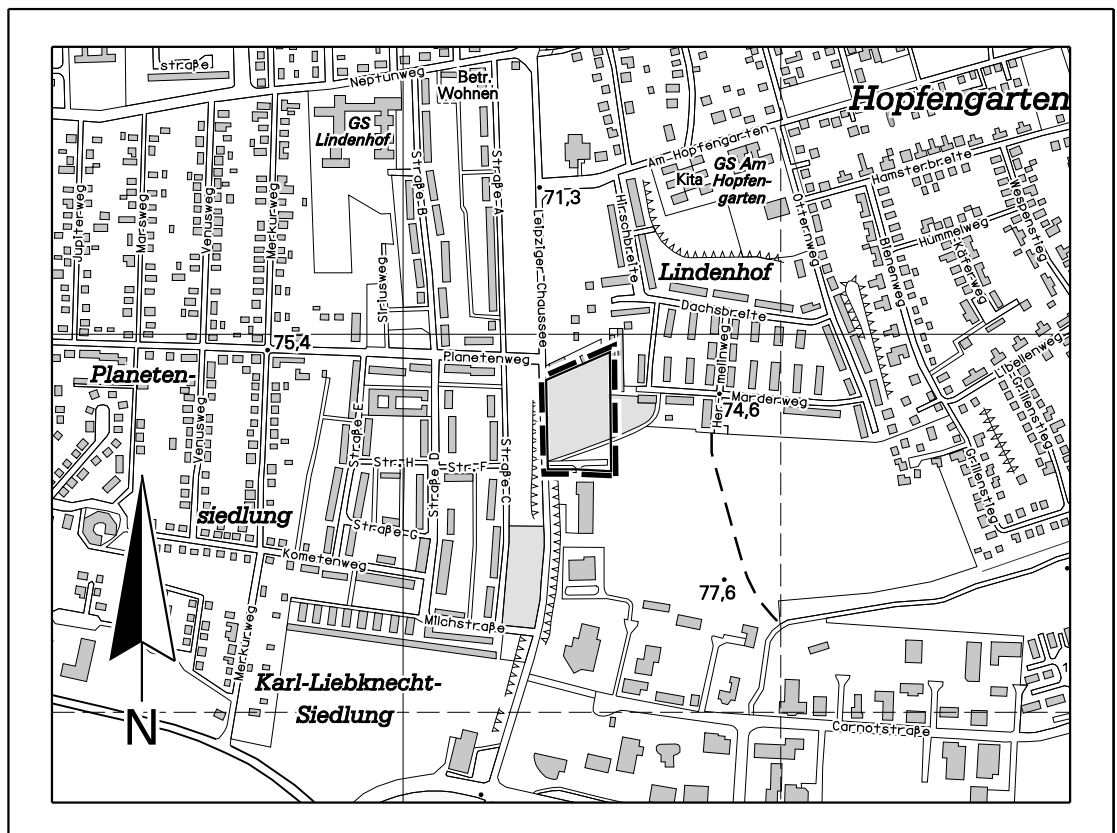


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 432-2.1

LINDENHOF

Stand: November 2012



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2012

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 432-2.1 „Lindenhof“

Behandlung der Stellungnahmen

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 16.03.2011. Es wurden keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 25.05. bis zum 26.06.2012) gingen keine Stellungnahmen ein. Es wurde nachträglich eine Stellungnahme zu Protokoll gegeben.

Ifd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	1	30.10.2012	Der Bürger gab im Stadtplanungsamt folgendes zu Protokoll: Er ist grundsätzlich gegen eine Bebauung entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze, auch mit Einfamilienhäusern. Er fühlt sich dadurch in seiner Privatsphäre beeinträchtigt, da seit 1923 keine Bebauung vorgesehen war.	Der Bürger wurde schriftlich über den Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Kenntnis gesetzt und nahm an der Bürgerversammlung teil. Eine rigorose Ablehnung jeglicher Bebauung ist im Protokoll der Versammlung nicht aufgeführt. Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs ging keine Stellungnahme des Bürgers ein. Das Wohngrundstück des Bürgers nimmt die gesamte Nordgrenze des Bebauungsplangebietes ein. Das Grundstück ist straßenseitig als Grenzbebauung zum nördlich anschließenden Flurstück mit einem Wohnhaus bebaut. Auf der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich östlich des Hauses eine größere Garage. Die Garagenzufahrt verläuft zwischen dem Haus und der Südgrenze des Grundstücks. Östlich der Garage liegen die Freiflächen, die entlang des Geltungsbereiches des B-Planes mit einer Reihe von Nadel-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

				<p>bäumen abgepflanzt sind. Es besteht kein Rechtsanspruch zur Freihaltung des Nachbargrundstückes von jeglicher Bebauung. Bereits durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg zu einer künftigen baulichen Nutzung des Bereiches bekannt. Mit dem Bebauungsplan wird die städtebaulich-geordnete Entwicklung unter Würdigung der nachbarlichen Belange sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch eine Bebauung in einem Abstand von minimal 3 Metern mit einer wenig intensiven Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) führt nicht zu einer (objektiven) Beeinträchtigung des Nachbarn. Es ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen oder erkennbaren Beeinträchtigungen.</p>	
--	--	--	--	--	--

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Rückantwort

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	Polizeidirektion Magdeburg, Sternstraße 12, 39104 Magdeburg
2	Kinderbeauftragte

II.2 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag

1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle				
	Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	05.04.2011	Die vorgelegte Planung ist nicht raumbedeut- sam. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Der Vorentwurf entspricht den Darstellungen des Flächen- nutzungsplanes der LH Magdeburg.		
		21.06.2012	Die Planung ist nicht raumbedeutsam. Es wird auf die Stellungnahme vom 05.04.2011 verwiesen.		
	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	05.04.2011 21.06.2012	Aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Dem Vorhaben stehen keine Einwände entgegen.		
Ref. 401 – obere Abfallbehörde	05.04.2012	Das Verfahren unterliegt aus bodenschutz- rechtlicher Sicht dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bodenschutzbehörde (LH Magdeburg). Die untere Behörde hat, wie eine Rücksprache ergab, keine Einwände zum Planentwurf vorgebracht. Die obere Bodenschutzbehörde stellt fest, dass die Belange des Bodenschutzes hinsichtlich möglicher Minimierungsmaßnah- men hinreichend berücksichtigt wurden. Im weiteren Verfahren sind folgende Hinweise zu berücksichtigen: 1. Es ist zu prüfen, ob die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Rahmen der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht durch bodenschutzbezogene Maßnahmen kompensiert werden können (Umweltbericht). 2. Abfallwirtschaftliche Belange im Zustän-	Der Hinweis wurde geprüft. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ausgleichsflächenmanagement geregelt. Der Vorhabenträger selbst verfügt nicht über weiterer Flächen auf denen bodenschutzbezogene Maß-	kein Beschluss erforderlich	

		21.06.2012	digkeitsbereich der oberen Behörde werden nicht berührt. Es wird auf die Äußerung zum Vorentwurf verwiesen. Weitergehende Hinweise sind nicht erforderlich.	nahmen durchgeführt werden könnten.	
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	05.04.2012	Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Es wird auf die Stellungnahme der unteren Behörde verwiesen Das Plangebiet ist durch die Leipziger Chaussee in hohem Maße durch Verkehrslärm belastet. Die Planungsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete dürften deutlich überschritten werden. Im Bebauungsplan werden passive bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Es wäre zu prüfen, ob diese Festsetzungen hinreichend konkret sind. Es wird keine Stellungnahme erstellt-	Die untere Immissionsschutzbehörde hat nach Prüfung der Unterlagen ihre Zustimmung erteilt.	kein Beschluss erforderlich
		21.06.2012			
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	05.04.2012	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.		
		21.06.2012	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	05.04.2011	Es bestehen keine Einwände.		
		21.06.2012	Es bestehen keine Einwände.		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	05.04.2011	Es werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.		
		21.06.2012	Es werden keine Belange berührt. Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutz sind zu beachten.	Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Kap.I 4 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausführlich behandelt. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie entsprechende Maßnahmen wurden in den Umweltbericht eingestellt und in die Begründung übernommen. Zum Artenschutz wurde ein Hinweis in	kein Beschluss erforderlich

			Hinweis zur Datensicherung: Es wird um Mitteilung der Bekanntmachung und um eine Kopie des Bebauungsplanes gebeten.	den Bebauungsplan aufgenommen. Die Übergabe von Planungsunterlagen ist bereits generell geregelt.	kein Beschluss erforderlich
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	05.04.2011	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht erforderlich.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	23.03.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aus dem Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht für unerwartet auftretende Funde und Befunde hinzuweisen. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis zur Meldepflicht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen..	kein Beschluss erforderlich.
4	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	15.03.2011	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50hertz Transmission GmbH. Planungen dafür liegen nicht vor.		
5	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ontras VNG Gas-transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)	30.03.2011	Das Vorhaben berührt weder Anlagen noch laufende Planungen der VNG. Bei einer Erweiterung / Verlagerung des Geltungsbereiches oder einer Überschreitung der Plangrenzen mit dem Arbeitsraum ist eine weitere Beteiligung am Verfahren erforderlich. Auskünfte zu Leitungen und Anlagen regionaler und / oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen sind beim zuständigen Leitungsbetreiber einzuholen.	Der Hinweis wird beachtet. Die SWM als örtlicher Versorger wurden am Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
6	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	07.04.2011	Geologie <u>Boden</u> Die Eingriffsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren ist nicht ausreichend und führt zu falschen Ergebnissen. Eine korrekte Bilanzierung kann nur durch die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgen, wobei deren		

		20.06.2012	<p>Vorbelastung bzw. Naturbelassenheit einzukalkulieren ist. Schwarzerden sind bodenfunktional in die höchste Bewertungsstufe einzuordnen (hohe Bodenfruchtbarkeit). Die Naturbelassenheit kann nicht eingeschätzt werden. Es wird empfohlen die Bilanzierung auf der Grundlage von WEHRMANN ET AL für den Ist- und den Planzustand vorzunehmen um die Veränderung der Bodenfunktionen quantitativ vornehmen zu können.</p> <p><u>Hydrologie und Umweltgeologie</u> Es gibt keine weiteren Hinweise. Auf die Erforderlichkeit einer Baugrunduntersuchung wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.</p> <p>Bergbau Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden Hinweise zu bodengeologischen Belangen gegeben. Diese wurden zum Teil beachtet. Weitere Hinweise sind nicht notwendig.</p>		
7	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	15.03.2011	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen die von den Maßnahmen berührt werden (Übergabe von Planunterlagen). Die vorhandenen Anlagen sind sicher nicht ausreichend. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis betrifft die Bauausführung.	kein Beschluss erforderlich
8	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	23.03.2011	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen der E.ON Avacon AG und der hsg GmbH.		
9	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	14.06.2012	Im Plangebiet gibt es keine Anlagen der TWM. Hinsichtlich der Lage örtlicher Versorgungs-		

	Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg		anlagen wird auf die SWM verwiesen.		
10	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	06.04.2011	<u>Gasversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. Bei nachgewiesener Anschlussdichte und Wirtschaftlichkeit wäre der Anschluss an Bestandsleitungen möglich. Entwurfsplanung und Trassierung sind mit den SWM abzustimmen.		
		22.06.2012	Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Einwände. Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist zur Zeit nicht vorgesehen.		
		06.04.2011	<u>Wasserversorgung</u> Eine Netzerweiterung für das Plangebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die VW DN 200 GG in der Leipz. Chaussee möglich. Der Feuerlöschbedarf wird durch Amt 37 vorgegeben (vermutlich 48 m ³ /h für 2 Stunden). Dazu sind im Rahmen der Erschließung Unterflurhydranten anzuordnen. Es werden Angaben zum Systembetriebsdruck gemacht. Trassierung und Planung sind mit den SWM abzustimmen.		
		22.06.2012	Es bestehen keine Einwände. Die Belange der Erschließung mit Trinkwasser wurden berücksichtigt.		
		06.04.2011	<u>Elektroversorgung</u> <i>1. äußere Erschließung</i> Die Fläche ist derzeit nicht mit Niederspannung versorgt. Es muss eine Niederspannungskabeltrasse Richtung Westen bis in die Straße F verlegt werden. <i>2. innere Erschließung</i> Die innere Erschließung kann durch die Verlegung von Kabeln in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sichergestellt werden. <i>3. Leitungsrechte</i>	Die Hinweise wurden berücksichtigt (s. Stellungnahme zum Entwurf).	kein Beschluss erforderlich

			<p>a) 1kV-Netzanschluss für die Leipziger Chaussee 109a Es ist zwischen der Leipziger Chaussee und dem Wendehammer ein Schutzstreifen von insgesamt 3 m erforderlich (nicht bebaubar, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), der als Fußweg genutzt werden könnte.</p> <p>b) 10 kV-Kabel im vorhandenen südlichen Gehweg Das Kabel soll durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert werden. Es wird vorgeschlagen, eine anteilige Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträgers vorausgesetzt, das Kabel teilweise umzuverlegen (Planstraße und öffentliche Verkehrsfläche westlich davon). Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Einwände.</p>	
		22.06.2012		
		06.04.2011	<p><u>Wärmeversorgung und Info-Anlagen</u> Im Planungsbereich befinden sich keine derartigen Anlagen der SWM. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p>	
		22.06.2012	<p>Es bestehen keine Einwände. Die Stellungnahme vom 06.04.2011 besitzt weiterhin Gültigkeit.</p>	
		06.04.2011	<p><u>Abwasserentsorgung</u> Es sind folgende Belange zu berücksichtigen: Das Plangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Für die Abwassereinleitung (Schmutzwasser) steht nur der Kanal KM DN 600 Leipziger Chaussee zur Verfügung. Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dort verbleiben. Für die Verkehrsflächen sind die entwässerungstechnischen Grundsätze umzusetzen (Vermeidung von Versiegelung, dezentrale Regenwasserentsorgung). Es wird auf die</p>	

		22.06.2012	Vorteile versickerungsfähiger Oberflächen hingewiesen und der einzuhaltende mittlere Spitzenabflussbeiwert vorgegeben. Ist die Versickerung nicht umsetzbar, kann das Regenwasser der Straßenflächen (privat und öffentlich) vollständig und gedrosselt in den KM DN 600 Leipziger Chaussee abgeleitet werden. Der maximale Drosselabfluss wird benannt. Die Anbindung der geplanten Kanäle an die Bestandsanlage ist im nordwestlichen Plangebiet zu realisieren (Schaffung einer Leitungstrasse). Es wird auf die notwendige Breite der Schutzstreifen und das Überbauungsverbot hingewiesen. Die Entwässerungsplanung ist mit AGM / SWM abzustimmen. Innerhalb der Begründung sind Belange der Abwasserversorgung zu ergänzen bzw. zu korrigieren. Es werden die entsprechenden Angaben die einzuarbeiten sind aufgeführt.	Die Begründung wurde überarbeitet.	kein Beschluss erforderlich
		06.04.2011	<u>Allgemeine Hinweise</u> Die SWM sind rechtzeitig in die Vorhaben einzubinden. Es sind die relevanten Normen anzuwenden. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann abgefordert werden.	Die Hinweise betreffen überwiegend die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich
		22.06.2012	Die allgemeinen Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.04.2011 werden zum Teil wiederholt.		
11	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg	s. Stellungnahmen SWM			
12	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	20.06.2012	Zur Planung bestehen keine Bedenken. In den Planungsunterlagen werden Liegenschaftskarten des L VermGeo verwendet. Es ist deshalb ein entsprechender	Der Quellenvermerk wurde übernommen.	kein Beschluss erforderlich

			Quellenvermerk (Vorgabe des Vermerks) anzubringen. Die angegebene Erlaubnisnummer ist nicht existent. Es werden ergänzende Erläuterungen zu Art und Aufbau der vermessungstechnischen Angaben gemacht.		
13	Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel- beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg	10.07.2012	Die Fläche wurde anhand der z. Z vorliegenden Unterlagen überprüft. Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Flächen auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden sind vor deren Beginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Es werden Hinweise zur Antragstellung gegeben.	Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.	kein Beschluss erforderlich
14	Magdeburger Verkehrs- betriebe GmbH & Co. KG Otto-v.-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	25.06.2012	Es bestehen keine Einwände.		
15	Flughafen Magdeburg GmbH Heinz-Krügel-Platz 1 39114 Magdeburg	21.06.2012	Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Magdeburg. Die zulässige Bauhöhe von 126,303 m ü. HN wird unterschritten. Es bestehen somit keine Einwände.		
16	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutz- behörde	15.03.2012	Aufgrund der bestehenden Situation wird eingeschätzt, dass ein Ausgleich des geplanten Eingriffs nicht möglich ist. Es ist mit einer Vielzahl geschützter Tiere zu rechnen. Dazu sind eine Brutvogelkartierung sowie eine Nachsuche nach Wintergästen vorzunehmen. Die Existenz von Fledermausquartieren ist zu klären. Das Vorkommen weiterer geschützter Arten (holzbewohnende Käfer) sollte überschläglich ermittelt werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff	Es wurde eine faunistische Untersuchung an Vögeln durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Beitrag zum Vorkommen von Fledermausarten erstellt. Die daraus abgeleiteten spezifischen Festsetzungen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	kein Beschluss erforderlich

		25.06.2012	<p>betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Damit würde bei Umsetzung der Planung gegen § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verstoßen werden.</p> <p>Sollte die Planung weitergeführt werden, müssen im Umweltbericht insbesondere die dargestellten naturschutzfachlichen und rechtlichen Verhältnisse Beachtung finden. Es sind spezifische, auf die nachgewiesenen Arten abgestellte Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, bevor mit der Beseitigung der Bestände begonnen wird (Nachweis geeigneter Flächen nah am Eingriffsort durch Vorhabenträger).</p> <p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten. Es wurde ein Ausgleichsdefizit von 2916 Wertpunkten festgestellt, da die die vorgenommene Doppelanrechnung von Einzelbäumen auf einer öffentlichen Grünfläche nach dem Magdeburger Modell unzulässig ist. Bäume wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, welches jedoch im Magdeburger Modell keine Berücksichtigung findet. Eine „gestalterische Begründung“ in Verbindung mit den als Eingriffsminderung anzusehenden allgemeinen Wohlfahrtswirkungen, die von den Bäumen ausgehen ist für ein Pflanzgebot ausreichend. Die Neupflanzungen am Standort sind schon wegen der Verluste an ortsbildprägendem Baumbestand im Plangebiet und in der Umgebung geboten.</p>	<p>Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet.</p> <p>Es verbleibt nach der Neuberechnung des Planwerts bei Nichtanrechnung der Einzelbäume und bei Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen nunmehr ein Kompensationsbedarf von 2 896 Wertpunkten, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann. Die Kompensation wird über das Ausgleichsflächenmanagement geregelt.</p>	kein Beschluss erforderlich
-untere Immissionsschutzbehörde		19.04.2011 12.06.2012	<p>Die Behörde hat keine weiteren Anregungen.</p> <p>Die Behörde hat keine weiteren Anregungen.</p>		
-untere Bodenschutzbehörde		11.03.2012 31.05.2012	<p>Dem Vorentwurf wird zugestimmt. Es besteht kein Altlastverdacht.</p> <p>Dem Entwurf wird zugestimmt. Die</p>		

			Flächen anzupassen. Die dargestellt Fläche wird in dieser Größenordnung nicht bestätigt. Die Wegebeziehung zum Hermelinweg ist als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen, da sie als gewidmet gilt. Dies trifft auch für die Führung zur Leipziger Chaussee zu.		
--	--	--	---	--	--