekannt. Für das Wasserhaushaltspotenzial lie-

gen keine Angaben vor. In einer Entfernung von ca. 200 m (südlich 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.

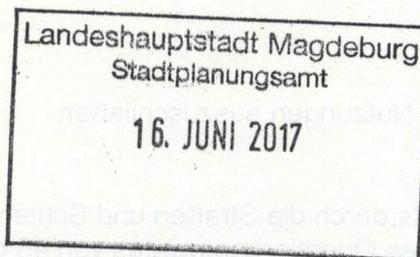
In der weiteren Planung ist nochmals zu prüfen, inwieweit der Bodenverlust durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.



i.A.  
Bonitz

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

02.06.2017  
Bearbeiter: Fr. Rathmann



Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Bearbeiter: Frau Moreth

**Vorentwurf - B-Planes Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengaren“ (5. Änderung)  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4Abs.1 BauGB**

Zu dem o.g. B-Plan lag eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros öko-control GmbH vom 12.05.2017 vor.

Folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines allgemeinen Wohngebietes wurden gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegt:

tags 55dB  
nachts 45dB bzw. 40dB

Nachfolgende Schallemissionen wirken auf das geplante Wohngebiet ein und wurden in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet:

1. Straßenlärm durch bestehende Straßen : Gustav-Ricker-Straße, Ottersleber Chaussee
2. Straßenlärm durch geplante Straße: Werkstraße SKET
3. Schienenverkehr: Strecke 6404 (Magdeburg industriepark-Wolfssfelde)
4. Gewerbliche Anlagen: MACO-Möbel Vertriebs GmbH, geplante Gewerbefläche

In der schalltechnischen Untersuchung wurden nachfolgende Angaben berücksichtigt und sind im weiterem B-Planverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

Zu 1.  
DTV Gustav-Ricker-Str. 5600 KfZ/24h  
DTV Ottersleber Chaussee 12600 KfZ/24h

Zu 2.  
Befahrung der Werkstraße nur in eine Richtung  
Höchstgeschwindigkeit 50km/h  
Fahrbahnbreite 13m  
Straßenoberfläche Asphaltbeton  
DTV: 83 + 15 Schwerlasttransporte nachts

Zu 3.

Angaben der Deutschen Bahn AG, welche im weiteren Verfahren zu beteiligen ist.

Zu 4.

Beladung der Lkw bis 3,5t zwischen 7.00 bis 8:00 Uhr an Rampen und Rolltoren  
Warenannahme erfolgt von 8:00 bis 16:00 Uhr

Geplantes Gewerbegebiet:

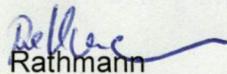
Eingeschränkte Nutzbarkeit

Nachtbetrieb ist für geplante Nutzungen auszuschließen

Ergebnis:

In der Nacht kommt es bereits durch die Straßen und Schiene zu bis zu  
8 dB (A) Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB (A).

**Die Straßenbahnwendeschleife wurde im Gutachten nicht betrachtet, dies ist nachzubessern oder aus dem Bebauungsplan zu entfernen.**

  
Rathmann