

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0114/14</b>	<b>Datum</b> 26.03.2014
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	08.07.2014	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	29.07.2014	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2014	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	04.09.2014	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1.1 "Pflanzen-Richter"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 487-1.1 „Pflanzen-Richter“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.12.13:

- a) Stellungnahme:

Es wird empfohlen, die Fragen des Schallschutzes auf Grund der Größenordnung des Vorhabens und der damit einhergehenden Lärmemissionen bereits im Rahmen des

Bauleitplanverfahrens anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, um ggf. noch Optimierungen bei der Anordnung lärmrelevanter Bereiche (z.B. Anlieferzone, Kundenparkplätze) vornehmen zu können.

b) Abwägung:

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde, die für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zuständig sein wird, wurde im Rahmen des ebenfalls erfolgten Beteiligungsverfahrens kein Erfordernis von Schallschutzuntersuchungen gesehen. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde führt die Erweiterung zu keinen zusätzlichen Emissionen.

Die ggf. erforderlichen Auswirkungen sollen erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren untersucht werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 20.12.13:

a) Stellungnahme:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den Maßnahmen berührt werden. Bei der Planung/Ausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- und Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umverlegt werden müssen.

Die gelb gekennzeichneten Telekommunikationslinien im beigefügten Lageplan sind ausgeschaltet und können im Bedarfsfall rückgebaut werden.

b) Abwägung:

Die zu erhaltenden Telekomkabel sind bereits durch Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch der betroffenen Grundstücke gesichert.

Zusätzlich wurde noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 10.01.14:

a) Stellungnahme:

Gasversorgung/ Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Trinkwasser- und Gasversorgungsanlagen, die teilweise der Versorgung des Pflanzenmarktes selbst sowie der östlich der Schönebecker Chaussee gelegenen Flächen dienen. Für diesen Trassenbereich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzurichten.

Wärmeversorgung:

Es bestehen keine Hinweise oder Bedenken.

Infoanlagen:

Im Plangebiet wurde in der Schönebecker Chaussee 2012 eine Info-Anlage errichtet. Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist ein entsprechender Anlagenschutz einzuplanen (Schutzrohr, Halbschalen). Wird alternativ die Umverlegung der Anlage erforderlich, muss dies 8 Kalenderwochen vorher angezeigt werden. Die Infoanlage kann nicht über einen längeren Zeitraum außer Betrieb genommen werden.

Elektroenergieversorgung:

Im nördlichen Planbereich queren zwei 1-kV-Kabel das Gelände. Diese dienen der östlich der Schönebecker Chaussee gelegenen Fläche sowie auch der Versorgung des Pflanzen-Marktes. Wegen der besonderen Lage und dem Umstand, dass keine Ersatztrasse zur Verfügung steht, ist für diese Trasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzurichten. Östlich des in der Schönebecker Chaussee geplanten Kreisverkehrs liegt neben dem Gartenweg ein 1-kV-Kabel, welches durch die geplante Böschung sowie die Baumpflanzungen überbaut werden könnte. Hier wird eine baubegleitende Sicherung oder Umverlegung erforderlich.

Abwasserentsorgung:

Die geplante Regenwasserentsorgung, ist wie im Planteil B unter 4.7 beschrieben, umzusetzen.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal DN 500 in der Straße Alt Westerhüsen abzuleiten.

b) Abwägung:

Die zu erhaltenden Versorgungsleitungen sind bereits durch Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch der betroffenen Grundstücke gesichert.

Zusätzlich wurde noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Berücksichtigung des Leitungsbestands im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs wird bei den hier derzeit erfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen in Abstimmung mit den SWM berücksichtigt.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.01.14:

a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf, die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht wie folgt zu überarbeiten:

1. Die textliche Festsetzung zu 4.5 sollte ergänzt werden: „*Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.*“
2. Die Ermittlung der Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sollte transparent gemacht werden z.B. durch die Anwendung des Berechnungsmodells zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen nach WESTHUS 2007.
3. Auf eine Brutvogel- und Kleinsäugerkartierung kann verzichtet werden.

Begründung:

Zu 1: Ein ähnlicher Festsetzungsvorschlag ist im Umweltbericht auf Seite 29 enthalten. Bei der Forderung nach Ersatzpflanzungen gilt es, nicht nur hinsichtlich der Menge einen angemessenen Standard zu halten, sondern auch bezüglich der Pflanzqualität. In der langjährigen Genehmigungspraxis hat sich zwischen den Ansprüchen an eine sofortige Wirkung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, den aufzuwendenden Kosten und einem möglichst hohen Anwachsenerfolg die Pflanzqualität für Bäume die Qualität „Hochstamm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm“ als Standardqualität herausgebildet. Aus Gründen der Gleichbehandlung der Eingreifer oder Antragsteller sollte auch hier nicht davon abgewichen werden. Darüber hinaus sollte die Pflanzfläche pro Baum größer gewählt werden als im Umweltbericht verlangt (1,5 x 1,5 m). Das im Bebauungsplan geforderte Maß von 2 x 2 m an freier Pflanzfläche, also ohne Bord und Rückenstütze, stellt das absolute Minimum dar.

Zu 2: Das Verfahren dient der Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen bei notwendiger Fällung einer größeren Anzahl nach der Baumschutzsatzung geschützter Bäume insbesondere

bei der Planung von Baumaßnahmen. Seine Anwendung sichert die Gleichbehandlung verschiedener Bauherren ab und sorgt dafür, dass Magdeburg auch in Zukunft über einen angemessenen Baumbestand verfügt.

Je angefangene 50 cm Stammumfang zu fällender Bäume ist ein neuer Baum der Qualität Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist die Vitalität der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen.

Vitalität 1 und 2	keine Abzüge
Vitalität 2 - 3	ein Baum Abzug
Vitalität 3	zwei Bäume Abzug
Vitalität 3 – 4 und 4	drei Bäume Abzug

Die abschließende Festlegung von Art, Anzahl und Qualität der Ersatzpflanzung bleibt zwar dem jeweiligen Genehmigungsverfahren (z.B. Baumfällgenehmigung oder Planfeststellung) vorbehalten. Das Verfahren ermöglicht aber, die Konsequenzen einer Planung einzuschätzen und bietet damit einen Ansatz, die durch einen Bebauungsplan erzeugten Konflikte hinsichtlich des Schutzgutes „Bäume“ zu erkennen und - beispielsweise durch die Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen - auch zu bewältigen.

Gegen die flächige Anrechnung von Einzelbäumen spricht außerdem, dass auch bei der Änderung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt durch Runderlass des MLU vom 12.03.2009 der flächenbezogene Ansatz für Einzelbäume wegen seiner fachlichen Fragwürdigkeit aufgegeben wurde und man sich stattdessen auf den Stammumfang bzw. – durchmesser als Bewertungsgröße bezieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ist wie auch das Magdeburger Modell ein Biotopwertmodell.

Zu 3: Die Fläche der Kleingartenanlage wurde bereits komplett abgeräumt. Eine Suche nach lebensraumtypischen Tierarten ist daher nicht mehr möglich.

#### b) Abwägung:

Die textliche Festsetzung wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ergänzt. Zur Parkplatzbepflanzung fand eine direkte Abstimmung zwischen Planern und UNB statt, in deren Ergebnis die Gestaltung gemäß B-Plan-Festsetzung bestätigt wurde. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 15.01.14:

#### a) Stellungnahme

Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf, die Begründung zum Bebauungsplan sowie den Umweltbericht wie folgt zu überarbeiten:

4. Auf die Anrechnung von Einzelbäumen als Kompensation nach dem Magdeburger Modell sollte verzichtet werden.

Zu 4: Die Anrechnung von Einzelbäumen, die wie vorliegend in einer relativ kleinen Pflanzfläche stehen, führt dazu, dass eine gepflasterten Parkplatzfläche als Ausgleichsfläche mit dem Biotopwert von 0,8 angerechnet würde, nur weil sie zufällig in Zukunft von der Krone eines Einzelbaumes überragt werden könnte. Dies ist sachlich nicht begründbar. Der Biotopwert von 0,8 ist nur ausgesprochen hochwertigen Biotoptypen wie z.B. Laub-Mischwäldern mit den natürlichen Waldgesellschaften zugeordnet. Die Bewertung nach dem Magdeburger Modell setzt die Anrechnung von 50 m<sup>2</sup> pro Baum voraus. Die Pflanzfläche für die Bäume beträgt jedoch nur je 4 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass elf Zwölftel der Fläche, deren Biotopwert dem eines Laub-Mischwaldes mit den natürlichen Waldgesellschaften entsprechen soll, in Wahrheit eine gepflasterte Parkplatzfläche mit dem Biotopwert 0 sind. Dabei geht das Magdeburger Modell von großkronigen Bäumen aus, während der vorliegende Umweltbericht nur die Pflanzung mittelkroniger Bäume vorsieht. Die tatsächliche Kompensationswirkung wäre

also noch geringer. Zudem wird keine Anzahl zu pflanzender Bäume angegeben, sondern nur eine Fläche von 1408 m<sup>2</sup>, wobei unklar bleibt, wie es zu dieser Flächengröße kommt. Hier besteht erheblicher Überarbeitungsbedarf.

a) Abwägung

Der Anregung Nr. 4 wird nicht gefolgt.

Seit 2003 erfolgt in allen Bebauungsplanverfahren auf die gleiche Weise die Berechnung von Ausgleichsmaßnahmen durch Baumpflanzungen. Es bestehen hier unterschiedliche fachliche Auffassungen. Aus der Sicht der Gemeinde handelt es sich um eine korrekte Bewertung.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 15.01.14:

a) Stellungnahme:

Die untere Wasserbehörde stimmt dem o. g. B-Plan nur zu, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

Das Entwässerungskonzept für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der unteren Wasserbehörde vor der Bestätigung des B-Planes abzustimmen.

Begründung:

Gemäß § 100 WHG i. V. m. §§ 11 und 12 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist die untere Wasserbehörde zuständig, das Wasserhaushaltsgesetz und vorgenanntes Gesetz sowie die aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu vollziehen und Gefahren für Gewässer abzuwehren.

Der Begriff des Gewässers umfasst nach § 2 WHG die oberirdischen Gewässer, die Küstengewässer sowie das Grundwasser.

Gemäß § 5 WHG ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, die mit Einwirkungen auf Gewässer verbunden sind, die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Verunreinigungen bzw. nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Gewässers zu verhüten.

Deshalb ist Sorge dafür zu tragen, dass Niederschlagswasser ohne schädliche Verunreinigungen zur Einleitung gelangt.

Gemäß § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers, in diesem Fall die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser, der Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf jedoch nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind.

Sickerschächte und Rigolen zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser der Stellplatzflächen sind unzulässig und werden abgelehnt.

Zulässig ist die Versickerung von Niederschlagswasser eines Parkplatzes dieser Größe nur über die belebte Bodenzone, d.h. mittels Mulden ggf. über Versickerungsbecken (siehe auch DWA-Arbeitsblatt A 138).

Für die Errichtung von Mulden sind jedoch die entsprechenden Flächen vorzusehen, was im vorliegenden Plan nicht der Fall ist.

Daher wird dem B-Plan zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt.

b) Abwägung:

Die Planung der Niederschlagswasserableitung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und grundsätzlich bestätigt, die Ergebnisse sind in den Entwurf zum B-Plan eingearbeitet. Die Zustimmung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft steht noch aus.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.10.2014
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 31.05.12 gemäß Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 487-1.1 „Pflanzen-Richter“ (Beschluss-Nr. 1354-49(V)12). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt als Bürgerversammlung am 29.10.13. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.12.13 bis 13.01.14. Nach Auswertung der Stellungnahmen und Einarbeitung der Ergebnisse liegt eine Zwischenabwägung vor und der Entwurf zum B-Plan (DS0115/14) wurde erarbeitet. Das Verfahren soll mit den Beschlüssen zur Zwischenabwägung und zum Entwurf sowie der öffentlichen Auslegung weiter geführt werden.

**Anlagen:**

DS0114/14 Anlage 1 Abwägungskatalog