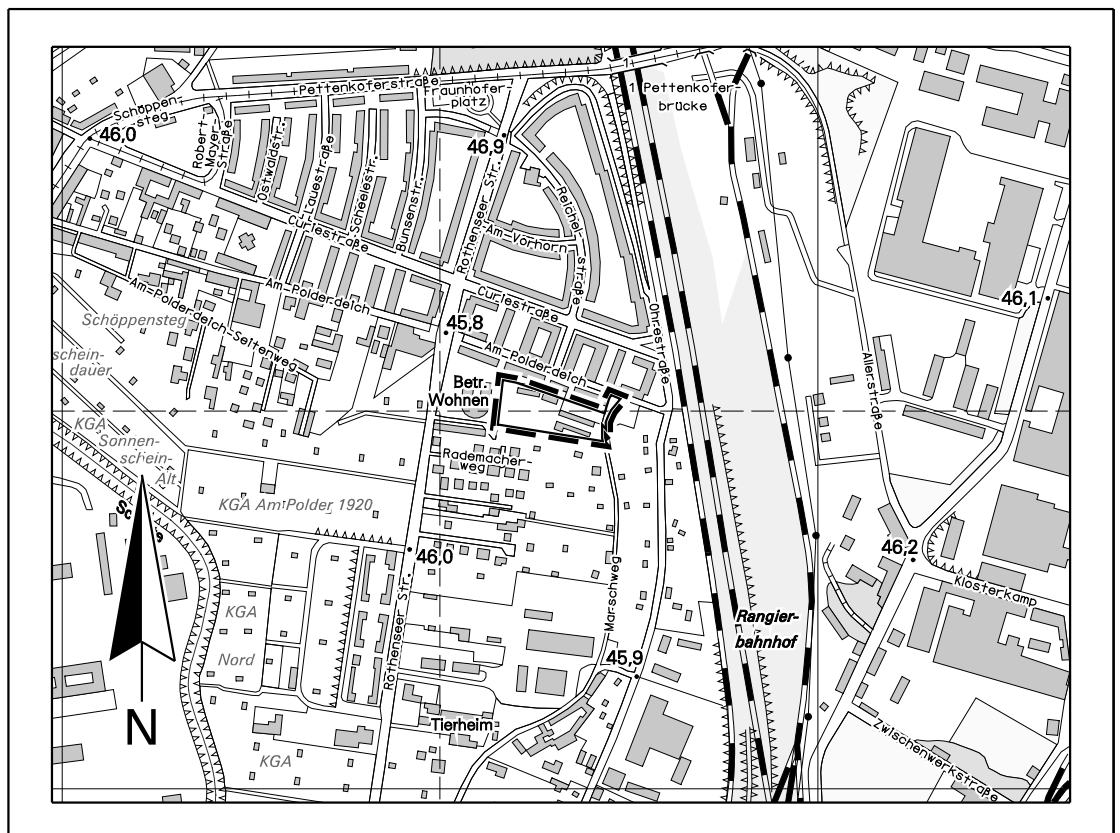


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124-2.1

SÜDLICH AM POLDERDEICH 1-11

Stand: Oktober 2012



Planverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen Fischer

Dipl. Ing. B. Fischer

Jahring 51

39104 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2012

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand statt als Bürgerversammlung am 16.07.12. Außerdem wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch amtliche Bekanntmachung veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 50 am 16.12. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen während der Bürgerversammlung sowie durch Schreiben von Bürgern nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürgerin 1, Anwohnerin Am Polderdeich, Stellungnahme im Rahmen Bürgerversammlung	Die Bebauung wird grundsätzlich abgelehnt. Der Ausblick auf Grünflächen soll erhalten bleiben. Die geplanten zwei Vollgeschosse sind viel zu hoch.	Das Plangebiet ist nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Bebauung mit Wohnhäusern entspricht damit grundsätzlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Geplant ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes eine Einfamilienhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen. Es können somit sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser mit oder ohne ausbaufähiges Dach errichtet werden oder zweigeschossige Häuser ohne ausbaufähiges Dachgeschoss. Damit wird die Bebauung deutlich niedriger als die nördlich bestehende Bebauung der Curiesiedlung, diese Bestandsgebäude sind mit drei Vollgeschossen und Dach deutlich höher, die Gebäude weisen eine Traufhöhe von ca. 10 m und eine Firsthöhe von ca. 14,50 m auf. Die über die Planaufstellung zulässige Bauhöhe der Neubebauung wird etwa zwischen 5 und max. 8 m hoch. Unter Beachtung des zulässigen Überbauungsgrades und der festgesetzten Bauweise wird ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke zukünftig als Hausgarten angelegt werden. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ist außerdem eine Abpflanzung durch eine Hainbuchenhecke festgesetzt. Insofern entsteht bei Planrealisierung keine wesentliche Beeinträchtigung des Ausblicks. Dabei ist auch zu beachten, dass vorher eine großflächige Garagenanlage zwischen Grundstück Am Polderdeich 1 – 11 und Gartenanlagen bestand.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2	Bürgerin 2, Anwohnerin Am Polderdeich und Besitzerin einer der gekündigten Garagen, Bürgerversammlung	Warum muss auf dieser Fläche gebaut werden? Der Erhalt der Garagen wäre erwünscht gewesen.	Die Planaufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Der Vorhabenträger, mittlerweile Grundstückseigentümer, hat aufgrund der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche einen berechtigten Anspruch auf die bauliche Nutzung der Grundstücke für Wohnbebauung. Die vormals vorhandenen Garagen waren keine bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, da keine rechtliche Bindung an vorhandene Wohnhäuser	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	(noch Bürgerin 2)		bestand. Ein Abriss wäre auch ohne Bebauungsplanaufstellung zulässig gewesen. Insofern war im Rahmen der Prüfung des Antrages des Vorhabenträgers abzuwägen, wie die privaten Interessen des Erhalts der Garagen gegenüber dem wirtschaftlichen Interesse des Grundstückseigentümers hinsichtlich einer Baulandvermarktung zu werten und zu wichten sind. Die privaten Interessen des Grundstücksbesitzers erscheinen dabei berechtigt.	
3	Bürger 3, Anwohner , Stellungnahme aus der Bürgerversamm- lung	Der Abriss der Garagen ver- schärft das bestehende Parkprob- lem in der Curiesiedlung.	Die Stellplatzproblematik in der Curiesiedlung resultiert aus dem Mangel an Stellplätzen auf den Grundstücken der Wohnungseigentümer. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt fast ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wurde geprüft, hier besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, weitere öffentliche Stellplätze zu errichten. Das über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes „Südlich Am Polderdeich 1 – 11“ herzustellende Baurecht entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im betreffenden Bereich auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Eigentümer des Grundstückes Am Polderdeich 1 bis 5 hat dafür einen Teil des in seinem Eigentum befindlichen Grundstückes an den Vorhabenträger veräußert. Er hätte hier auch Stellplätze für seine Mieter errichten können, tat dies aber nicht. Es ist nicht Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg, die Vermietbarkeit der Wohnungen für die jeweiligen Grundstückseigentümer durch Bereitstellung weiterer öffentlicher Stellplätze zu sichern. So liegt es im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer, durch bauliche Maßnahmen auf den eigenen Grundstücken oder Ankauf benachbarter Grundstücke private Stellplätze für die bestehenden Wohnungen zu errichten.	Der Stellung- nahme wird nicht gefolgt.
4	Bürger 3, Anwohner , Stellungnahme aus der Bürgerversamm- lung	Bereits jetzt bestehen in der Stra- ße Am Polderdeich kritische Zu- stände durch zu geringe Durch- fahrtsbreiten für Rettungs- und Versorgungsverkehr aufgrund des mit dem Parkdruck verbundenen beidseitigen Parkens.	Das genannte Problem betrifft den Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungs- verkehr in der Straße Am Polderdeich. Hier besteht derzeit im Grundsatz die Möglichkeit des beidseitigen Parkens. Die Fahrzeughalter müssen dabei jedoch die in der Straßenverkehrsordnung festgeschriebene Durchfahrtsbrei- te von 3,10 m freigehalten. In der Realität funktioniert dies leider nicht, wie Kon- trollen ergaben. Nach Prüfung durch die Straßenverkehrsbehörde unter Ein- beziehung der Feuerwehr wird deshalb ein einseitiges Parkverbot durch Bes- childerung eingerichtet. Damit sind die Sicherheit der Anwohner im erforder- lichen Rettungsfall sowie der störungsfreie Ver- und Entsorgungsverkehr gesichert.	Der Stellung- nahme wird gefolgt.

5	Bürgerin 2, Anwohnerin, und Bürgerin 1, Anwohnerin, Schreiben vom 06.08.12	Die Lage der Zufahrtsstraße wird abgelehnt. Es wird die Aussicht auf eine grüne Landschaft verbaut und von jedem Zimmer der Wohnungen bestünde bei Realisierung ein Ausblick auf eine Straße einschließlich Einwirkung von Straßenlärm. Dadurch würde die Lebens- und Wohnqualität erheblich eingeschränkt, z.B. ein im Dreischichtsystem tätiger Anwohner hätte keine Ruhemöglichkeit mehr. Es soll ein anderer Verlauf der Straße geplant werden.	<p>Bereits vor Bebauungsaufstellung befand sich auf der Südseite des Gebäudes Am Polderdeich 1 bis 5 die Zufahrt für ca. 25 Garagen, diese unbefestigte Zufahrtsstraße hatte einen Abstand von überwiegend ca. 20 m, teilweise nur 6 m zur Gebäudegrenze. Auch entlang der anderen Wohnhäuser südlich der Straße Am Polderdeich befinden sich Zufahrten zu Stellplatzanlagen und Garagen. Auf der Südseite des Wohnhauses Am Polderdeich 7 bis 9 stehen 9 Garagen, die Zufahrt hierzu erfolgt in einem Abstand von 7 bis 9 m zur Südfassade. Auf der Südseite des Wohnhauses Am Polderdeich 13 bis 17 wurde vor etwa 10 Jahren ein 4-geschossiges Wohnhaus mit 72 Wohnungen errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage dieser Wohnanlage befindet sich im Abstand von ca. 18 bis 23 Metern. Außerdem befindet sich ebenfalls auf der Südseite von Haus Nr. 17 eine Stellplatzanlage mit ca. 18 Stellplätzen, der Abstand der Zufahrt von der Südfassade dieses Wohnhauses beträgt nur ca. 2 bis 9 m.</p> <p>Über die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich Am Polderdeich 1 – 11“ geplante Zufahrtsstraße (ca. 11,5 m Abstand zum Gebäude) sollen ca. 10 Grundstücke erschlossen werden, außerdem dient diese Zufahrtsstraße weiterhin der Erschließung der bestehenden 9 Garagen. Die zu erwartende Frequentierung ist somit gering. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist somit nicht auszugehen.</p> <p>Auch die Aussicht wird nicht wesentlich nachteilig verändert. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird ein erheblicher Anteil der Baugrundstücke als Hausgarten gestaltet werden.</p> <p>Die Belange der Anwohner des Wohnhauses Am Polderdeich 1 – 5 sind außerdem berücksichtigt worden durch Festsetzung einer Hainbuchenhecke auf der Südseite des Wohngrundstückes unmittelbar vor der geplanten Zufahrtsstraße.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
---	--	---	--	---------------------------------------

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligt mit Anschreiben vom 26.07.12 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.08.12.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

DB Services Immobilien GmbH
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
Untere Bodenschutzbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung, 06.08.12
Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr, 24.08.12
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, 24.08.12
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft, 24.08.12
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, 24.08.12
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, 24.08.12
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 03.08.12
50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb, 02.08.12
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, 21.08.12
Landesbetrieb für Geologie und Bergwesen, 20.08.12
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, 13.08.12
Deutsche Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Mitte-Ost, 16.08.12
E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen, 06.08.12
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, 03.09.12
Bischöfliches Amt, 10.08.12
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH, 14.08.12
Verband der Gartenfreunde, 29.08.12

Untere Wasserbehörde, 22.08.12

Untere Immissionsschutzbehörde, 22.08.12

Untere Bauaufsichtsbehörde, 02.08.12

Untere Straßenverkehrsbehörde, 13.08.12

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	24.08.12	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf zu erwartende Verkehrslärmbeeinträchtigungen aufgrund der geringen Entfernung zur Bahnanlage hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
2	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	23.08.12	Aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Weisen sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Bodenfunden wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
3	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	22.08.12	<u>Gasversorgung:</u> Das Gebiet ist angrenzend in der Straße Am Polderdeich mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 110 PE erschlossen. eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in	Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter	Kein Beschluss erforderlich.

	(noch SWM)		<p>diese Leitung möglich. <u>Wasserversorgung:</u> Das B-Plan-Gebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Im angrenzenden Marschweg befindet sich eine Versorgungsleitung VW OD 125 PE. Eine Netzerweiterung ist über dieses Leitung für die geplante Neubebauung möglich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. <u>Wärmeversorgung:</u> Eine Fernwärmeversorgung ist nicht möglich und nicht geplant. Info-Anlagen: Im Plangebiet befinden sich keine zu berücksichtigenden Anlagen. <u>Elektroenergieversorgung:</u> Die Festsetzung des Pflanzgebotes für die Hainbuchenhecke muss entlang der Grenze des Flurstückes 1745/52 im Bereich der vorhandenen Transformatorstation angepasst werden. Diese Station muss an der westlichen, südlichen und östlichen Seite zur Bedienung in der Größe der vorhandenen Umpflasterung frei zugänglich bleiben. Die Zuwegung wird zukünftig von der Privatstraße aus erfolgen. Die geplante Verkehrsanlage sollte direkt an die vorhandene Umpflasterung heran gebaut werden. Im Bereich der geplanten öffentlichen Zuwegung vom auszubauenden Marschweg aus ist im Rahmen des Straßenbaus einen örtliche Anpassung der vorhandenen Niederspannungs-Leitungsanlagen erforderlich (Verrohrung oder Tieferlegung). <u>Abwasserentsorgung:</u> Das Gebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. In der Straße Am Polderdeich stehen ein Schmutzwasserkanal DN 200 zur Auf-</p>	<p>dem Punkt 5 „Ver- und Entsorgung“ ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung zur Hainbuchenheckenpflanzung wurde im Bereich der bestehenden Trafostation so angepasst, dass diese weiterhin von der zukünftigen Privatstraße aus frei zugänglich bleibt.</p> <p>Der Vorhabenträger führt auf der Grundlage der Stellungnahme</p>	
--	------------	--	---	--	--

	(noch SWM)		<p>nahme des Schmutzwassers und ein Regenwasserkanal DN 400 zur Aufnahme des Regenwassers zur Verfügung. Der Erschließungsträger hat zu seinen Kosten die entwässerungstechnische Erschließung des Wohngebietes zu realisieren. Dazu gehört auch die äußere Erschließung in der öffentlichen Straße entsprechend den Vorgaben der SWM.</p> <p>In der Privatstraße werden keine öffentlichen Abwasseranlagen akzeptiert. Die Anrainergrundstücke müssen über gemeinschaftlich zu nutzende private Anschlusskanäle mit Übergabeschächten am Anfang der Privatstraße entsorgt werden.</p>	<p>weitere Abstimmungen mit den SWM in Vorbereitung der Planrealisierung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die Bebauungsplanaufstellung nicht relevant.</p>	
4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	22.08.12	Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Magdeburg, Flur 275. Bitte geben Sie dies auf den Planunterlagen an. Auf sämtlichen Ausschnitten der Liegenschaftskarte ist der entsprechende Quellenvermerk anzubringen.	Die Kartengrundlage wurde um den Quellenvermerk und die Flurangabe ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
5	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	23.08.12	Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Die Fläche sollte deshalb vor dem Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.	Im Planteil B wurde ein Hinweis auf die Sachlage als Bombenabwurfgebiet aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
6	Untere Naturschutzbehörde	22.08.12	<p>Es wird angeregt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Pflanzfläche für die Hainbuchenhecke am Nordrand der Erschließungsstraße als private Grünfläche mit Pflanzgebot zu erweitern; 2. die Pflanzgebotsfläche am Südrand des Plangebietes als private Grünfläche und nicht als Bauland festzusetzen; 3. die Begründung einschließlich der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ zu überarbeiten. 	<p>Zu 1: Der Geltungsbereich wurde nicht erweitert.</p> <p>Zu 2: Im Entwurf wurde statt des Pflanzgebotes eine private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Zu 3: Die Begründung wurde überarbeitet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	(noch untere Naturschutzbehörde)	<p>Begründung:</p> <p>Zu 1.: Der Bebauungsplan hat die ihm zuzurechnenden Konflikte grundsätzlich planerisch zu bewältigen und nicht einem nachfolgenden Verwaltungsverfahren oder gar privatrechtlichen Vereinbarungen zu überlassen. Die faktische Konfliktbewältigung erfolgt in Form der Anpflanzung zur Abschirmung des denkmalgeschützten Ensembles „Curiesiedlung“ zur Wiederherstellung der ortsbildprägenden Wirkung zu beseitigender Gehölze im Plangebiet. Diese Lösung wird auch von der Naturschutzbehörde befürwortet.</p> <p>Der Bebauungsplan legt als gemeindliche Satzung seinen Geltungsbereich fest. Schon das Wort „Geltungsbereich“ macht klar, wo seine Regelungen und Festsetzungen Anwendung finden sollen und wo nicht. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches treffen zu wollen, ist demnach nicht möglich. Im Interesse der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes sollte der Geltungsbereich daher entsprechend angepasst werden. Die Aussage auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan, es werde <i>„außerhalb des Geltungsbereichs in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer“</i> die Pflanzung angelegt, ist als bloße Absichtserklärung nicht ausreichend.</p> <p>Zu 2.: Die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander muss sich auch im Bebauungsplan selbst widerspiegeln. Dabei kommt zwar den öffentlichen Belangen nicht von vornherein ein Vorrang gegenüber den privaten Belangen zu, jedoch kann dies auch umgekehrt nicht gelten. Der vorliegende Planentwurf setzt außer der unbedingt notwendigen verkehrlichen Erschließung die übrigen Flächen komplett als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dazu wird die Grundflächenzahl auf den maximal zulässigen Wert von 0,4 festgesetzt und die maximale Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO von weiteren 50 % aus-</p>	<p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das zukünftige Baurecht entsteht hier nur in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag, in welchem die Planrealisierung geregelt wird. In diesem Durchführungsvertrag sind Regelungen außerhalb des Geltungsbereichs regelmäßig erforderlich und rechtlich gesichert.</p> <p>Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche reduziert sich die zukünftige Baulandflächenfestsetzung. Der Anregung der Naturschutzbehörde wird somit gefolgt.</p>	
--	----------------------------------	---	--	--

	(noch untere Naturschutzbehörde)		<p>drücklich zugelassen. Rechnet man diese städtebaulichen Werte in die Flächenbilanz von Seite 9 der Begründung zum Bebauungsplan ein, ergibt sich eine Versiegelung von 66,7 % der Fläche des Plangebietes. Die in der „Eingriffsbilanzierung“ postulierte geringe bzw. nicht vorhandene dauerhafte Beeinträchtigung sowohl von Lebensräumen geschützter Arten (Vögel) als auch für das lokale Klima wird entgegen dieser Aussage sehr wohl eintreten. Auch der Wasserhaushalt des Gebietes dürfte nachteilig verändert werden.</p> <p>Es gilt also, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere der Erhalt von geschützten Arten, ein besseres Lokalklima und ein leistungsfähiger Wasserhaushalt, in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Dies kann unter anderem dadurch erfolgen, dass die zu versiegelnde Fläche reduziert wird. Gemäß § 19 (3) Satz 1 BauNVO sind für die Ermittlung der Grundfläche nur die im Bauland liegenden Flächen des Baugrundstücks maßgebend. Da private Grünflächen kein Bauland sind, würde sich die versiegelte Fläche im Plangebiet durch die geänderte Festsetzung verringern, selbst wenn die städtebaulichen Werte GRZ und Überschreitungsfaktor gleich bleiben.</p> <p>Zu 3.: Das Kapitel 3 - Umweltbelange - der Begründung zum Bebauungsplan enthält in den ersten beiden Absätzen (Bäume und Eingriffsvermeidung / -minderung) zahlreiche unzutreffende Aussagen bzw. geht von falschen Voraussetzungen aus. Eine Baumfällgenehmigung nach der Baumschutzsatzung kann nicht pauschal für alle Bäume im Plangebiet erteilt werden, da es dafür an den rechtlichen Voraussetzungen fehlt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um Einzelfallentscheidungen; auch Bäume mit einer Vitalitätsstufe geringer als 2 können erhaltenswert sein.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Be-</p>	<p>In Vorbereitung der Entwurfsbearbeitung erfolgte eine Direktabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Ergebnis erfolgten Überarbeitungen in der Eingriffsbilanzierung und in der Begründung.</p>	
--	----------------------------------	--	--	---	--

	(noch untere Naturschutzbehörde)		<p>bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit gelten die zu erwartenden Eingriffe als zulässig und ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Grundsätzlich ist trotzdem eine Vermeidung von Eingriffen bzw. die Verminderung der Eingriffsintensität anzustreben. Die in Kapitel 3 genannten Maßnahmen sind jedoch ungeeignet oder nicht durchsetzbar. Die innerörtliche Ausweisung des Wohngebiets ist keine Vermeidungsmaßnahme. Gemäß § 15 (1) Satz 2 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann. Wasser- oder luftdurchlässige Befestigungsarten für Stellplätze und Nebenflächen sind im Planteil B nicht festgesetzt. Man kann daher nicht davon ausgehen, dass diese Maßnahme umgesetzt wird. Der Eingriff in das Lokalklima wird dauerhaft sein, da die Versiegelungsrate deutlich ansteigen wird. Maximal kann nach Umsetzung aller geplanten Baumaßnahmen noch ein Drittel des Plangebietes begrünt werden; dies ist deutlich weniger als vor dem Eingriff. Die Aussagen in der „Eingriffsbilanzierung“ im Kapitel 3. - Ausgleich - zur Vermeidung und Minderung sind inhaltlich identisch. Für sie gilt die Kritik daher gleichermaßen.</p>		
7	Untere Denkmalschutzbehörde	27.08.12	<p>An der nördlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes liegt das Baudenkmal Curiesiedlung. Der Schutz des Baudenkmal erstreckt sich gem. § 1 Abs. 1 DenkmSchG LSA auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals. Zum Baudenkmal Siedlung gehören auch die Frei- und Hofflächen. Um das Planungsgebiet und das Baudenkmal eindeutig zu trennen, ist die geplante Heckenbepflanzung auf der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze festzusetzen. Die Heckenbepflanzung ersetzt somit den fehlenden Blockrand.</p>	Die Heckenpflanzung wurde im westlichen Baufeld ebenfalls festgesetzt. Eine Heckenpflanzung im Bereich der nördlich angrenzenden Garagen ist funktionell nicht möglich, da diese Garagen dann nicht mehr erschlossen werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.