

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 16. MRZ. 2015  
 61.30 Ith



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für  
 Geologie und Bergwesen

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt • PF 156 • 06035 Halle

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 An der Steinkuhle 6  
 39128 Magdeburg

Mein Zeichen/Meine Nachricht  
 TÖB-34942-505/2015-R 200

Halle, 11.03.2015

Auskunft erteilt:  
 Babett Hänel  
 Tel.: (0345) 5212 151  
 E-Mail:  
[haehnel@lagb.mw.sachsen-anhalt.de](mailto:haehnel@lagb.mw.sachsen-anhalt.de)

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

**Vorentwurf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1 "Haus der Athleten" der Stadt Magdeburg**

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:  
 61.33 Ihl vom 12.02.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen und geologischen Belangen, die hier durch das LAGB zu vertreten sind, geben wir zu o.g. Planung/Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

**Bergbau**

Markscheide- und Berechtigungswesen, Altbergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Bearbeiter: Frau Deicke (Tel.: 039265-53 152)

**Geologie**

Hydrogeologie und Umweltgeologie

*Zur Entsorgung des Niederschlagswassers (Pkt. 5.5.1 der Begründung):*  
 Die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet sind bereits auf kurze Entfernungen recht wechselhaft.  
 Die Grundwasserflurabstände variieren von 0,4...4 m.

Köthener Str. 38  
 06118 Halle / Saale  
 Telefon (0345) 5212-0  
 Telefax (0345) 522 99 10

E-Mail: poststelle  
 @lagb.mw.sachsen-anhalt.de  
 E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur  
 Internet:  
[www.lagb.sachsen-anhalt.de](http://www.lagb.sachsen-anhalt.de)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
 Deutsche Bundesbank  
 Fil. Magdeburg  
 BLZ 810 000 00  
 KTO 810 015 00

IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500  
 BIC MARKDEF1810

Betreff: Vorentwurf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1  
"Haus der Athleten" der Stadt Magdeburg  
Bearbeitungsnummer: TÖB-34942-505/2015-R 200

---

Die Planfläche liegt – wie im Text auch ausgeführt – im Überschwemmungsgebiet, unterliegen damit der Gefahr einer zeitweiligen Überflutung bzw. des Aufstieges von Drängwasser. Damit wären für eine Versickerung des Niederschlagswassers insgesamt ungünstige Bedingungen zu erwarten.

Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes sollte deshalb – vorzugsweise im Rahmen der beabsichtigten Baugrunduntersuchung – vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 im Plangebiet gegeben sind und welche Entwässerungsanlagen für diese Bedingungen am besten geeignet sind.

Detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erhalten Sie beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg).

Bearbeiter: Frau Beer (Tel.: 0345-5212 150)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hähnel

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 16. MRZ. 2015  
 G.A.30 Hvh



**SACHSEN-ANHALT**

Landesbetrieb für  
 Hochwasserschutz und  
 Wasserwirtschaft

Geschäftsbereich  
 Betrieb und Unterhaltung

**Flussbereich  
 Schönebeck**

**Flussbereichsleiter**

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt  
 Flussbereich Schönebeck • Amtsbreite 1 • 39218 Schönebeck

Landeshauptstadt Magdeburg  
 Stadtplanungsamt  
 An der Steinkuhle 6  
 39128 Magdeburg

Schönebeck, 12.03.2015

Ihr Zeichen: 61.33/lhl

Ihre Nachricht vom: 12.02.2015

Mein Zeichen: 4.5.1

Bearbeitet von:  
 Ronald Guenther

Tel.: (03928) 7063-11

E-Mail: ronald.guenther@  
 lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“  
 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
 öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 12.02.2015 legen Sie den Vorentwurf des o.g. B-Planes mit der Bitte um Stellungnahme vor. Der Plan sieht vor, im Überschwemmungsgebiet der Elbe einen Ersatzneubau für ein bei dem Hochwasser 06/2013 geschädigtes Objekt zu errichten. Das Haus soll auf einem im Überschwemmungsgebiet aufzuschüttenden Plateau errichtet werden. Dazu ist vorgesehen, das Gelände um 1,80m zu erhöhen. Unter Schutzgut Wasser und Boden wird auf ein noch vorzulegendes Gutachten mit Auswirkungen eines Hochwassers auf das geplante Gebäude verwiesen. Im gleichen Dokument wird unter „2. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ beschrieben, dass die dargestellte Vorplanung für den Neubau den notwendigen, optimierten Hochwasserschutz am Standort zu 100% erfüllt. Insofern sind die Aussagen des Planes widersprüchlich.

Grundsätzlich sind im Rahmen des B-Planes neben weiteren rechtlichen Vorgaben die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Das B-Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe.

§78(1) WHG untersagt unter anderem:

1. Die Ausweisung von neuen Baugebieten und Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
2. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches
6. Das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche

**Flussbereich Schönebeck:**  
 Amtsbreite 1  
 39218 Schönebeck  
 Tel.: (03928) 7063-0  
 Fax: (03928) 401057  
 E-mail: FB.SBK@  
 lhw.mlu.sachsen-anhalt.de  
 www.lhw.sachsen-anhalt.de

**Hauptsitz:**  
 Otto-von-Guericke-Str. 5  
 39104 Magdeburg  
 Tel.: (0391) 581-0  
 Fax: (0391) 581-1230  
 E-mail: poststelle@  
 lhw.mlu.sachsen-anhalt.de  
 www.lhw.sachsen-anhalt.de



**Direktor:**  
 Burkhard Henning  
 Tel.: (0391) 581-1385  
 Fax: (0391) 581-1305

Deutsche Bundesbank Magdeburg  
 IBAN: DE8481000000081001530  
 BIC: MARKDEF1810  
 BLZ: 810 000 00  
 Konto-Nr. 810 015 30



Die vorgenannten Festlegungen treffen auf das zu planende Objekt zu und bedingen allein dadurch die Untersagung des Vorhabens.

Die zuständige Behörde kann nach §78(2) WHG Ausnahmen dann zulassen, wenn die Kriterien der Ziff1-9 zutreffen. Da es sich bei dieser Aufzählung um eine „und-Bestimmung“ handelt müssen alle Bedingungen zutreffen um eine wirksame Ausnahme zulassen zu können. Die Ziffern 1, 3, 4, 5, 6 und 9 schließen eine Ausnahme im vorliegenden Fall aus. Dazu im Einzelnen:

1. Der Nachweis, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung besehen oder geschaffen werden können, ist nicht erbracht.  
Das geplante Hotel ist kein Objekt, welches zwingend am Wasser errichtet werden muss. Die Bedingung, dass ein Hotel zwingend im Überschwemmungsgebiet errichtet werden muss, ist nicht gegeben.
3. Mindestens bei Flutung des Parkdeckes ist mit Schäden an der Bausubstanz und dort installierten Einrichtungen zu rechnen. Mit Eisgang der Elbe und möglichem Eisstau ist von einem, gegenüber einer „einfachen Flutung“ erhöhten Schadenspotenzial auszugehen. Die Aussage, dass Sachschäden nicht zu erwarten sind, ist nicht möglich oder sachlich nicht zu vertreten.
4. Am Standort des geplanten Hotels treten nach aktueller Modellierung Fließgeschwindigkeiten bei 2m/s auf. Das Strömungsmodell zeigt, dass der natürliche Fließweg nur durch bereits vorhandene Bebauungen unterbrochen und damit beeinflusst wird. Insofern ist einzuschätzen, dass durch die vorgesehene Geländeerhöhung und das geplante Gebäude, eine weitergehende Beeinflussung des Hochwasserabflusses gegeben ist.
5. Der Retentionsverlust ist im Projekt nicht bilanziert und ein Ausgleich des entstehenden Retentionsverlustes nicht nachgewiesen.
6. Sofern eine Beeinflussung des Hochwasserabflusses gegeben ist (Ziff.4), ist von einer Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes auszugehen.
9. Die Flutung des Parkdeckes ist Bestandteil der Planung. Aussagen zu Auswirkungen bei Eishochwasser und Eisstau fehlen. Schäden bei Hochwasser, auch in Verbindung mit Eisgang und Eisstau, am vorgesehenen Objekt, können nicht ausgeschlossen werden.

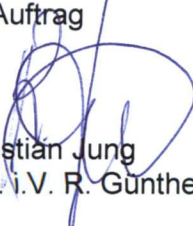
Eine weitere Ausnahme lässt §78(3) WHG zu. Auch hier ist eine Ausnahmegenehmigung an Kriterien gebunden, welche insgesamt zutreffen müssen sofern es sich um die Errichtung oder wesentliche Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches handelt. Auch diese Bedingungen sind nicht erfüllt. Dazu folgende Hinweise:

1. Ein Nachweis, dass der Hochwasserrückhalt nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, ist nicht vorhanden. Auf Grund der Abflussverhältnisse im Magdeburger Raum als „Nadelöhr“ des Abflusses der Elbe, werden hier auch keine Möglichkeiten für eine ev. erforderlichen Ausgleich gesehen.
2. Dass der Abfluss durch das Bauvorhaben nachteilig beeinflusst wird und
3. dadurch auch eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes abzuleiten ist, ist bereits beschrieben

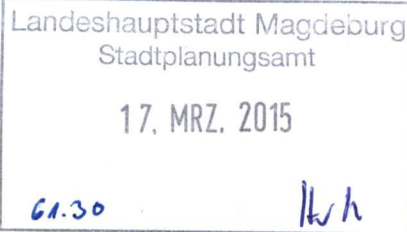
Abschließend ist festzustellen, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben nicht um ein standortgebundenes Objekt handelt. Also nicht um ein Objekt, welches zwingend im Überschwemmungsgebiet der Elbe errichtet werden muss um seine vorgesehene Funktion zu erfüllen. Die Aufgabe eines Hotels, auch eines Sporthotels oder „Haus der Athleten“ ist an anderen Standorten außerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich. Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Ver- und Entsorgung des Objektes bereits bei Hochwässern ab ca. 5,80m am Pegel Barby nicht mehr möglich ist, da spätestens ab diesem Wasserstand mit Überflutungen der Zuwegungen zu rechnen ist. In Auswertung der Öffnungsklausel des Pretziener Wehres bei sicherer Überschreitung von 5,92m am Pegel Barby, kann dies statistisch gesehen alle 2 Jahre eintreten. Schäden am Objekt bei Hochwasser können nicht ausgeschlossen werden.

Eine Zustimmung zum Vorhaben kann aus o.g. Gründen nicht erfolgen, da die Bestimmungen von WHG und WG LSA nicht eingehalten werden. Auch in Bezug auf die nicht auszuschließenden, künftigen Schäden an Bauwerken im Überschwemmungsgebiet ist eine Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage nicht zu empfehlen.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
Christian Jung  
gez. i.V. R. Günther





1+2



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,  
Landesentwicklung

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39090 Magdeburg

**Vorhaben:** vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“,  
Vorentwurf (Stand: Januar 2015)  
**Stadt:** Magdeburg, Landeshauptstadt  
**Aktenzeichen:** 21102/02-00527.1  
**Kurzbezeichnung:** Magdebur-vBP250.5.1AthletenVorentw-150212

Halle, 12. März 2015

Ihr Zeichen:  
Mein Zeichen: 309.3.7

Bearbeitet von:  
Frau Scholz  
Marita.Scholz@  
lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-1381  
Fax: (0345) 514-1509

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

**1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307 keine Einwände entgegen.

**Hauptsitz:**  
Ernst-Kamieth-Straße 2  
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0  
Fax: (0345) 514-1444  
Poststelle@  
lwa.sachsen-anhalt.de

**Internet:**  
www.landesverwaltungsamt.  
sachsen-anhalt.de

**E-Mail-Adresse** nur für  
formlose Mitteilungen  
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
BLZ 810 000 00  
Konto 810 015 00  
BIC MARKDEF1810  
IBAN DE2181000000081001500

## 2. Als obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) fest, dass der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“ mit der hiermit insbesondere verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 0,35 ha großen Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines modernen „Elbsporthotels“ als Ersatzneubau für den am Standort bereits vorhandenen und in seiner Bau-substanz erheblich hochwassergeschädigten Hotelkomplex „Haus der Athleten“ in nunmehr an die besondere Hochwassersituation angepasster Bauweise zu schaffen, nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

### Hinweis Raumordnungskataster

Aus der Abstimmung mit dem bei der oberen Landesplanungsbehörde gemäß § 14 LPIG geführten Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“, insbesondere folgende Hinweise:

- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Elbe“,
- Lage im verordneten Biosphärenreservat „Mittel-elbe“,
- Nähe zum FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“.

Die nach dem Planungsstand des Vorentwurfes des B-Planes vorgelegte Planbegründung enthält bereits erste Betrachtungen zu den o. g. Schutzgebieten. Diesbezüglich verweise ich auf die erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde sowie der zuständigen Naturschutzbehörde.

Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Ihnen Frau Hartmann (Tel. 0345-5141516) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, Koordinatensystem UTM WGS84 Zone 32).



### **3. Als obere Abfall- und Bodeschutzbehörde (Referat 401)**

Nach Prüfung der mir zu diesem Verfahren (Bauleitplanung) übersandten Unterlagen, stelle ich fest, dass durch das geplante Vorhaben keine Belange betroffen sind, die meinen Aufgabenbereich als obere Abfallbehörde berühren.

#### Hinweis:

Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen.

### **4. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)**

Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels (Ersatzneubau) sowie einem auch der Öffentlichkeit zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich im Rotehornpark östlich des Seilerwegs.

Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.

### **5. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)**

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – werden nicht berührt.

### **6. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**

Die abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes, Referat 405-Abwasser, werden nicht berührt.

### **7. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)**

Vom Vorentwurf des hier benannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.



Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

**Hinweis zur Datensicherung**

Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o. g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.

Im Auftrag



Scholz

⇒ Ul / Wiswam  
b.R.

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
09. MRZ. 2015  
61.3 i. A. R.



Amt 31  
untere Wasserbehörde

Datum: 19.02.2015  
Bearb.: Herr Rosenhahn  
Az.: 31.32.3.61/76-2015

Amt 61  
z. H. Frau Ihl

Stellungnahme zu Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Der vorhabenbezogene B-Plan ist aus wasserrechtlicher Sicht abzulehnen.**

**Begründung:**

Gemäß § 100 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 12 (1) Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 21.03.2013 (WG LSA), in den derzeit gültigen Fassungen, ist die Wasserbehörde für den Vollzug des Wassergesetzes zuständig und berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer einzuleiten und Auflagen zu erteilen. Zu den Aufgaben der Wasserbehörde gehört auch der Hochwasserschutz.

Gemäß § 78 (1) Satz 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch... verboten.

Dies gilt nach § 78 (6) WHG auch für die nach § 76 (3) WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Gemäß § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde unter den in Nr. 1-9 aufgeführten Tatbeständen abweichend von (1) Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen.

Bedarf ein Bauleitplan oder ein Einzelvorhaben einer Entscheidung nach § 78 (2) oder (3) WHG, entscheidet die zuständige Behörde gemäß § 101 (2) WG LSA im Benehmen mit der Wasserbehörde.

Die UWB darf der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans am Seilerweg nicht zustimmen, da an eine Genehmigungsfähigkeit sehr hohe Maßstäbe gesetzt werden und die Genehmigungstatbestände nach § 78 (2) Nr. 1 – 9 WHG allenfalls nur in den Punkten unter Nr. 5, 7 und 8 erfüllt werden können. Nr. 1 – 9 stellen aber eine Summationsbedingung aller Tatbestände dar.

Insbesondere stehen zur Erweiterung der Siedlungsentwicklung in der Stadt Magdeburg andere Flächen als das Überschwemmungsgebiet zur Verfügung; das neu auszuweisende Gebiet grenzt nicht an ein bestehendes Baugebiet und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden kann im Überschwemmungsgebiet bei einer Überflutung von mehr als 2 m nie ausgeschlossen werden. Es kommt hierbei auch nicht auf den tatsächlichen Schadeneintritt, sondern nur auf die mögliche Gefährdung sowie auf die mögliche Beeinträchtigung von Hochwasserabfluss, Höhe des Wasserstandes und bestehenden Hochwasserschutz an.



Das Stadtplanungsamt hat bei der Bauleitplanung Überschwemmungsgebiete, die festgesetzt wurden oder als festgesetzt gelten, zu beachten. Lässt ein B-Plan in einem Überschwemmungsgebiet das Bauen generell zu, verstößt er gegen § 78 (1) WHG. **Da der als Satzung beschlossene Plan mit dem höherrangigem Wasserrecht kollidiert, ist er nichtig.** Ein Bauvorhaben kann zwar nach § 78 (3) WHG genehmigt werden, dies kann jedoch nur für Ausnahmefälle gelten, z.B. im unmittelbarem Randbereich, s.u.

Ein B-Plan, der darauf aufbaut, dass die gesamte Bausubstanz nur im Wege von Ausnahme genehmigungen realisiert werden kann, läuft der Zielsetzung eines Überschwemmungsgebietes zuwider. Er darf nicht genehmigt werden, da er einer sonstigen Rechtsvorschrift - § 78 (1) WHG - widerspricht. Vgl. **Randnummer 8 zum Kommentar § 92 NWG.**

Auf die Zahl der Einzelvorhaben kommt es dabei nicht an, es ist also unerheblich, ob der B-Plan für nur ein Vorhaben oder mehrere aufgestellt würde.

Da der B-Plan aber nicht von der Einzelgenehmigung nach Baurecht entbindet, ist die Genehmigung letztlich von der Zustimmung der Wasserbehörde abhängig.

Die Einzelmaßnahme Hotel ist kein privilegiertes Vorhaben, welches zwingend in der Nähe der Elbe stehen muss, wie dies etwa bei den Bootshäusern der Fall wäre. Ein Hotel kann an einem beliebigen anderen Standort ohne Beeinträchtigung gebaut werden.

Nach **Randnummer 8 zum Kommentar § 93 NWG** (entspricht sinngemäß § 78 (3) WHG) ist jedoch für die Wasserbehörde „**einzigiger Beurteilungsmaßstab für die Genehmigungserteilung die mögliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses**“. Das heißt, dass andere Gesichtspunkte, wie Gewässergüte, Naturschutz, Bauleitplanung oder wirtschaftliche/ politische Interessen sachfremd und unerheblich sind.

Zudem ist nach **Randnummer 5 zum Kommentar § 93 NWG** anzuführen, dass die wasserrechtliche Genehmigung keine Befreiung vom Verbot darstellt, sondern eine Attestierung der Unschädlichkeit (für Hochwasserabfluss- und stand).

Insbesondere am vorgesehenen Standort ist zu bedenken, dass sich die Überschwemmungsgebiete in sich selbst qualitativ unterscheiden in Bereiche, die vom Hochwasser durchströmt werden und Retentionsräume, in denen das Hochwasser lediglich steht, zurück gedrückt wird oder langsam fließt, im Normalfall also die überstauten Wiesen oder andere Flächen, die allmählich zum Hochufer ansteigen oder kilometerweit vom Flutbereich entfernt sind.

Letzteres ist aber am Seilerweg genau nicht der Fall, denn die Elbe teilt sich an der südlichen Rotehornspitze in zwei Arme und der Standort liegt nur wenige hundert Meter unterhalb in unmittelbarer Ufernähe der Alten Elbe voll im Abströmbereich und wird ca. 2 m + x mit einer Fließgeschwindigkeit von 1-2 m/s überflutet.

Ein Strömungsfilm, der dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt (LHW) vorliegt, belegt den oben beschriebenen Zustand. Jedes Gebäude im B-Plan-Bereich stört den Hochwasserabfluss.

#### Hinweis:

Aus den o.a. Gründen unter Bezug auf die Rechtsprechung und Kommentierung muss ein vorhabenbezogener B-Plan seitens der Wasserbehörde abgelehnt werden. Dieser Ablehnung hat das Stadtplanungsamt zu folgen.

Erforderlichenfalls muss die obere Wasserbehörde entscheiden, wenn die schriftliche Begründung, warum Amt 61 der Stellungnahme der UWB nicht folgt (s.o. zu § 101 (2) WG LSA), vorliegt.

*D. Rosenhahn*

D. Rosenhahn



Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 04.03.2015  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 250-5.1 „Haus der Athleten“**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Sofern dieser Anregung nicht gefolgt wird, wird hilfsweise angeregt, den Umweltbericht sowie die aus ihm resultierenden Festsetzungen zu Naturschutzbelangen zu überarbeiten.

Begründung:

Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es steht darüber hinaus im Gegensatz zu den Entwicklungen, die im Zielkonzept des denkmalpflegerischen Rahmenplans (DRP) für den Stadtpark Rotehorn vorgesehen sind.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit hohem Grünanteil dargestellt. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll jedoch ein Hotel mit einem öffentlich zugänglichen Wellness- und Gastronomiebereich zur Stärkung und Förderung des Tourismus entstehen. Es sei nur „*vorrangig Sportlern als Unterkunft zu widmen*“, stehe jedoch auch „*anderen interessierten Gästen*“ zur Verfügung, wobei unklar bleibt, welcher Personenkreis damit gemeint ist. Zusätzlich sind eine Gastronomie (jedermann zugänglich) „als Attraktion der allgemeinen Öffentlichkeit“, Seminarräume (jedermann zugänglich?), Wellness- und Sportbereiche sowie ein Parkdeck geplant. Der Nutzerkreis ist also nicht hinreichend genau eingegrenzt, insbesondere ist ganz überwiegend keine sportliche Zweckbindung erkennbar. Die angestrebte Erhöhung der Attraktivität der gastronomischen Einrichtung und die Öffnung des Hotels für Nicht-Sportler zielen klar auf eine Nutzungsintensivierung ab. Von einer Sportgaststätte oder einem Sporthotel im klassischen Sinn als untergeordnete Einrichtung in einem Sportgebiet kann hier nicht mehr die Rede sein.

Für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, konstatiert der denkmalpflegerische Rahmenplan für den Stadtpark Rotehorn, dass sich hier „*Nutzungsformen konzentrieren, welche mit grundsätzlichen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ... mindestens in Teilaspekten divergieren (Hotel und Schulungszentrum, Erschließungsproblematik)*“. Als Maßnahme wird empfohlen: „*... der Fortbestand des Hotels (in baulicher sowie funktionaler Hinsicht) sollte im Fall einer Nutzungsaufgabe bzw. bei Auslaufen des Erbpachtverhältnisses erneut geprüft werden*“. Der DRP ist im Benehmen mit der UNB erarbeitet worden, die diese Forderung von Anfang an unterstützt hat.

„*Schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde die Positionierung stark frequentierter Einrichtungen an der Südspitze der Rotehorninsel als Ursache von Problemen der verkehrlichen Erschließung sowie der Harmonisierung unterschiedlicher Nutzungsansprüche innerhalb des Stadtparks erkannt.*“ (Zitat aus dem DRP). Das Problem hat sich bis heute wesentlich verschärft. Der motorisierte Verkehr stellt eine der stärksten Beeinträchtigungen für Erholungssuchende im Stadtpark dar. Durch das Vorhaben, das eine Intensivierung der Nutzung vor-



sieht, wird die Verkehrsbelastung im Stadtpark weiter erhöht und damit die Beunruhigung und Gefährdung sowohl für Erholungssuchende als auch die Fauna erheblich verstärkt. Dabei ist nicht nur der Besucherverkehr, sondern insbesondere auch der Ver- und Entsorgungsverkehr sowie die An- und Abfahrt des Personals zu berücksichtigen. Schon bei mittleren Hochwässern ist der Standort verkehrlich abgeschnitten; damit ist die Forderung nach einer verbesserten Erschließung, also weiteren Eingriffen in den Park, bereits programmiert.

Das Vorhaben weist keinerlei Affinität zum Standort Stadtpark Rotehorn auf. Die geplanten Nutzungen können nahezu überall im Stadtgebiet mit geringerem Aufwand in Herstellung und Betrieb, insbesondere im Hochwasserfall, angeboten werden.

Zur hilfsweisen Anregung:

Die Auswirkungen des Vorhabens sind zum Teil unzutreffend beschrieben. Dies trifft insbesondere auf das Schutzgut „Mensch“ bezogen auf den Erholungswert der Landschaft zu. Es ist mit einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen - insbesondere durch motorisierten Verkehr - im Park zu rechnen. Dieser ist bereits im heutigen Zustand eine ständige Quelle von Belästigungen und Gefahren für Besucher des Parks, die einen unbeschwertem Naturgenuss in einigen Abschnitten, nämlich den Zufahrtswegen zu den Sportstätten und sonstigen Einrichtungen kaum noch zulassen. Unter diesem Aspekt tritt auch eine Schädigung des Parks aus denkmalrechtlicher Sicht ein indem er seinen ursprünglichen Zweck nicht vollumfänglich erfüllen kann. Hier sind Vorschläge für eine Minderung der negativen Einflüsse erforderlich.

Die Vorschläge zum Baumschutz auf Seite 38 des Umweltberichts sind nicht ausreichend. Bäume auf dem Baugrundstück, deren Erhaltung vorgesehen ist, sind grundsätzlich gemäß DIN 18920 gegen Schäden zu schützen. Ein Stammschutz reicht auf keinen Fall aus bzw. ist bei ordnungsgemäß durchgeführten Schutzmaßnahmen entbehrlich, da kein Fahrzeug oder Baugerät so dicht an den Baum herangelangen kann, dass es einen Stammschaden verursachen könnte. Zur Verdeutlichung liegt dieser Stellungnahme das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ bei, nach dem verfahren werden sollte.

Die auf Seite 40 erwähnte Anlage von Ersatzpflanzungen stellt keine Eingriffsminderung, sondern vielmehr eine Kompensation dar.

In der Eingriffsbilanzierung auf Seite 45 fehlt die Bewertung des Bestandes. Er ist zwar in einem Plan dargestellt, die Bewertung fehlt jedoch. Eine Beurteilung, ob die Eingriffsbilanz ausgeglichen ist, kann daher seitens der UNB nicht erfolgen. Dies ist in jedem Fall nachzubessern.



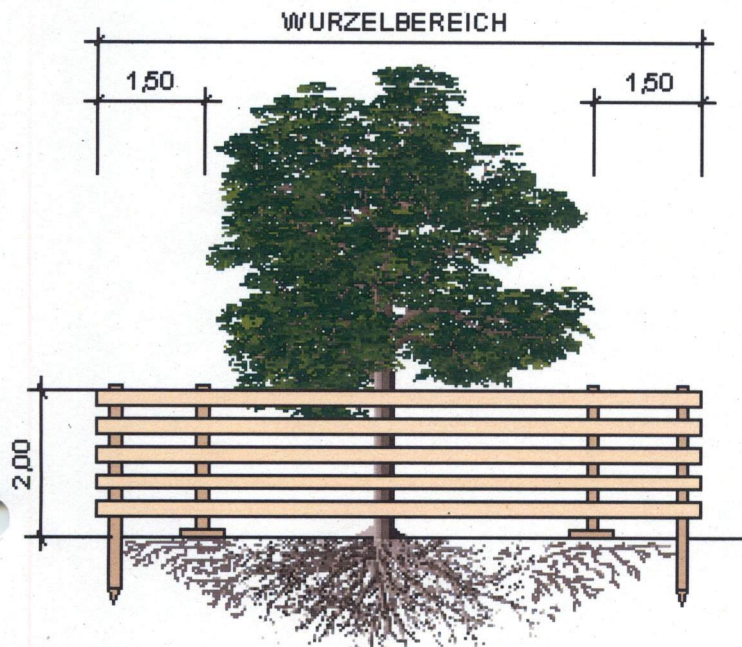
Ohst



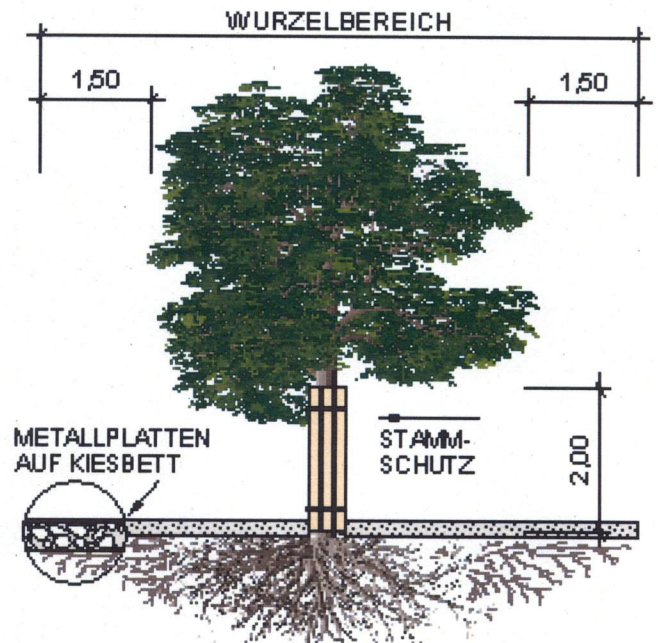
# Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ BEIM DEUTSCHEN STÄDTETAG

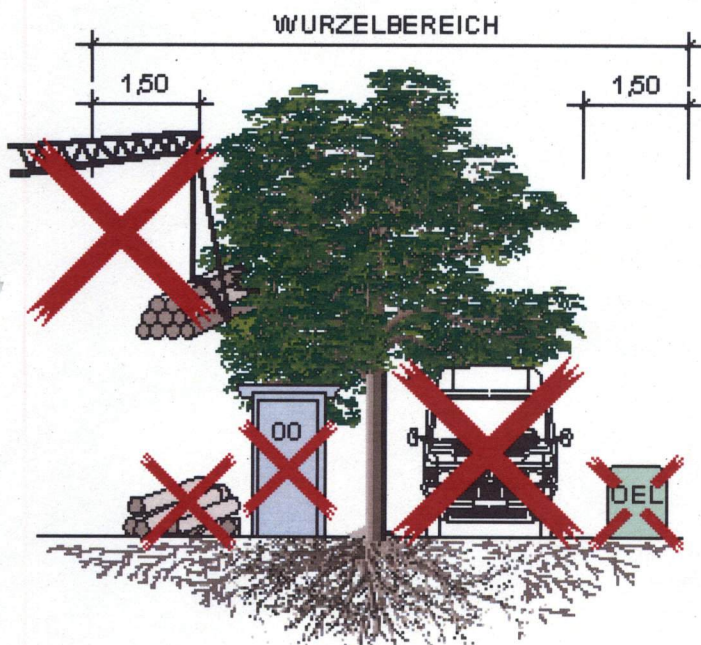
NOVEMBER 2001



WURZELSCHUTZ  
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ  
DURCH LASTVERTEILUNG



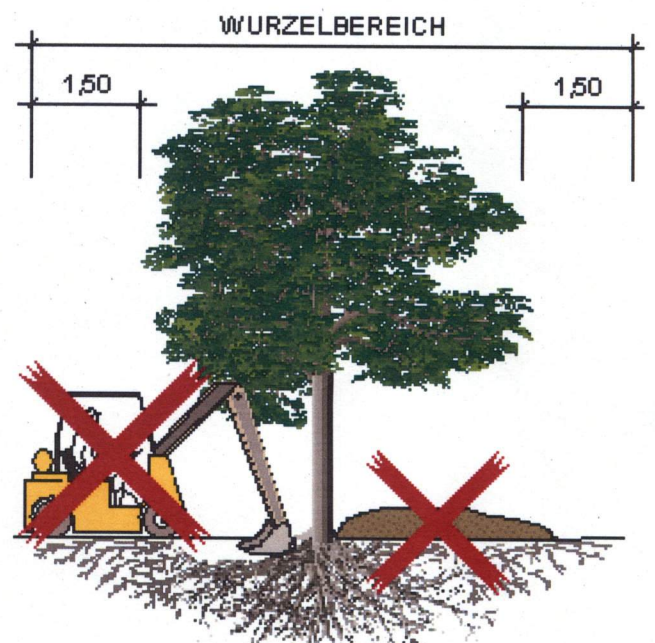
- NICHT BEFAHREN  
NICHT ABLAGERN:  
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN  
- BAUMATERIALIEN  
- BAUSTELLENEINRICHTUNG  
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

**WICHTIG:**

DIN 18920

RAS -LP 4

BAUMSCHUTZSATZUNG



- KEIN BODENABTRAG  
KEINE AUFGRÄBUNG  
NICHT VERDICHTEN  
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!  
KRONE SCHÜTZEN

INFORMATION:

AMTSBEZEICHNUNG

Adresse