

Amt 31  
Amtsleiter

## **2. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 481-1 „Iltisweg“ – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Untere Bodenschutzbehörde (☎ 0391/540-2737, Frau Schick)**

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird, wie bereits im Umweltbericht ausgeführt, eine Bebauung des ausgewiesenen Areals kritisch gesehen. Dennoch wird dem 2. Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes, auch im Bezug auf die Ausführungen des Umweltberichtes, mit folgenden Forderungen zugestimmt:

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

I. R. der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen.

Bei einem Bodenaushub, welcher bei den Erdarbeiten sowie für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen im Baugebiet notwendig ist, würde die vorhandene Bodenstruktur durch Umlagerung der Böden völlig verändert.

Um dies zu vermeiden sind Ober- und soweit notwendig auch Unterboden getrennt auszuheben und ggf. zwischen zu lagern.

Der Aushub von Mutterboden (Oberboden), welcher bei den Erdarbeiten anfällt, ist dabei 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 wiederverwendet 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.

Die Bodenmieten dürfen nicht durch Kipper, Bagger oder andere Fahrzeuge über-/befahren werden.

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 Wiederauflöckerung wiederherzustellen 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 und Durchführung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen erfolgen, d. h. über die Entsiegelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen.

#### Begründung

I.

Die Forderungen ergeben 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.

Die B-Planfläche wurde zum großen Teil jahrzehntelang als Acker genutzt. Hier befinden sich Löß-Lehmböden (Schwarzerde) mit einer sehr guten Ertragsfähigkeit.

Im Umweltbericht wird die Neuversiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer hohen Erheblichkeit bewertet. Es wurden Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vorgeschlagen. Diese wurden jedoch weder in den B-Plan / textliche Festsetzungen, noch in die Begründung zum 2. Vorentwurf übernommen und deshalb durch die untere Bodenschutzbehörde gefordert.

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.

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, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Deshalb ist die Neuversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und dazu die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches als Pflanzenstandort zu erhalten.

Durch die geplante Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern kommt es in einem Bereich von mehr als 4,5 ha zu einer Neuversiegelung von 18.997 m<sup>2</sup> und so zu einem 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.

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 Feuchtigkeitsgehalt 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 und Durchführung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen, d. h. möglichst Entsiegelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen soll diese Auswirkungen ausgleichen.

## **2. Untere Wasserbehörde (☎ 0391/540-2771 Frau Risch)**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben zu.

Wasserrechtliche Belange wurden berücksichtigt. Für die vorgesehene Regenwasserversickerungs-/Verdunstungsmulde ist die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und bei der Wasserbehörde zu beantragen.

## **3. Untere Immissionsschutzbehörde (☎ 0391/540-2630)**

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird darauf hingewiesen, dass

die geplante Wohnbebauung zwischen zwei Eisenbahntrassen und neben der stark befahrenen Bahnhauptnetzstrecke liegt.

Weiterer Lärm geht von umliegenden Gewerbegebieten aus, z.B. Matthiasstraße.

Im weiteren Verfahren ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Die Deutsche Bahn AG ist im Verfahren zu beteiligen.

Im Bereich Fluglärm liegt die Zuständigkeit beim Landesverwaltungsamt.

#### **4. Untere Naturschutzbehörde**

**(☎ 0391/540-2571, Herr Ohst)**

Begründung Seite 4, LH MD kann Wohnbauflächenbedarf nicht decken: Statistisches Landesamt sagt, 2019 Leerstand in MD 21.000 Wohnungen, Zuwachs um 16 % seit 2014, woher kommen Zahlen für FNP und ISEK?

Begründung Seite 13/14 Kapitel 8: Vögel sind geschützte Arten, was „Kleinlebewesen“ sind bleibt unklar, heimische Säugetiere sind bis auf einige Schädlinge ebenfalls geschützt

Umweltbericht Seite 7 Artenschutz: Frühzeitige Beteiligung erfolgt jetzt, Bezug zum alten B-Plan nicht zulässig, da Fläche erheblich vergrößert, Feldlerche ist jetzt zu prüfen, Kapitel Artenschutz insgesamt zu dürrig

Umweltbericht Seite 17 Kapitel 2.3.2. Aussage zur Erheblichkeit kann erst nach Überarbeitung Artenschutz getroffen werden

Umweltbericht Anlage III: Warum straßenbegleitende Baum-Strauchhecke nicht Biotoptyp? Warum mesophiles Grünland und Acker Erhaltungszustand 0,6?

#### **5. Stabsstelle Klimaschutz / Umweltvorsorge (☎ 0391/540-2645, Frau Reinhold)**

Stellungnahme vom 16.10.2020. Dem Vorhaben wird mit den folgenden Hinweisen zugestimmt:

1. Die Gartenstadt, welche Lüttgen-Salbke zugrunde liegt, wird hier modern interpretiert, um zu klimawertvoller Lösung zu gelangen, z. B. Energiekonzept, Grün-, Solar- oder Taglichtdach (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ‚Bauweise‘; Stadtplanungsamt-Magdeburg-Publikation ‚Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg‘, Weiße Reihe Nr. 38 aus 1995, S. 35-63; Masterplan 100 Prozent Klimaschutz 2017, S. 42, dort Maßnahme B 2.3 ‚Klimaverträgliche Stadtentwicklung‘).
2. Bodennässe wird berücksichtigt, wegen Verletzlichkeit bei Starkregen, siehe Biberweg sowie Fläche zwischen Till-Eulenspiegel-Ring und Eisenbahn (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ‚Wasser‘; Landschaftsplan 2015, 2016, dort Karte 7.6 ‚Grundwasserflurabstände‘; Übersicht der durch steigende Grundwasserpegel betroffenen Gebiete 2011; Klimaanpassungskonzept 2017, S. 55 und 118, dort Maßnahmen 44 ‚Retention‘ und 69 ‚Fließmodellierung‘).
3. Die öffentliche Freifläche in Lüttgen-Salbke wird entwickelt, um das Mindestmaß „0,5 Hektar in Wohnnähe“ zu erfüllen, d. h. Aufwertung der Flächen „0,3 Hektar Spiel/Sport Beyendorfer/ Ecke Sülldorfer Straße“, „0,1 Hektar Damaschkeweg/ Ecke Beyendorfer Straße“ und „0,03 Hektar Irenenplatz“, Neuschaffung im Bebauungsplan Nr. 481-1, Integration des 0,8 Hektar großen Biotopes „GB 053 Kleingewässer, zwischen Wolfsweg und Eisenbahn“ und/oder Nutzung der nördlich angrenzenden stadtklimatischen Baubeschränkung (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ‚Gemeinbedarf‘; Klimafunktions- und Planungshinweiskarte 2013; Landschaftsplan 2015, 2016, S. 282 ‚Freiflächenbedarfe‘ und Karte 10.5 ‚Grünkonzept‘; Klimaanpassungskonzept 2017, S. 107, dort Maßnahme 22 ‚Erhalt Kaltluftleitbahn‘; Stadtratsbeschluss-Nr. 1802-052VI/18 ‚Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete‘ 2018; siehe *Anlage*).
4. Der Baumbestand Lüttgen-Salbkens wird erweitert, zur Milderung der Klimaextreme, des Ackerverlustes und des Eisenbahnschalls (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ‚Pflanzung‘; Klimaanpassungskonzept 2017, S. 118, dort Maßnahme 87 ‚Resiliente Bäume‘).

5. Eine Mobilitätsstation wird in Lüttgen-Salbke integriert, die Sharing und Multimodalität umfasst, z. B. Fahrrad, Lastenrad, Pkw, E-Mobilität; zugunsten des CO<sub>2</sub>-armen Verkehrs und wegen der isolierten Lage (entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ‚Verkehr‘; Verkehrsentwicklungsplan 2018, dort Maßnahmenkonzept S. 10; Masterplan 100 Prozent Klimaschutz 2017, S. 42, dort Maßnahme B 2.3 ‚Klimaverträgliche Stadtentwicklung‘).

Warschun

*Anlage:*

Umweltamt Magdeburg, Bebauungsplan Nr. 481-1 ‚Illisweg‘, stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete, Magdeburg 14.10.2020.