

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

05.12.2016  
Bearbeiter: Fr. Köhler

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Bearbeiter: Frau Ihl

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
14. DEZ. 2016  
61.30

**Bebauungsplanes Nr. 488-1 „Saalfelder Straße“**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen bzw. Hinweise.

  
Köhler

Amt 31  
Umweltamt  
untere Wasserbehörde

Datum: 29.11.2016  
Bearb.: Frau Risch  
AZ: 31.32.4.61.502-16

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

**Stellungnahme zu Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Süd-  
seite“  
Stand: September 2016**

**Planverfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorentwurf zu, wenn folgende Ergänzungen im Punkt 7.6. Ver- und Entsorgung vorgenommen werden. (siehe auch Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes vom 08.07.2015)

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation **ohne** Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Der Versickerung von Niederschlagswasser gilt somit der Vorrang vor der Ableitung in Gewässer.

Es sind daher im Bebauungsplangebiet ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, sowohl von privaten als auch öffentlichen Flächen einzuplanen.

Für die Erschließungs-/Anliegerstraßen sind entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, denn Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz

  
Risch

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

25.11.2016  
Frau Schick  
540-2737

Ju

Amt 61  
61.33  
Frau Ihl

▪ **Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“, hier TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf**

Der Planteil B Textliche Festsetzungen ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen:

1.  
Für den Umgang mit dem anfallenden Mutterboden sind die Ausführungen im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes der Begründung zur Satzung zu beachten.
2.  
Im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung ist die Ausweisung des B-Planes zu begründen, da bisher keine Aussage hinsichtlich der Notwendigkeit des B-Planes trotz der rückläufigen Trends in der Bevölkerung getroffen wurde. Es ist die Inanspruchnahme anderer Potentiale zu prüfen und die Ergebnisse darzulegen.
3.  
Die Ausführungen im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes sind wie folgt zu ergänzen:

Vierter Absatz, hinzufügen:

Es sind Aussagen zum aufgeführten Schadstoffeintrag und zur Vorbelastung zu ergänzen.

fünfter Absatz, 2. Satz ersetzen durch

Ansonsten erhielten die im Plangebiet vorhandenen Lehmböden im Rahmen der Bodenbewertung nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV LSA) überwiegend eine sehr hohe Gesamtbewertung, beruhend auf ihrer sehr guten Ertragsfähigkeit. Diese ist im kleingärtnerischen Bereich und den unversiegelten Freiflächen gegeben.

Die Naturnähe ist mit gering bis sehr gering bewertet; Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind gegenwärtig für das B-Plangebiet nicht bekannt. Das Wasserhaushaltspotential wird mit mittel bewertet.

Durch die geplante Umnutzung eines relativ geringfügig anthropogen beeinflussten Standortes kommt es durch die vorgesehene kleinteilige Wohnbebauung zu einer zusätzlichen Versiegelung und dauerhaftem Entzug überwiegend kleingärtnerisch genutzter Böden mit guter Ertragsfähigkeit, was durch entsprechende bodenbezogene Maßnahmen (z. B. Entsiegelung anderer Bereiche) auszugleichen ist.

Nach dem fünften Absatz

Der Bodenaushub ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie maximale Lagerhöhen und -breiten (2 m bei humosem Bodenmaterial, 4 m für Unterbodenmieten) zu berücksichtigen Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Zur Vermeidung schädlicher Bodenschadverdichtung sind geeignete Baugeräte (z. B. Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefü-

ge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung wieder herzustellen ist. Zudem sind die Befahrung des Grundstücks auf die Baustraße und der Umfang der Baunebenflächen auf das Nötigste zu beschränken, damit ein Teil der Flächen geschont wird. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu berücksichtigen.

Der schadlose Umgang mit den umzulagernden Bodenmassen während der Bauarbeiten (Erschließung, Errichtung der vorgesehenen Wohnhäuser etc.) und deren ordnungsgemäße Verwendung sind der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) durch Vorlage einer entsprechenden Unterlage nachzuweisen.

4.

Der Hinweis (2) im Planteil B zur Meldung von Auffälligkeiten ist im Punkt 3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes wie folgt zu begründen:

Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 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. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

#### Begründung (intern, nicht übernehmen)

In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 02.07.2015 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, Wasserhaushaltspotential sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtwertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann. Auf Grund der sehr guten Bewertung der Böden, basierend auf einer überwiegend sehr guten Ertragsfähigkeit, wurde eine Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes kritisch gesehen und eine Prüfung anderer Potentiale gefordert. Dies ist im vorliegenden Entwurf (z. B. im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung) nicht berücksichtigt worden und deshalb zu ergänzen.

Zu 1.

Ein entsprechender Hinweis im Planteil B fehlt und ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 2.

Im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung wurde keine Prüfung der Nutzung anderer Potentiale unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange (insbesondere Inanspruchnahme von Böden mit sehr guter Bewertung) vorgenommen. Dies ist nachzuholen und die Ergebnisse darzulegen.

Zu 3.

Im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes der Begründung zur Satzung wurde im 2. Satz die Aussage „... die Belastung in Form von lokalem Schadstoffeintrag bedingt durch die ...“ getroffen, jedoch nicht näher erläutert. Die Erläuterung ist zu ergänzen.

Bei der Betrachtung der Bodenfunktionen finden die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung keine Berücksichtigung.

Im fünften Absatz wurden die vorhandenen Böden als gering wertig eingestuft, dies jedoch lediglich mit anthropogener Überprägung und Teilversiegelung begründet.

Für die unversiegelten Bereiche widerspricht diese Aussage den Ergebnissen der Bodenfunktionsbewertung. Auch anthropogen beeinflusste Böden im kleingärtnerischen Bereich weisen eine sehr gute Ertragsfähigkeit auf und sind dementsprechend wertvoll.

**Böden** benötigt als **unvermehrbar und endliche Naturressource** im besonderen Maße den umfassenden Schutz durch die Gesellschaft, da er sonst unwiederbringlich verloren geht. Der § 1a Abs. 2 BauGB ist entsprechend zu beachten.

Im Punkt 4.2 „Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe“ des Umweltberichtes wird darauf eingegangen, dass durch Neuversiegelungen die Bodenfunktionen verloren gehen. Dies wird als mittlerer Grad der Beeinträchtigung eingeschätzt. Die Schutzmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Naturschutzrecht. Ich weise darauf hin, dass diese Maßnahmen nicht dazu dienen, die durch eine Versiegelung verloren gegangenen Bodeneigenschaften wiederherzustellen und somit auszugleichen. Dies wäre z. B. über eine Entsiegelung anderer Bereiche möglich, wird jedoch nicht in Betracht gezogen, da die Böden vom Planungsbüro des Vorhabenträgers als geringwertig eingestuft wurden.

Es werden keine Ausführungen zum Umgang mit dem Mutterboden getroffen.

Es fehlen zudem Vorgaben zum bodenschonenden Einsatz von Baumaschinen und zum Nachweis der Umsetzung der geforderten Maßnahmen. Die entsprechenden Passagen sind deshalb hinzuzufügen.

Zu 4.

Im entsprechenden Teil des Umweltberichtes fehlt die entsprechende Begründung einer „Meldung von Auffälligkeiten im Untergrund“ und ist deshalb hinzuzufügen.

i. A.

*Schick*

Schick

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 11.11.2016  
Bearb: Hr. Ohst

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

**Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt, zunächst den Umweltbericht zu überarbeiten und orientiert am Ergebnis dieser Überarbeitung den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Die Erstellung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sollte dabei nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgen.

Unabhängig von der oben angeregten Änderung wird weiterhin angeregt, an der Südgrenze des Plangebiets die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke in einer Breite von mindestens vier Metern festzusetzen.

Begründung:

Der Umweltbericht ist in wesentlichen Teilen unzureichend, fehlerhaft oder nicht prüffähig.

Die Biotoptypenkartierung ist aufgrund des unzureichenden „Kartenmaterials“, das lediglich aus einem Luftbild im Format 16, 5 x 12,7 cm besteht, von dem wiederum das Plangebiet nur ca. ein Drittel einnimmt, kaum prüffähig. Trotzdem ist festzustellen, dass im zentralen Bereich des Plangebiets eine größere Gehölzfläche nicht dargestellt ist. Möglicherweise handelt es sich um vom Eigentümer der Fläche im Frühjahr 2016 illegal beseitigte Gehölze, die gleichwohl in der Kartierung erscheinen müssen. Weiterhin stellt sich die mit dem Kürzel ZOY bezeichnete Fläche südlich der Saalfelder Straße auf dem Luftbild als Garten dar, während sie mittlerweile eine nach § 34 BauGB genehmigte Bebauung trägt. Für diese Fläche ist zu klären, mit welchem Status sie in die Eingriffsbilanz eingehen soll. Schließlich fehlt die am östlichen Ende des Südrands des Plangebiets erkennbare Reihe aus Gehölzen in der Kartierung.

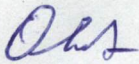
Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist in der vorgelegten Form unbrauchbar. Die Biotoptypenkartierung erfolgte offenbar nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da die Biotoptypen in der Karte und auch der Beschreibung mit den entsprechenden Codes aus diesem Modell bezeichnet werden. In der Eingriffsbewertung werden dann jedoch mehrere Biotoptypen, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verschiedenen Wertstufen zugeordnet sind, zu einem „Biotoptyp“ zusammengefasst und einheitlich bewertet. Im „Biotoptyp“ Gebüsche und Baumreihen, den es im Magdeburger Modell (modifizierte Fassung 9/97) gar nicht gibt, sind vier Biotoptypen zusammengefasst, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Wertigkeiten von 12, 15, 16 und 20 aufweisen. Ähnlich wird mit den anderen Kartiereinheiten verfahren („Ruderalflur“ zwei Biotoptypen, Wert 5 und 14; „Bebaute Bereiche“ sechs Biotoptypen, Wert 0, 0, 0, 3, 6, Code ZOY gibt es im Modell Sachsen-Anhalt nicht).

Abgesehen von der Erfindung neuer Kartiereinheiten für das Magdeburger Modell durch die Autoren des Umweltberichts zeigt sich hier deutlich die Untauglichkeit des Magdeburger Modells für die Eingriffsbewertung. Ein Modell, das es ermöglicht, Biotoptypen mit einem Wert-

unterschied von 8 Punkten nach dem Modell Sachsen-Anhalt in einer Wertstufe zusammenzufassen bildet nicht mehr die Realität ab, sondern nur noch die Willkürentscheidungen des Bearbeiters.

Ähnlich verhält es sich mit der Bewertung des Erhaltungszustands der einzelnen Kartiereinheiten. Ohne jede Begründung werden hier Erhaltungszustände von 0,4, 0,3 und 0,1(!) angegeben während gleichzeitig für den Planzustand sämtliche privaten Grünflächen einheitlich eine Biotopentwicklung von 1,0 haben sollen. Dazu gehört die große private Grünfläche im Westen des Plangebiets (Biotopcode URA, Wert 14 nach Modell Sachsen-Anhalt) genauso wie die neu angelegten Hausgärten (Biotopcode AKB oder AKC, Planwert 6 nach Modell Sachsen-Anhalt). Die große private Grünfläche verbessert dabei ihren Erhaltungszustand / Biotopwert ohne jede Maßnahme, denn es wurde keine festgesetzt, von 0,4 auf 1,0.

Die zweite Anregung (Anpflanzung am Südrand des Plangebiets) dient der Wiederherstellung des Landschaftsbildes und des Funktionsgefüges des Naturhaushalts, das sich hier durch die Benachbarung Acker / Gehölze auszeichnet. Insbesondere für die Avifauna sind solche Benachbarungen wichtig, da hier Brut- und Zufluchtstätten und Nahrungshabitat für gute Lebensbedingungen sorgen. Diese gilt es zu erhalten bzw. wiederherzustellen.



Ohst