

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160),
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **3. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (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 wahrgenommen.

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

Der o. g. Bebauungsplan sieht die Planung eines allgemeinen Wohngebietes für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und Reihenhäusern im Bereich eines ausgedehnten Garagenkomplexes östlich der Hermann- Hesse- Straße und südlich des Kirschweges vor. Im nördlichen Teil ist eine Durchmischung mit nicht störendem Gewebe beabsichtigt (Festsetzung MI).

Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird ausdrücklich auf erhebliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes hingewiesen. Das schalltechnische Gutachten (ECO Akustik, 19.7.2013) weist signifikante Überschreitungen der als Planungsrichtwerte anzusehenden schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aus.

Aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden in der Planbegründung an keiner Stelle diskutiert und deren Wirksamkeit auch nicht untersucht. Stattdessen wird ausschließlich auf passiven Schallschutz abgestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass die unter I.4.1 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen ausschließlich bei geschlossenen Fenstern wirksam sind und Außenwohnbereiche ebenfalls ungeschützt bleiben.

Amt 31  
31.33  
untere Bodenschutzbehörde

13.08.2013  
Frau Schick  
540-2737



Amt 61  
61.33  
Frau Lenze

### **Bebauungsplan Nr. 425-1 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“ – TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf**

Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.

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

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

In Geländebereichen, die zur Nutzung als Hausgarten vorgesehen sind oder sonst neu begrünt werden, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV (Näheres siehe Begründung zur Satzung) zu beachten.

#### **Begründung zur Satzung, Punkt 9.4 Boden**

(ist mit Bezug auf den o.g. Hinweis zu ergänzen)

Im B-Plangebiet soll, zusätzlich zu den vorhandenen Grünflächen, die Durchgrünung durch die sonstige gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet werden. Dies umfasst sowohl Hausgärten, als auch landschaftsgärtnerische Gestaltung (z.B. im Mischgebiet).

- In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

<b>Folgenutzung</b>	<b>Vegetationsart</b>	<b>Regelmächtigkeit (in cm)</b>
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100
Haus- und Kleingärten	Zier- und Nutzpflanzen	50 bis 100

Bei der zulässigen Bebauung mit Hausgruppen, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern ist von einer Nutzung der Freiflächen als Hausgärten auszugehen. Im Bereich des Mischgebietes ist auch landschaftsgärtnerische Gestaltung von Freiflächen

möglich bzw. denkbar. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Die betreffenden Bereiche sind, außer im Bereich der südöstlichen Grünfläche, überwiegend langjährig durch Gebäude und Verkehrswege befestigt. Dadurch sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der Untergrund ist als durchwurzelbare Bodenschicht nicht geeignet.

Dementsprechend ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m, für Stauden und Gehölze 0,40 bis 1,00 m und für Haus- und Kleingärten 0,50 bis 1,00 m.

- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.
- § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (09.90) ist zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.  
Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 Abs. 1 BBodSchV.  
Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus § 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.
- Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrauchten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.  
Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.  
Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

#### Begründung zu Satzung Punkt 9.6 Altlasten

Im Bereich der Garagen kann es durch den Umgang mit Mineralölen (Kraftstoffen und Motoröl) zur Verunreinigung der Bausubstanz und ggf. des Untergrundes gekommen sein. Im Rahmen der Abbrucharbeiten ist auf Verunreinigungen der Bausubstanz und ggf. Auffälligkeiten im Untergrund zu achten.

Über den Malerbetrieb im Südosten des Geltungsbereiches liegen derzeit keine Kenntnisse vor. Erfahrungsgemäß wird bei kleineren Betrieben das Material auf die jeweilige Baustelle geliefert, so dass nur von einer Lagerung kleiner Gebinde mit Farbe bzw. Lösungsmitteln

(Verdünnung) auszugehen ist. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ist es ausreichend, im Rahmen der Abbrucharbeiten auf Verunreinigungen der Bausubstanz und ggf. Auffälligkeiten im Untergrund zu achten.

i.A.

Schick

Schick

Amt 31- untere Wasserbehörde

Datum: 15.08.2013  
Bearb: Fr. Risch

A

AZ: 31.32.4.61.269- 13

Amt 61  
Frau Lenze

**Stellungnahme zu**

**Bebauungsplan Nr. 425-1 – „Kirschweg/Hermann-Hesse-  
Straße“  
Begründung zum Vorentwurf  
Stand: Juli 2013**

Die untere Wasserbehörde stimmt der Begründung zum Vorentwurf mit folgenden Hinweisen zu.

Das Gebiet Lilienweg/Resedaweg/Narzissenweg, welches unmittelbar an das B-Plan-Gebiet angrenzt, ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Gebieten erfasst.

Es ist daher ein Baugrundgutachten, mit Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung/Beseitigung vorzulegen. Konkrete Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung behalten wir uns nach Vorlage des Baugrundgutachtens vor. Jedoch gilt grundsätzlich der Vorrang der Versickerung vor Ableitung von Niederschlagswasser sowohl für private Grundstücke als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Risch

Amt 31  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde



Magdeburg, 13.11.2013  
Bearb: Hr. Ohst  
AZ: 31.21/Oh

Amt 61  
Stadtplanungsamt  
Frau Lenze

B-Plan Nr. 425-1 „Kirschweg / Hermann-Hesse-Straße“  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

1. Es wird angeregt, die Planung gemäß dem Gebot der Schonung von Natur und Landschaft im Sinne von § 2 (1) BNatSchG zu optimieren. Dazu sollte der Gehölzbestand in der Südostecke des Plangebiets sowie westlich der Planstraße C als zu erhalten festgesetzt werden. Dadurch ließe sich eine externe Kompensation vermeiden.

2. Weiterhin wird angeregt, die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung in einigen Punkten zu überarbeiten. (Gegenstand der Stellungnahme ist die neu vorgelegte Bewertung vom 14.10.2013)

In der Bestandsbewertung wird der Fläche 3 g-3 mit dem Biotoptyp „private Grünflächen in Baugebieten (Japanischer Staudenknöterich)“ ein Erhaltungszustand von 0,2 zugeordnet. Diese Bewertung trifft nicht zu. Gemäß den Kriterien zur Definition des Erhaltungszustandes nach Magdeburger Modell liegt ein solcher Erhaltungszustand nur vor, wenn der Biotoptyp umfassend sanierungsbedürftig wäre. Davon kann selbst bei einem Staudenknöterich-Dominanzbestand keine Rede sein. Es liegt vielmehr ein Erhaltungszustand von 0,4 vor, da die Entwicklungsfähigkeit durch die zu erwartende langjährige Dominanz des Staudenknöterichs gekappt ist. Mit der neuen korrekten Bewertung ergibt sich für diese Fläche ein Wert von 76 Wertpunkten.

Die Fläche 4 I bietet nach der Beschreibung des Biotoptyps im Text für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Rahmen ihrer Möglichkeiten nahezu optimale Bedingungen. Setzt man voraus, dass es grundsätzlich noch Entwicklungsmöglichkeiten für den Biotoptyp gibt, wäre der Erhaltungszustand mit 0,8 zu bewerten. Für die Fläche ergäbe sich damit ein Wert von 854 Wertpunkten.

In der Bewertung des geplanten Zustands hat die Fläche 4 f („Biotoptyp“ unversiegelte Fläche in Mischgebieten, Flurstück 3045/1) einen Biotopwert von 0. Laut Magdeburger Modell sind solche Flächen mit dem Wert 0,3 zu belegen. Die genannte Fläche geht bei korrekter Bewertung mit einem Wert von 745 Wertpunkten in die Bilanz ein.

Bei Berücksichtigung aller oben angeführten Veränderungen ergibt sich für die vorgelegte Planung ein Kompensationsdefizit von 259 Wertpunkten, das durch externe Maßnahmen auszugleichen wäre.

Hinweis:

Bei der Prüfung der Eingriffsbewertung trat sehr deutlich ein Mangel in der Bewertungspraxis, also der Anwendung des Magdeburger Modells bezüglich der Bewertung des Erhaltungszustandes bzw. Entwicklungszustandes zutage. In der Tabelle der Bewertung des geplanten Zustandes ist die Fläche 3 c (öffentliche Grünflächen) mit einem Erhaltungszustand von 0,8 bewertet worden. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die von den geplanten Baumaß-

nahmen im Plangebiet nicht betroffen ist, also unverändert bleibt und schon seit vielen Jahren existiert. Die Fläche 3 g (private Grünfläche) hingegen wird erst im Zuge der Baumaßnahmen neu hergestellt und wird mit einem Entwicklungswert von 1 belegt. Einhellige natur-schutzfachliche Meinung ist, dass neu hergestellte Biotoptypen grundsätzlich geringer zu bewerten sind als bereits seit vielen Jahren etablierte. Dies schlägt sich in anderen Bewertungsmodellen wie z.B. dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in einer Differenz zwischen Biotopwert und Planwert nieder, wobei der Planwert grundsätzlich geringer ist als der Biotopwert.

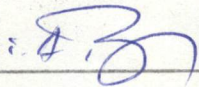
Aufgrund dieses und anderer Mängel des Magdeburger Modells sowie der Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes sollte für die Zukunft in Erwägung gezogen werden, auch bei der städtischen Bauleitplanung die Bewertung der Eingriffe nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorzunehmen.



Ohst

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt

14. NOV. 2013

 B13

Amt 31

03..09.2013

31.22

Bearb.: Frau Köhler

Tel.: 5 40 2632

Amt 61

Bearbeiter: Frau Lenze

### **B-Plan 455-1 „Kirschweg / Hermann-Hesse Str.“**

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Anregungen:

#### **Ergänzung der textlichen Festsetzungen:**

Zu 4.1

Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zu 4.2

Sollte die Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich sein, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

Die Freiflächen sind so zu orientieren, dass eine Abschirmung durch die Baukörper erfolgt.

#### **Hinweis:**

Durch die Stadtverwaltung sind in diesem Bereich keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen geplant.

#### **Begründung:**

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros ECO Akustik vom 19.07.2013 wurde nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage und in der Nacht erheblich überschritten sind.

  
Köhler