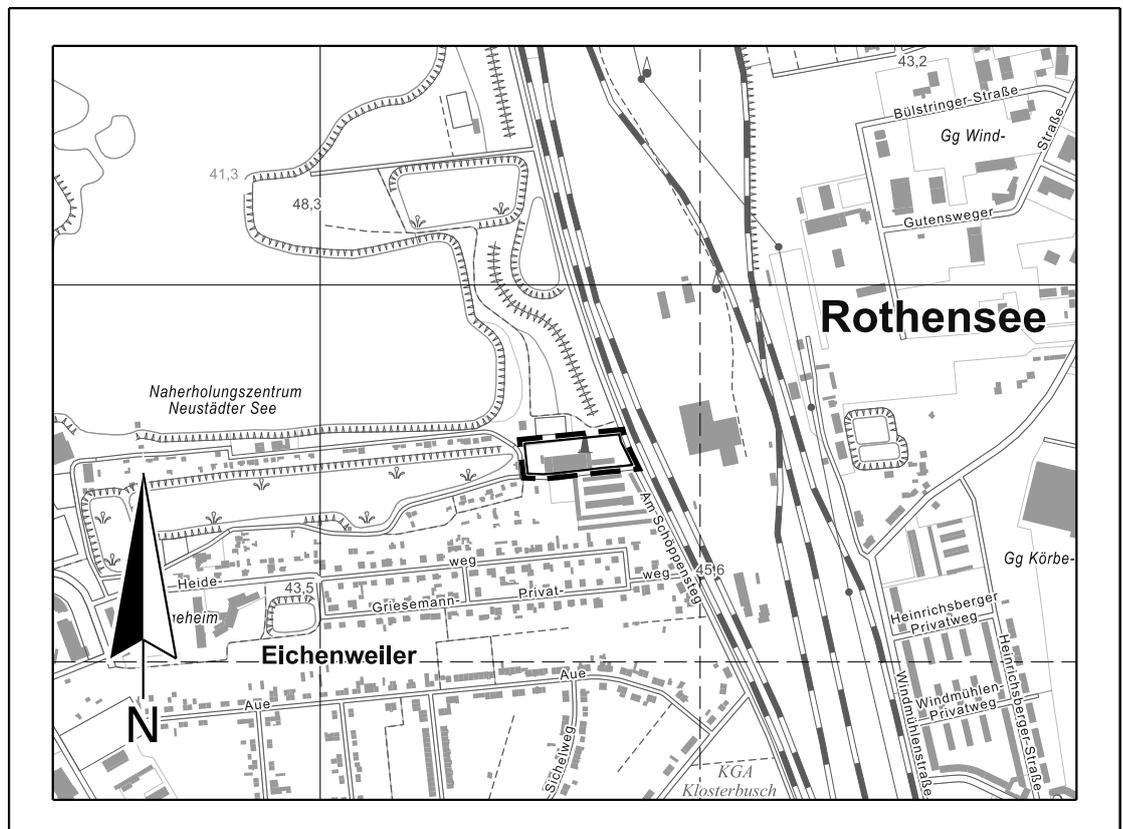


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122-3.1

AM SCHÖPPENSTEG

Stand: April 2016



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2015

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 23 am 31.07.2015. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 23.02.2016 bis zum 31.03.2016. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

2.1. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte ohne Stellungnahme

Untere Denkmalschutzbehörde

2.2. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	09.03.2016	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
2	30.03.2016	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für den Schwerlastverkehr/ Luftfahrtbehörde
3	30.03.2016	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	30.03.2016	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	30.03.2016	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	30.03.2016	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	23.02.2016	50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb
8	22.03.2016	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
9	17.03.2016	Landesamt für Geologie und Bergwesen
10	09.03.2016	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze
11	14.03.2016	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
12	07.03.2016	Untere Bauaufsichtsbehörde
13	14.03.2016	Untere Straßenverkehrsbehörde
14	12.05.2016	Untere Naturschutzbehörde

2.3. Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	30.03.2016	<p>Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Planung eines 0,55 ha umfassenden allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Rothensee auf der Fläche einer Industriebrache westlich des Schöppenstegs und östlich der Neustädter Sees. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 9 Meter breiter und 4 Meter hoher Lärmschutzwall vorgesehen.</p> <p>Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf erhebliche Verkehrslärmbelastungen durch Schienenverkehrslärm hingewiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Bahnstrecken Magdeburg - Stendal und Magdeburg - Oebisfelde sowie des Güterbahnhofs Magdeburg-Rothensee. Bestandteil der Planunterlagen ist das Schalltechnische Gutachten „Ermittlung der Schallimmissionsvorbelastung auf ein geplantes Wohnbauvorhaben Am Schöppensteg in Magdeburg“ (ECO Akustik Barleben, 30.11.2015). Darin werden die Schienenverkehrslärmbelastungen im Plangebiet sachgerecht ermittelt. Im Ergebnis dessen werden ganz erhebliche Überschreitungen der Planungsrichtwerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet prognostiziert. Die maximalen Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung liegen bei 65 dB(A) tagsüber und 66,3 dB(A) nachts. Die Überschreitungen belaufen sich somit auf bis zu 10 dB(A) tagsüber und 21,3 dB(A) nachts.</p> <p>Als gewissermaßen letztes Mittel der Wahl werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrslärmemissionen der Deutschen Bahn wurden im schalltechnischen Gutachten ermittelt und bewertet. Dies wird auch aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde so bewertet.</p> <p>Bezüglich der Überschreitungen der Planungsrichtwerte werden Maßnahmen im B-Plan festgesetzt, welche in den zukünftigen Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse sichern.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan festgelegt und entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt. Dadurch könnte innerhalb der Gebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden. Doch bereits bei spaltbreit geöffneten Fenstern dürfte eine ungestörte Kommunikation tagsüber bzw. ein gesunder Schlaf nachts kaum mehr möglich sein. Stark eingeschränkt ist auch die Möglichkeit zur Anlage von Außenwohnbereichen für Ruhe und Erholung.</p> <p>Laut Festsetzung 3.2 sollen Schlaf- und Kinderzimmer in Bereichen mit Außenlärmpegeln >45 dB(A) auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Diese Festsetzung ist nicht vollziehbar, da selbst auf den schallabgewandten Seiten Außenpegel > 45 dB(A) zu erwarten sind.</p> <p>In Anbetracht der Höhe der prognostizierten Schallimmissionen von zum Teil > 60 dB(A) nachts können auch Gesundheitsgefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Von daher müssen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich knapp 100 Meter östlich der Baugrenze das Kombiwerk Magdeburg-Rothensee der DB Schenker. Hier werden Lokomotiven der Güterverkehrssparte und Güterwagen instand gehalten. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die Emissionen und Immissionen der Anlage nicht betrachtet, da keine Daten zur Verfügung standen und das Plangebiet ohnehin bereits durch den Schienenverkehr erheblich verlärmert ist. Grundsätzlich handelt es sich hier um Gewerbelärm, der gesondert zu beurteilen ist. Im Gegensatz zum Verkehrslärm gelten die Grenzwerte für Gewerbe- und Industrielärm entsprechend der Regelungen der TA Lärm grundsätzlich außen. Auf Grund der geringen Abstände können Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und</p>	<p>Alle Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, werden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen. Damit werden die Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse erfüllt. Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger kennt die örtlichen Verhältnisse und hat sich bewusst für diesen Standort zum Wohnen entschieden. Unter gleichen Verhältnissen bestehen weiter südlich entlang des Schöppensteges ausgedehnte Siedlungsbereiche.</p> <p>Die Deutsche Bahn wurde im gleichen Verfahren beteiligt. Aufgrund der in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindlichen Wohngrundstücke kann davon ausgegangen werden, dass keine Überschreitungen gewerblicher Richtwerte für Emissionen der Bahnnutzung vorliegen, da ansonsten schon für den Bestand seitens der Bahn Maßnahmen ergriffen werden müssten. Die Deutsche Bahn hat in ihrer Stellungnahme im gleichen Verfahren keine Bedenken bezüglich möglicher Konflikte zwischen Gewerbelärm und Wohnen abgegeben.</p>	
--	--	---	--	--

			40 dB(A) nachts nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Zuständig für die Belange des Immissions-schutzes ist hier das Eisenbahn- Bundesamt.		
2	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	01.03.2016	<p>Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.</p> <p>Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des LDA, die Ihnen gesondert zugeht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weiter geleitet, so dass die Hinweise bei der Planrealisierung zu bekannt und zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>Von der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege ging keine Stellungnahme ein, so dass davon ausgegangen wird, dass keine Belange berührt sind.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
3	DB Services Immobilien GmbH & Co. KG	29.03.2016	<p>Grundsätzliche Einwände gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122-3.1 „Am Schöppensteg“ der Landeshauptstadt Magdeburg gibt es unsererseits unter Beachtung nachfolgender Hinweise nicht.</p> <p>Es ergeben sich unmittelbare Betroffenheiten zu unseren aktiven Bahnanlagen. Im Rahmen eingeholter Leitungsbestände ist festzustellen, dass bahneigene Kabel/Leitungen teilweise auch außerhalb des Bahngeländes verlaufen. So befinden sich im angefragten Bereich/auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kabel liegen im Bereich der öffentlichen Straße Schöppensteg und werden von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Es ist keine Veränderung im Straßenraum vorgesehen.</p> <p>Sofern für die Erschließung des Bauge-</p>	Kein Beschluss erforderlich.

	(noch DB Services)		<p>Fernmeldekabel der DB Netz AG. Die Kabel sind zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und dürfen durch die geplanten Maßnahmen (hier insbesondere die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles) in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist immer davon auszugehen, dass Unterbrechungen und Beschädigungen betriebliche Auswirkungen haben. Die Kabel dürfen nicht fest überbaut werden. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH (Mailadresse: netzadministration-no@deutschebahn.com) erforderlich.</p> <p>Auf die sich östlich des Plangebietes befindlichen Bahnanlagen und die hiermit verbundenen Immissionen/ Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase ...) weisen wir vorsorglich hin.</p>	<p>bietet mit Versorgungsleitungen dennoch Aufgrabungen erforderlich werden, liegt diese Stellungnahme dem Vorhabenträger vor und ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Emissionen des Bahnverkehrs wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.</p>	
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Mitte-Ost	07.03.2016	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der Telekom sowie der vorhandene Bestand an Kabelanlagen werden bei der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. In die Begründung wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

5	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	31.03.2016	<p><i>Gasversorgung/Wärmeversorgung/Info-Anlagen</i> Im B-Plangebiet und im öffentlichen Bereich befinden sich keine Anlagen der SWM. Investive Maßnahmen sind nicht geplant. Es bestehen keine Einwände gegen den B-Plan.</p> <p><i>Wasserversorgung</i> Die Ausführungen unter Pkt. 5 Ver- und Entsorgung in der Begründung (Seite 7) werden bestätigt. Es bestehen keine Einwände gegen den B-Plan. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt 4,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrehhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p><i>Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH)</i> Die Ausführungen unter Pkt. 5 Ver- und Entsorgung in der Begründung (Seite 7) werden bestätigt. Es bestehen keine Einwände gegen den B-Plan.</p> <p><i>Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)</i> Im B-Plangebiet befinden sich keine AGM-Anlagen. Es bestehen keine Einwände gegen den B-Plan. Folgende Hinweise werden gegeben: Regenwasserentsorgung: Die geforderte dezentrale RW-Entsorgung gilt für die gesamte B-Planfläche. Das Regenwasser muss vollständig im Planungsgebiet verbleiben. Tendenziell ist dies in den Festsetzungen Pkt. 4.1+4.2 im Planteil B erkennbar. Eine Regenwasserableitung in öffentliche Kanalanlagen wäre ohnehin nicht möglich, da selbige</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weiter geleitet zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung. Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser fand aufgrund bestehenden Altlastenverdachts eine Direktabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, unteren Bodenschutzbehörde und dem Vorhabenträger statt. Es bestehen</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
---	--	------------	--	---	---

	(noch SWM/AGM)		<p>nicht vorhanden sind.</p> <p>Schmutzwasserentsorgung: Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal (KM) Am Schöppensteg, Schacht 38578 abzuleiten (sh. Anlage). Dazu muss der KM vorab bis zur geplanten privaten Zuwegung der 3 Baufelder (WA) verlängert werden. Dies muss auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit der Landeshauptstadt Magdeburg (bitte unter Pkt. 5 ändern!) durch den Erschließungsträger geplant und ausgeführt werden.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar-Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts</p>	<p>Möglichkeiten zur Versickerung, entsprechende Festsetzungen sind im B-Plan enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die äußeren Erschließungsmaßnahmen müssen Bestandteil des Durchführungsvertrages zum B-Plan werden. Die Änderung der Begründung wurde vorgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet zur Berücksichtigung bei den weiteren Erschließungsplanungen und der späteren Bauausführung.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	----------------	--	---	---	---

	(noch SWM/AGM)		<p>M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist -jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.</p> <p>Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.</p>		
6	Untere Wasserbehörde	12.05.2016	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben mit folgenden Ergänzungen der Begründung zu:</p> <p>Punkt 3.3 Baugrund Ergänzung: Der Bereich Eichenweiler ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Gebieten erfasst. Ggf. ist auf den Bau von Kellern zu verzichten.</p> <p>Punkt 5. Ver-und Entsorgung: Regenwasser Ergänzung: Anfallendes Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz in geeigneten Fällen auf dem Grundstück versickert werden. Im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen dürfen sich jedoch keine Kontaminationen/Auffüllungen (Ziegelreste, Asche, Schlacke udgl.) befinden.</p>	Die Begründung wurde um die Ausführungen der unteren Wasserbehörde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

7	Untere Immissionsschutzbehörde	12.05.2016	<p>Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik erstellt (Projekt 15106).</p> <p>Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes an der Haupteisenbahnstrecke sind die Immissionsrichtwerte besonders nachts mit 21 dB(A) erheblich überschritten. Die Angaben über den Schienenverkehr erfolgten durch die Deutsche Bahn AG, zum Gewerbelärm wurden keine Aussagen gemacht. Sollte es beim Gewerbelärm Überschreitungen geben, besteht aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits jetzt bei der Deutschen Bahn AG Handlungsbedarf.</p> <p>Durch die untere Immissionsschutzbehörde ergeben sich folgende Anregungen:</p> <p>Um an diesem Standort gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind folgende textliche Festsetzungen zu ergänzen:</p> <p>„Alle Räume, die zum ständigen Aufenthalt gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – dienen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, um einen ausreichenden Luftaustausch und Schallschutz zu gewährleisten.“</p> <p>Der Punkt 5.1 der Festsetzungen sollte wie folgt ergänzt werden:</p> <p>„Die Vorbelastung durch Schienenverkehr führt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 122-3.1 zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, insbesondere in der Nacht.“</p> <p>Die Hinweise im Planteil B sollten wie folgt ergänzt werden:</p> <p>„Durch die Nachbarschaft des Freibades mit den dort befindlichen Spiel- und Sporteinrichtungen kann es in den Sommermonaten zu Lärmbelästigungen durch verhaltensbedingte Geräusche kommen. Der von Kindern ausgehende Lärm ist als sozialadäquat hinzunehmen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da seitens der DB AG keine Hinweise zu möglichen Problemen hinsichtlich von Gewerbelärm gegeben wurden und in der südlichen Nachbarschaft in gleichem Abstand zu den Bahnanlagen Wohnbebauung besteht, wird von einer nicht problematischen Situation im Hinblick auf Gewerbelärm ausgegangen.</p> <p>Die angeregten Ergänzungen und Überarbeitungen wurden vorgenommen, der Planteil B entsprechend der Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde überarbeitet.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
---	--------------------------------	------------	---	---	---------------------------------

8	Untere Bodenschutzbehörde	12.05.2016	<p>Kenntnisstand Altlasten</p> <p>Das Bebauungsplanareal befindet sich vollständig auf der Altlastverdachtsfläche Nr. 500449 „ehem. Maschinenbau“ der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Der Altlastverdacht leitete sich aus dem langjährigen (Baujahr des Fabrikhalle laut Inschrift: 1910) gewerbe- und nutzungstypischen Umgang mit schadstoffhaltigen Substanzen, wie Mineralölen und -fetten, Lösungsmitteln, Kraftstoffen etc. ab.</p> <p>Unter anderem zur Deklaration der Schadstoffzuordnungswerte des Bodens wurde 2015 ein Baugrundgutachten ^[1] angefertigt. Im Zuge dessen wurden 14 Rammkernsondierungen bis maximal acht Meter unter Geländeoberkante niedergebracht. Aus den Bohrungsprofilen geht hervor, dass der Großteil des Geländes aufgefüllt ist, und dass dabei, zumindest im nördlichen Teilareal, auch Schlacken eingebracht wurden. Die Analyse einer Mischprobe ^[2] aus sieben Bohrungen hat den Altlastverdacht erhärtet. Sie führten zur Zuordnung des Boden(aushub)s zum Zuordnungswert Z2 (Feststoff) bzw. Z1.2 (Eluat) entsprechend der LAGA Boden.</p> <p>Bodenschutzrechtlich, in Hinblick auf die Wirkungspfade zwischen den Schutzgütern, lassen sich aus dem Baugrundgutachten keine belastbaren Rückschlüsse ziehen, da Probennahme und -vorbereitung nicht den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung entsprach: Die Analysen erfolgten anhand einer Mischprobe vor allem aus tieferen, und nicht aus den für die Nachnutzung bzw. für den Wirkungspfad Boden zu Mensch relevanten oberflächennahen Bodenschichten.</p> <p>Wendet man die Analysewerte des Baugrundgutachtens auf die hinsichtlich der Probeentnahmetiefe unspezifischen, zurzeit nur hilfsweise als Übergangslösung ansetzbaren „Orientierungswerte für die Bodenbelastungen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) ^[3] an, dann ist der Prüfwert für Polycyclische aromatische</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind unter den Punkte 3.3 und 6 Ausführungen im Sinne der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde enthalten.	Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

	(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>Kohlenwasserstoffe (PAK) überschritten. Demzufolge wäre gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Punkt 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes „unter Berücksichtigung der [künftigen] Bodennutzung eine einzelfallbezogene Prüfung durchzuführen und festzustellen ist, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt“.</p> <p>Des Weiteren geht aus dem Datenbestand des Landesamts für Umwelt Sachsen-Anhalt zur o. g. Altlastverdachtsfläche ^[4] hervor, dass auf dem Areal 1998 eine Ortsbegehung durch das Umweltamt stattfand, wobei im Nordteil des Geländes ein Trafohaus angetroffen wurde. Da ältere Leistungstransformatoren z. T. mit stark schadstoffbelasteten Ölen betrieben wurden und weder eine Zustandsbeschreibung des Trafos noch Informationen zum Verbleib etwaigen Trafo-Öls vorlagen, erfolgte zur Klärung dieses Sachverhalts am 31.03.2016 eine erneute Ortsbegehung und -dokumentation durch die untere Bodenschutzbehörde ^[5]. Diese erbrachte Hinweise auf Verunreinigungen des stark beschädigten Traforaums mutmaßlich mit Betriebsmitteln o. ä. (Mineralöl, Lösungsmittel, etc.).</p> <p>Bodenschutzrechtliche Auflagen</p> <p>Aufgrund der Erklärung des Vorhabenträgers (Hr. Wiesensee) im Rahmen der Besprechung mit der SB Abteilung Verbindliche Bauleitplanung, der unteren Wasser- und der unteren Bodenschutzbehörde am 22.04.2016, u. a. die o. g. Aufschüttungen zu entfernen und das Areal außerhalb der Gebäude und Verkehrsflächen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht aufzufüllen, kann - mit einer Ausnahme - auf die einzelfallbezogene Prüfung bzgl. schädlicher Bodenveränderung bzw. Altlasten verzichtet werden. Dazu sind die im Besprechungsprotokoll ^[6] aufgeführten Selbstverpflichtungen des Vorhabenträgers als verbindlich festzulegen.</p> <p>Dem Vorhaben laut vorhabenbezogenem B-Plan 122-3.1 „Am Schöppensteg“ wird seitens der unteren Boden-</p>	<p>Die Ergebnisse der genannten Besprechung und der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde sind in den B-Plan und die Begründung übernommen worden.</p>	
--	----------------------------------	--	---	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)		<p>schutzbehörde (uBB) bei Einhaltung folgender Auflagen zugestimmt:</p> <p>1) Nach Entsiegelung des Geländes sind die vorhandenen Auffüllungen vollständig abzutragen. Mit ihnen ist entsprechend den geltenden Richtlinien weiter zu verfahren. Die Zuständigkeit hierfür liegt bei der unteren Abfallbehörde.</p> <p><u>Begründung</u> Den vorliegenden Analysen zufolge stellen die auf dem Areal anstehenden Auffüllungen eine latente, insbesondere auf Prüfwertüberschreitung durch PAK gründende Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser und Mensch dar, die durch einzelfallbezogene Prüfung zu konkretisieren wäre. Aufgrund des beabsichtigten Bodenaustauschs (siehe Punkt 3) kann jedoch auf diese Prüfung verzichtet werden. Zudem erfüllen die Auffüllungen nicht die Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 BBodSchV, wie sie u. a. für die beabsichtigte Anlage von Grünflächen zwingend erforderlich ist.</p> <p>2) Der Boden im Bereich des Trafohauses ist auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Dies kann im Zuge des Abbruchs des Gebäudes durch Entnahme und Analyse einer Mischprobe aus Sohlbeprobung erfolgen. Der Untersuchungsumfang soll wenigstens die Konzentrationen für Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polychlorierte Biphenyle (PCB), Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) umfassen. Sofern die Proben Auffälligkeiten über die gültigen Grenzwerte hinaus zeigen, wäre das räumliche Ausmaß der Kontamination zu bestimmen und das betroffene Bodenmaterial, ggf. auch über die Auffüllungen hinaus, auszukoffern und sachgerecht zu entsorgen. Zuständig</p>	<p>Satz 1 wurde als textliche Festsetzung übernommen. Der Verweis auf geltende Richtlinien und die Zuständigkeit ist als Festsetzung entbehrlich und kann den Ausführungen der Begründung entnommen werden.</p> <p>Diese Auflage wurde verkürzt als Festsetzung übernommen. Die ausführlichen Erläuterungen zum Untersuchungsumfang sind in der Begründung enthalten.</p>	
--	----------------------------------	--	--	---	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)		<p>für diesbezügliche Auflagen wäre die untere Abfallbehörde.</p> <p><u>Begründung</u> Die scheinbar gewaltsame Zerlegung des Trafos, der spezifische Geruch und sichtbare Verunreinigungen am Traforauboden legen den Verdacht nahe, dass schadstoffbehaftete Flüssigkeiten, wie PCB-haltiges Trafo-Öl und / oder Lösungsmittel, in den Untergrund des Trafohauses gelangt sind. Daraus leitet sich ein zusätzliches Risiko einer erheblichen Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser ab, das auszuräumen ist.</p> <p>3) In Geländebereichen, die zur Herrichtung der Grünflächen bzw. von Hausgärten u. ä. vorgesehen sind, ist durch Bodenauftrag bzw. Bodenaustausch 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 zu beachten. In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht in einer Mächtigkeit herzustellen, die an die umgebende Geländeoberkante anschließt, mindestens aber die nachfolgend angegebene Regelmächtigkeit besitzt. dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit erfolgt:</p> <table data-bbox="694 1204 1288 1388"> <thead> <tr> <th><u>Folgenutzung</u></th> <th><u>Vegetationsart</u></th> <th><u>Regelmächtigkeit (in cm)</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Landschaftsbau</td> <td>Rasen</td> <td>20 bis 50</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbau</td> <td>Stauden und Gehölze</td> <td>40 bis 100</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>	Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50	Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100	Satz 1 wurde als textliche Festsetzung in den Planteil B aufgenommen, die weiteren Ausführungen sind in der Begründung enthalten.	
<u>Folgenutzung</u>	<u>Vegetationsart</u>	<u>Regelmächtigkeit (in cm)</u>												
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50												
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100												

	(noch untere Bodenschutzbehörde)		<p>Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. 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. 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.</p> <p>Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszug aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o. ä.) nachzuweisen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die angetroffenen Auffüllungen genügen nicht den Anforderungen an eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 BBodSchV. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden. Ein Bodenaustausch bzw. -auftrag mit geeignetem Bodenmaterial entspricht der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV.</p> <p>Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12 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 TR20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungs-kategorie kennzeichnen den natürlichen</p>		
--	----------------------------------	--	--	--	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)		<p>Boden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist dauerhaft zu gewährleisten, weshalb das Setzungsverhalten des Bodenmaterials zu berücksichtigen ist. Die Untersuchungs- und Nachweispflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i. V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV</p> <p>4) Sollten während der vorgesehenen Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) über das bereits gutachterlich belegte Maß hinaus festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2719). Treten die Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. <u>Begründung</u> Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, sichert die Auflage die Mitwirkung des Antragstellers entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.</p> <p>5) Der Beginn der Baumaßnahmen ist der uBB wenigstens zwei Wochen zuvor anzuzeigen. Dies kann formlos erfolgen. Bei Abschluss der Beräumung der Auffüllungen ist ein Vor-Ort-Termin mit der uBB zu vereinbaren. Die uBB ist bei Abriss des Trafohauses bzw. für die Probenahme zur Bodenanalytik hinzuzuziehen.</p>	<p>Die Auflage Nr. 4 wurde in den Planteil B als Hinweis aufgenommen. Die Begründung zur Auflage ist in die Begründung zum B-Plan übernommen worden.</p> <p>Die Auflage Nr. 5 ist nur in die Begründung übernommen worden. Diese Auflage findet keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch zur Formulierung einer Festsetzung, da die Fristenregelung keinen bodenrechtlichen Bezug hat.</p>	
--	----------------------------------	--	---	--	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>Die Analysedaten sind der uBB unverzüglich und un- aufgefordert vorzulegen.</p> <p><u>Begründung</u> Die Zuständigkeit für die Prüfung der Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Regelungen / Vorgaben liegt gemäß § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA bei der unteren Bodenschutzbehörde. Um den weiteren Handlungsbedarf einschätzen zu können, ist eine Anzeige des Baubeginns notwendig. Durch Hinzuziehen der uBB insbesondere während des Bodenaus- und -einbaus und bei Probenahmen für die Bodenanalytik soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen für eine ggf. nachfolgende Änderung des Altlastenstatus der Fläche in ‚saniert archiviert‘ erfüllt wurden. Für Hinweise zur Anbringung der Bodenschutzrechtlichen Auflagen siehe unter „Änderungshinweise“.</p> <p>Änderungshinweise Das auszuhebende Bodenmaterial (Auffüllungen) genügt nicht den Anforderungen an die Folgenutzung. Es wird mutmaßlich entsorgt und durch eine durchwurzelbare Bodenschicht ersetzt (siehe unter Bodenschutzrechtliche Auflagen). Um diesbezüglich inhaltliche Konflikte zu vermeiden, sollte Punkt 5 im Planteil B, Textliche Festsetzungen <u>Hinweise</u>, wonach der ausgehobene Boden in nutzbarem Zustand zu erhalten ist, entfallen.</p> <p>Um die Rechtsverbindlichkeit der oben formulierten bodenschutzrechtlichen Auflagen zu sichern, müssten diese direkt in die Textlichen Festsetzungen des Planteils B übernommen werden. Wegen der begrenzten Platzverhältnisse dort sowie zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird empfohlen, die Auflagen (ohne deren Begründungen) in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, z. B. als „Bodenschutzrechtliche</p>	<p>Die Auflage kann jedoch in den noch zu verhandelnden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen und so vertraglich gesichert werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden alle Auflagen übernommen, die einen unmittelbaren bodenrechtlichen Bezug aufweisen und für welche eine Ermächtigungsgrundlage über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz des Bodens) besteht. Darüber hinaus wurde die Begründung zum</p>	
--	----------------------------------	---	--	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>Festsetzungen für das Plangebiet“ unter Punkt 3.3 „Baugrund“ zu übernehmen, und im Hauptteil der Textlichen Festsetzungen des Planteils B unter einem gesonderten „Punkt 5: Bodenschutz“ auf diese zu verweisen. Um auch hier inhaltliche Konflikte mit den Auflagen zu vermeiden, sollte der Passus, dass „keine wesentlichen Bodenbelastungen gefunden wurden“ unter Punkt 3.3 „Baugrund“ entfallen. Ggf. können die beiden ersten Sätze wie folgt zusammengezogen werden: „Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches dessen geplante Nutzung nicht in Frage stellt.“</p> <p>Ebenfalls in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 6. „Baugrund / Denkmalpflege“ ist im ersten Absatz vermerkt, dass „keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) vorgefunden“ wurden. Das steht in Widerspruch zu den Bohrprofilen des Baugrundgutachtens^[1], zu den Analysewerten des Prüfberichts^[2] zum Baugrundgutachten und zu den gemachten bodenschutzrechtlichen Auflagen.</p> <p>Richtig ist, dass nach Bohrprofilen das Gebiet weitgehend auf Fremdstoffen (Auffüllungen) gegründet ist, und dass in sechs der 14 Bohrungen Schlacken durchteuft wurden. Der Boden(aushub) erhielt auf Grundlage der Analysenwerte insgesamt nur dem Zuordnungswert Z 2 und gilt damit, gemessen an den abfallrechtlich gültigen Grenzwerten (LAGA_M20 Boden), als erheblich schadstoffbelastet. Auch handelt es sich bei dem Gutachten „nur“ um ein Baugrundgutachten, das in der Regel nicht die Anforderungen an ein Bodengutachten erfüllt, aus dem sich Handlungsanweisungen aus Sicht des Bodenschutzes ableiten lassen: Das Baugrundgutachten betrachtet den Boden lediglich als Bauunterlage im materialtechnischen Sinne und deklariert ihn hinsichtlich seiner</p>	<p>B-Plan umfangreich ergänzt. Eine weitere Regelungsmöglichkeit bietet der noch zu verhandelnde städtebauliche Vertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan. Der Vorschlag der Bodenschutzbehörde wurde nicht aufgegriffen, da die wesentlichen Inhalte der getroffenen Auflagen unmittelbar als Festsetzung zu übernehmen waren. Der Verweis auf die Begründung entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung.</p> <p>Die Formulierungen der Begründung wurden im Sinne der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde verändert.</p>	
--	----------------------------------	---	---	--

	(noch untere Bodenschutzbehörde)		<p>Schadstoffgehalte zum Zwecke der Wiederverwertung oder Entsorgung. Unter diesem Aspekt sollte der erste Absatz beispielhaft wie folgt abgewandelt werden: „Bei Umsetzung der Absprachen zwischen Bauträger und den zuständigen Ämtern, wonach vom Bauträger beabsichtigt ist, die vorgefundenen Auffüllungen bis auf den unbelasteten, natürlich anstehenden Untergrund abzutragen, sind schädliche Bodenveränderungen und Altlasten praktisch ausgeschlossen.“</p>		
--	----------------------------------	--	--	--	--