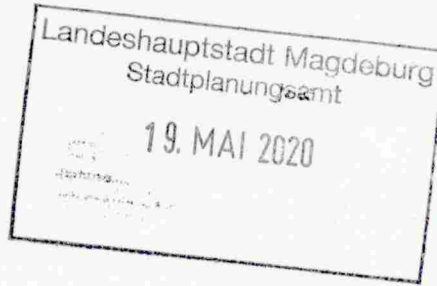


Amt 31  
Amtsleiter

18.05.2020



Amt 61  
Frau Ihl

**Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

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

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

Der im Umweltbericht zum B-Plan im Kapitel 3.2 „Boden“ vorgesehene Entsiegelung derzeit bebauter /befestigter Flächen wird zugestimmt.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes mit folgender Forderung zugestimmt:

Die textlichen Festsetzungen im Planteil B bzw. die Begründung zum B-Planentwurf sind wie folgt zu ergänzen:

Planteil B - Hinweis 9.

I. R. der Bauarbeiten ist mit der anstehenden Löß-/Schwarzerde (Mutterboden unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah) sorgsam umzugehen. (Näheres s. Begründung zur Satzung)

Begründung zur Satzung

I. R. der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. Der Aushub der unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. oberflächennah anstehenden Löß-/Schwarzerde (Mutterboden), welche bei den Erdarbeiten anfällt, ist 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.

Löß-/Schwarzerde (Mutterboden), welche auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen. Löß-/Schwarzerde (Mutterboden), welche auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

Bei Verfüllungen ist die Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) für den oberflächennahen Einbau zu verwenden.

Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden. Soweit letzteres nicht möglich ist, sind Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) und die anderen vorhandenen Schichten 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.

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 Wiederauflockerung 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 der abgeschobenen Löß-/Schwarzerde (Mutterboden).

## 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 und z. T. nicht präzisiert. Die geforderte Ergänzung der Festsetzungen des Planteils B soll die Rechtsverbindlichkeit der bodenschutzrechtlichen Forderungen und deren Durchsetzung sichern.

### II.

Auf den zu überbauenden Grundstücken befindet sich unter den Mischböden mit Bauschutt bzw. punktuell oberflächennah Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) mit einer sehr guten Ertragsfähigkeit.

Durch die geplante Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern kommt es in einem Bereich von mehr als 5.500 m<sup>2</sup> zu einer zusätzlichen Versiegelung und so zu einem dauerhaften Entzug von Böden mit sehr guter Ertragsfähigkeit. Da eine Entsiegelung durch Abbruch der vorhandenen Bebauung / Rückbau befestigter Wege mit einem Umfang von 1.266 m<sup>2</sup> vorgesehen ist, reduziert sich eine Neuversiegelung auf 4.250 m<sup>2</sup>.

Die Zunahme der Versiegelung bedingt dennoch den Verlust der funktionalen Schutzguteigenschaften der Böden bzw. werden diese durch Verdichtung, Bodenbewegung und Lagerung (z.B. im Bereich von Baunebenflächen) erheblich beeinträchtigt. 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, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Da die Löß-/Schwarzerde (Mutterboden) unter den Mischböden ab 0,25 / 0,95 sowie punktuell an der Oberfläche ansteht, soll durch die Separierung von den anderen zu entnehmenden Schichten 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 Feuchtegehalt 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.

## **2. Untere Wasserbehörde**

**(☎ 0391/540-2758)**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf zum Bebauungsplanes unter Berücksichtigung nachfolgender Maßgaben zu.

Grundsätzlich wird die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gemäß § 79 b des Wassergesetzes des Land Sachsen-Anhalt, sofern geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung vorherrschen, gefordert.

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten sind die Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens für eine gezielte und schadlose Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die Nichteignung des Bodens für eine dauerhaft schadlose Versickerung gilt für alle privaten und öffentlichen Flächen.

Danach sind die Flächen der Bebaubarkeit so gering wie möglich zu halten. Die Festsetzung von Gründächern wirkt sich dabei positiv auf eine Rückhaltung und Verdunstung aus. In der Regel wird dabei eine Niederschlagsmenge von 50 % zurückgehalten. Aber auch von Gründächern gibt es spezifische Abflüsse, die zur Ableitung und damit zur Versickerung kommen, zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist für die Planung von Flachdachentwässerungen die DIN EN 12056-Teil 3 maßgebend.

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

Durch den Abwasserentsorgungspflichtigen ist aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Baufeldes anfallendes Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal aufzunehmen.

Das Entwässerungskonzept für die befestigten Flächen ist mit der unteren Wasserbehörde (Frau Lerch) abzustimmen.

**3. Untere Immissionsschutzbehörde (☎ 0391/540-2630, Herr Bohne)**

Nach Prüfung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 430-1 „Buchenweg“ bestehen von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde keine weiteren Einwände oder Hinweise.

**4. Untere Naturschutzbehörde (☎ 0391/540-2571, Herr Ohst)**

Es wird angeregt,

1. die Baugrundstücke am Buchenweg ebenfalls über die privaten Anliegerstraßen zu erschließen.
2. den Pflanzgebotsstreifen auf den Baugrundstücken der Hinterlieger im Bereich der Grundstückszufahrten zu unterbrechen.
3. sofern der Anregung zu 1. nicht gefolgt wird, am Buchenweg die Grundstückszufahrten so festzusetzen, dass jeweils zwei benachbarte Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt erhalten.
4. im Umweltbericht die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu überarbeiten.

Begründung:

**Zu 1:** Durch die Erschließung über die Privatstraßen lassen sich am Buchenweg längere Abschnitte der straßenbegleitenden Bepflanzung erhalten bzw. schaffen. Dies dient sowohl der Eingriffsvermeidung als auch der Aufwertung des Landschaftsbildes. Am Buchenweg kann so eine möglichst geschlossene Bepflanzung entstehen, die das neue Wohngebiet gegen die Durchgangsstraße abschirmt. Da die Eingriffsbilanz ein Defizit aufweist, sollte jede Möglichkeit der Eingriffsvermeidung genutzt werden.

**Zu 2:** Die Unterbrechung des Pflanzgebotsstreifens definiert klarer die Zufahrtsbereiche. Auf diese Weise wird verhindert, dass durch überbreite Grundstückszufahrten der Pflanzgebotsstreifen zu stark reduziert wird. Da die Eingriffsbilanz ein Defizit aufweist, sollte jede Möglichkeit der Eingriffsvermeidung genutzt werden.

**Zu 3:** Die vorgeschlagene Festsetzung trägt ebenfalls, wenn auch im Verhältnis zu 1, nur in abgeschwächter Form zur Eingriffsvermeidung bei.

**Zu 4:** Laut der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist die Kleingartenanlage „*erst in jüngster Vergangenheit aufgegeben*“ worden (S. 3). In der Eingriffsbilanz wird jedoch der Erhaltungszustand auf 0,7 herabgesetzt, „*da die Anlage aufgegeben wurde und bereits einer deutlichen Verkrautung und Verbuschung unterliegt*“ (S. 23). Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Jahr 2018 angefertigt, der Umweltbericht erst 2020. Berücksichtigt man weiterhin, dass der Aufstellungsbeschluss bereits im Dezember 2016 erfolgte, so sind wahrscheinlich im Laufe des Jahres 2017 die Pächter von ihren Parzellen vertrieben worden. Zum Einen ist fraglich, ob der im Umweltbericht postulierte Zustand überhaupt in naturschutzfachlicher Hinsicht als negativ zu bewerten ist und eine Herabsetzung des Wertes rechtfertigt. Die vom Biotoptyp sehr ähnlichen Streuobstwiesen zum Beispiel gewinnen durch das Vorkommen verschieden alter Bäume bis hin zu absterbenden Exemplaren sowie lang- und

kurzgrasiger Vegetation wesentlich an Qualität durch die erhöhte Standortvielfalt und damit ein reicheres Artenspektrum. Dies dürfte für Kleingärten ebenfalls gelten. Zum Anderen ist es wenig wahrscheinlich, dass in nur knapp drei Jahren eine derart starke Veränderung vor sich gegangen ist. Selbst in diesem Fall ist die Abwertung nicht gerechtfertigt, da das Planverfahren die Ursache für diese Veränderung gesetzt hat und sie somit dem Eingreifer zuzurechnen wäre. Bereits bei einem Erhaltungszustand von 0,8 würde sich der Wert auf 3786,56 Wertpunkte erhöhen und das Ausgleichdefizit auf 595,33 Wertpunkte ansteigen. Da die neu angelegten Flächen mit Kompensationsmaßnahmen einen Erhaltungszustand von 1 zugewiesen bekommen haben (entspricht einer Entwicklung des Biotoptyps bis zur vollen Ausprägung binnen 10 Jahren), ist einer Kleingartenanlage, die bereits seit vielen Jahrzehnten besteht mindestens der gleiche Erhaltungszustand zuzuerkennen. Damit steigt der Wert der Fläche auf 4733,2 Wertpunkte und das Defizit auf 1541,97 Wertpunkte. Bei realistischer Bewertung verbleibt demnach nicht nur ein „geringes Defizit“, das nicht durch nicht näher spezifizierte und quantifizierte „zusätzliche Auflagen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den Festsetzungen des B-Planes als ausgeglichen gelten“ kann.

Begrünte Dachflächen sind durchaus laut angewendetem Magdeburger Modell mit einem Wert von 0,2 als Kompensation anzurechnen. Der Autor des Umweltberichts hat sich vorliegend allerdings nicht die Mühe gemacht, diese Flächen in die Bewertung des geplanten Zustands einzurechnen.

  
Wärschun