

Amt 31  
31.22

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
19. DEZ. 2018

17.12.2018  
Immissionsschutz-  
behörde  
Bearb.: Frau Köhler  
Tel.: 540 2632  
Fax: 540 2698

Amt 61

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“**

Die Lärmschutzwand ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung umzusetzen.

*Köhler*  
Köhler

Amt 31  
31.33  
Untere Bodenschutzbehörde

27.11.2018  
Herr Dückel  
540 – 2715

Amt 61  
61.33  
Frau Ihl

<b>B-Plan</b>	<b>256-4 „Puppendorf/Berliner Chaussee</b>
<b>Vorhaben</b>	Vorentwurf des B-Plans
<b>Stand</b>	November2018

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Altlastenverdacht.

Zur Beurteilung des Untergrundes ist der unteren Bodenschutzbehörde das vorgesehene Bodengutachten nach der Fertigstellung zu übermitteln.

i. A.



Dückel

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Ihl

### Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 256-4 „Puppendorf / Berliner Chaussee“

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt,

1. die geplante Lärmschutzwand an die Nordgrenze der privaten Grünfläche zu verschieben oder den nördlich gelegenen Teil der Grünfläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen.
2. die Kapitel 1.3 und 1.5 der Begründung so zu überarbeiten, dass sie sich nicht widersprechen. Dabei wird seitens der unteren Naturschutzbehörde empfohlen, der Aussage in Kapitel 1.3 zu folgen und den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Begründung:

**Zu 1:** Nach der vorgelegten Planung verläuft die Lärmschutzwand mittig durch die private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes. Es ist zu erwarten, dass diese Fläche den einzelnen Baugrundstücken in diesem Bereich zugeordnet wird, die vermutlich gegeneinander durch Zäune oder andere Einfriedungen abgegrenzt werden. Damit würde die Hälfte der privaten Grünfläche für die einzelnen Eigentümer unzugänglich und nicht nutzbar. Die Pflege und Verkehrssicherung für die Fläche wäre ebenfalls ganz erheblich erschwert.

**Zu 2:** Im Kapitel 1.3 auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird das Plangebiet im Abschnitt „Erforderlichkeit Aufstellung des Bebauungsplans“ dem Außenbereich zugeordnet. Auf Seite 5 wird dagegen in Kapitel 5, Abschnitt „Aufstellungsbeschluss und Verfahren“ das Plangebiet als „Altstandort im baurechtlichen Innenbereich“ bezeichnet.

Bereits in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 16.12.2016 zur Mitzeichnung der DS0471/16 zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dargelegt, dass die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 a BauGB nicht gegeben sind. Es hieß dort:

*„Das Plangebiet befindet sich in einer Übergangszone vom besiedelten Bereich zur offenen Landschaft, die durch einen Wechsel von bebauten Bereichen und unbebauten, häufig mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Flächen geprägt ist. § 13a BauGB trägt die Überschrift ‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘. Die ersatzlose Beseitigung einer solchen für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wertvollen, gebietstypischen Fläche stellt keine Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar. Die durch die Einführung von § 13 a BauGB vom Gesetzgeber angestrebte Stärkung der Innenentwicklung soll das Staatsziel Umweltschutz aus Art. 20a GG verwirklichen und dem zu hohen Flächenverbrauch durch die Neuausweisung von Bauflächen entgegenwirken. Davon kann vorliegend keine Rede sein. Die Anwendung von § 13a BauGB dient hier einzig dem Zweck, die Anwendung der Eingriffsregelung zu vermeiden und konterkariert damit den Sinn dieser Vorschrift.“*

An dieser Einschätzung seitens der unteren Naturschutzbehörde hat sich nichts geändert. Es wird daher dringend empfohlen, das Regelverfahren zur Anwendung zu bringen.

Selbst wenn dem nicht gefolgt würde, sollte die Begründung zumindest widerspruchsfrei sein.



Ohst

Amt 31  
31.32  
untere Wasserbehörde

16  
Bearb.: Fr. Lerch  
Tel.: 2761  
Datum: 07.12.2018

Amt 61  
Frau Ihl



### **Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 256-4 „Puppendorf/ Berliner Chaussee“**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des B-Planes unter Berücksichtigung nachfolgender Bedingungen zu.

#### **Hinweise:**

Der Verbleib des anfallendem Niederschlagswassers soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Vom Grundsatz her entspricht dies den Forderungen des Wassergesetz sowie Wasserhaushaltsgesetz, dort wo die Standortverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen.

Bei kleinen Grundstücken ist eine schadlose Versickerung unter Einhaltung der Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken kaum zu gewährleisten. Hierfür muss eine ausreichend bemessene Versickerungsanlage errichtet werden. Aufgrund der zunehmenden Vergrünung in einigen Bereichen des Stadtgebietes durch das intensive Bebauen von Grünflächen, ist diesem Grundsatz Rechnung zu tragen.

Im Abschnitt „4.5.1 Verkehrserschließung Straßenverkehrsflächen“ wird beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Straßen über Versickerungsschächte in das Grundwasser versickert werden soll. Grundsätzlich ist Straßenniederschlagswasser über die bewachsene Bodenzone, d.h. Versickerungsmulden oder Flächenversickerung zu versickern. Hier ist zwingend der Nachweis zur Regenwasserbehandlung nach dem DWA-Merkblatt M 153 „Regenwasserbehandlung“ zu führen. Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind die Regenreihen aus dem Kostra-Atlas des Deutschen Wetterdienstes des Rasterfeldes Spalte: 48 und Zeile: 40 für das Stadtgebiet Magdeburg zu verwenden.

Werden Versickerungsmulden zur Entwässerung der öffentlichen Straße geplant, so sind diese so anzuordnen, das sie ohne Mehraufwand unterhalten werden können und nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Desweiteren sind Schachtversickerung in diesem stark Drängewasser beeinflussten Gebiet nicht zulässig, da längeranhaltende Hochwasserereignisse eintreten können und damit die Schächte mit Grundwasser eingestaut werden und eine Versickerung direkt in das Grundwasser erfolgt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes und auch der dauernden Funktionalität der Versickerungsanlage sind Versickerungsschächte an diesem Standort nicht zulässig.

Der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird zugestimmt, wenn die dann einschließlich nach § 19 Abs. 4 BauNVO weiteren zulässigen Überbauungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Damit bietet sich ausreichender Spielraum für die



individuelle Planung und Realisierung einer jeweils geeigneten und ausreichend bemessenen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken. Durch die zum Teil sehr hohen Grundwasserstände in diesem Baugebiet kommen hier nur oberflächennahe Versickerungssysteme in Frage.

In diesem Stadtgebiet sind bei dem Errichten von Tiefenbohrungen artesische Grundwasserverhältnisse erbohrt worden. Diese gespannten Grundwasserverhältnisse traten in einer Tiefe von 50 m unter Geländeoberkante auf.

Zur Vermeidung einer Aufsummierung der Auswirkungen mehrerer Erdwärmepumpen, die zu schädlichen Auswirkungen führen können, sollte die Temperaturveränderung auf dem jeweils eigenem Grundstück weitgehend abklingen. Bei Erdwärmepumpen mit einer Wärmeleistung bis 30 kW (Wärmebedarf für Ein- bzw. Zweifamilienhaus) reicht ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 Metern.



Lerch