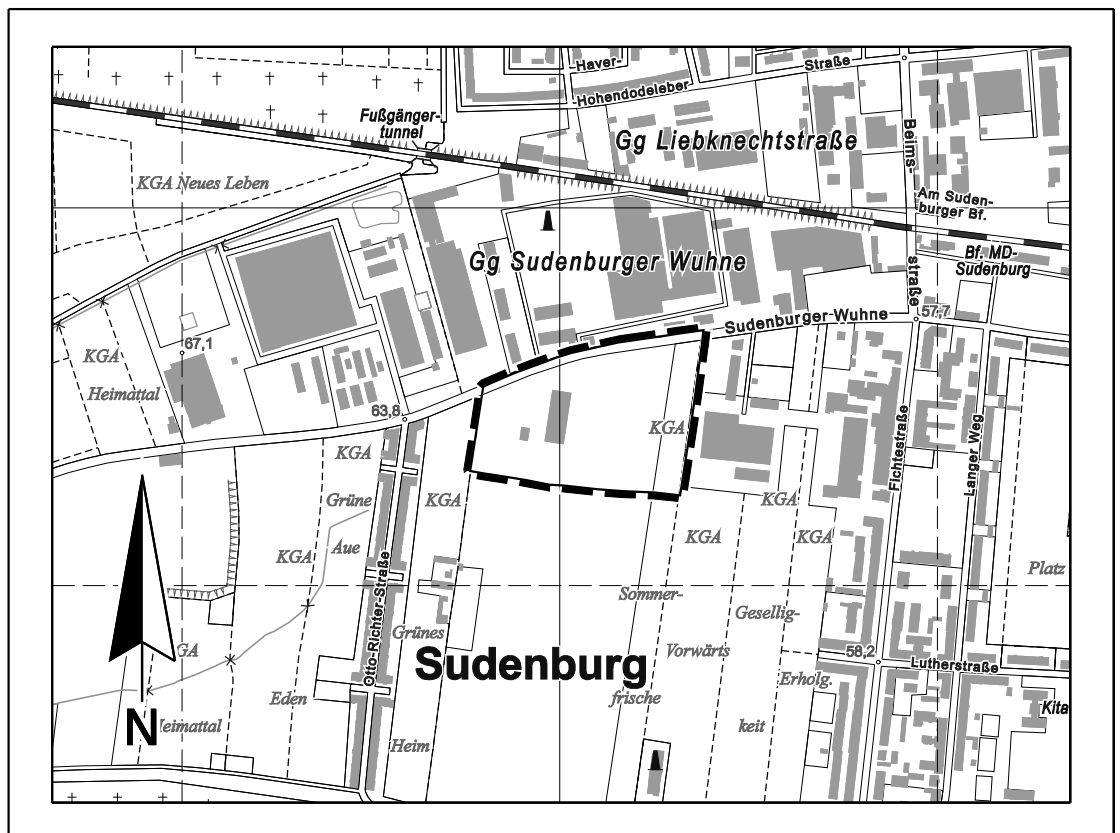


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 362-3.1

SUDENBURGER WUHNE SÜDSEITE

Stand: Januar 2015



Planverfasser:

Ingenieurbüro

Lange & Jürries

Karl-Schurz-Straße 1

39 114 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 01/2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Südseite“

Behandlung der Stellungnahmen

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 362-3.1 „Sudenburger Wuhne Südseite“ lag vom 24.10.2014 bis zum 25.11.2014 öffentlich aus. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde Sternstraße 12, 30104 Magdeburg
2	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Dezernat 55, Gewerbeaufsicht Mitte, Große Steinernetischstraße 4, 30104 Magdeburg
3	Untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6, 39104 Magdeburg
4	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e. V. An der Steinkuhle 24, 39128 Magdeburg

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

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle	11.03.2013	Mit der Stellungnahme wird weder auf vorgeschriebene Genehmigungs- und Zulassungsverfahren vorgegriffen noch werden öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Zustimmungen erteilt. Es wird keine		

Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	21.11.2014	Vorabwägung vorgenommen. gleichlautende Aussage	Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.	kein Beschluss erforderlich
	11.03.2013	<u>Landesplanerische Feststellung:</u> Die raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Raumbedeutsamkeit und die die landesplanerische Feststellung werden begründet und auf die Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft verwiesen. <u>Hinweis:</u> Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Vor dem Hintergrund der mit der künftigen Nutzung und der damit verbundenen Emissionen ist der F-Plan zu ändern. Es wird auf die Rechtswirkung und die Rechtsgrundlagen eingegangen.		
	21.11.2014	<u>Landesplanerische Feststellung:</u> Die raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Es wird auf die Stellungnahme vom 11.03.2013 verwiesen. Aus raumordnerischer Sicht haben sich durch den Entwurf keine neuen Bezüge ergeben. Der F-Plan wird über eine parallele (18.) Änderung angepasst. Die Hinweise der Stellungnahme vom 11.03.2013 sind als erledigt zu betrachten. Es wird auf die Rechtswirkung und die Rechtsgrundlagen eingegangen.		
Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	11.03.2013 21.11.2014	Es bestehen keine Einwände. gleichlautende Aussage		
Ref. 401 – obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	11.03.2013	Belange im Aufgabenbereich der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde sind nicht betroffen. Es wird auf die Zuständigkeit der unteren		

Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	21.11.2014	Behörde verwiesen. gleichlautende Aussage	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes erstellt. Die Festsetzungen sind dem Vorhabenträger bekannt und mit der künftigen Nutzung vereinbar.	kein Beschluss erforderlich
	11.03.2013	Anlagen in Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Es wird auf die untere Immissionsschutzbehörde und deren Stellungnahme verwiesen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf mögliche Konflikte mit der Wohnbebauung in der Otto-Richter-Straße und den umliegenden Kleingärten aufmerksam gemacht.		
	21.11.2014	Anlagen in Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt. Es wird auf die untere Immissionsschutzbehörde und deren Stellungnahme verwiesen. Es wurde eine Schallkontingentierung durch die Festsetzung höchstzulässiger Emissionskontingente (LEK) vorgenommen. Grundlage bildet eine schalltechnische Untersuchung. Die LEK lassen eine gewerbetypische Ausnutzbarkeit zu. Geräuschintensive Anlagen und Tätigkeiten während der Nacht werden aber deutlich eingeschränkt.		
	11.03.2013	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Es wird auf die aktuellen Rechtsnormen hingewiesen.		
Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	21.11.2014	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Es werden die aktuellen Rechtsnormen detailliert vorgegeben. Zu den geplanten Maßnahmen zum Ökopoolprojekt sind die untere Wasserbehörde und der LHW zu beteiligen, da die Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen.	Die Angaben zu den Rechtsnormen wurden aktualisiert. Eine Beteiligung der genannten Stellen im Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich. Der Landesgesellschaft Sachsen-Anhalt wurde auf der Grundlage der Verordnung zur Übertragung von Kompensationspflichten vom 23. August 2011 durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt die Anerkennung erteilt, in den einzelnen	kein Beschluss erforderlich
	11.03.2013	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Es wird auf die aktuellen Rechtsnormen hingewiesen.		

	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	11.03.2013	Es bestehen keine Einwände. Der Niederschlagswasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen, die beispielhaft aufgeführt sind, minimiert werden. Es wird auf die Erlaubnisbedürftigkeit der Einleitung von Niederschlagswasser hingewiesen.	Genehmigungs-, Planfeststellungs- oder sonstigen Zulassungs- oder Anzeigeverfahren die Kompensationsverpflichtung mit befreiender Wirkung für den jeweiligen Eingriffsverursacher zu übernehmen. Der Vorhabenträger löst seine Kompensationsverpflichtungen gegenüber der Landgesellschaft finanziell ab.	kein Beschluss erforderlich
		21.11.2014	Abwassertechnische Belange in Zuständigkeit der oberen Behörde werden nicht berührt.	Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.	
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	11.03.2013	Belange der oberen Naturschutzbehörde werden nicht berührt. Auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes und des Artenschutzes wird hingewiesen.	Die Hinweise wurden berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
		21.11.2014	gleichlautende Stellungnahme		
		11.03.2013	Weiterhin erfolgt ein Hinweis zur Datensicherung (Übergabe von Unterlagen).		
		21.11.2014	gleichlautender Hinweis		
	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Julius-Bremer-Straße 10 39104 Magdeburg	11.03.2013	Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.		
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle	26.02.2013	<u>Archäologische Belange:</u> Aus dem Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt, so dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Meldepflicht für unerwartet auftretende Funde und Befunde hinzuweisen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Meldepflicht.	kein Beschluss erforderlich

			<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Es bestehen keine Bedenken.		
	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	22.02.2013	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Versorgers. Planungen liegen ebenfalls nicht vor.		
	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ONTRAS Gas-transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)	25.02.2013	Das Vorhaben berührt weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen. Bei einer Erweiterung des Geltungsbereiches oder einer Überschreitung der Plangrenze mit dem Arbeitsraum ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Es muss mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden von denen separat Auskünfte einzuholen sind..	Der Geltungsbereich wurde nicht verändert.	kein Beschluss erforderlich
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	13.03.2013	Bergbau <u>Markscheide- und Berechtigungswesen</u> Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben liegt innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Harz Börde“, Bodenschatz Kohlenwasserstoff. Geologie <u>Ingenieurgeologie / Geotechnik</u> Unter den pleistozänen und tertiären Lockergesteinen sind ab ca. 10 bis 15 Meter unter Gelände Festgesteine des Buntsandsteins verbreitet (Ton- und Schluffsteine) und nicht wie in der Begründung ausgeführt Grauwacke des Kulm. Mit Grundwasser ist in ca. 3 bis 5 Meter Tiefe zu rechnen.	Die Begründung wurde korrigiert.	kein Beschluss erforderlich
	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost, PTI24 Postfach 2100 39096 Magdeburg	15.02.2013	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien die von den Maßnahmen berührt werden. Bei der Planung und Ausführung sind Beschädigungen oder Längsüberbauungen auszuschließen. Eine Umverlegung bedarf der Zustimmung des Leitungsträgers. Es ist auf den erforderlichen zeitlichen Vorlauf (8 Wochen) zu achten.	Die Hinweise betreffen die Bauausführung.	kein Beschluss erforderlich
	Avacon AG Watenstedter Weg 75	07.03.2013	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von E.ON Avacon AG und		

	38229 Salzgitter		von HSN Magdeburg GmbH.		
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	19.02.2013	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Fernwasserversorgung.		
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	13.03.2013	<p><u>Gasversorgung</u> Es wird der HD-Leitungsbestand einschließlich Schutzstreifenbreite benannt. Der Vorentwurf enthält bereits die entsprechenden Eintragungen. Berücksichtigt werden muss (auch im Hinblick auf Trafo-Standort) im weiteren Verfahren die MD-Gasleitung auf der Südseite der Sudenburger Wuhne. Die Versorgung der geplanten Bebauung ist über eine Anschlussleitung an diese MD-Leitung möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Der versorgungswirksame Leitungsbestand wurde korrekt eingetragen. Es werden weitere Versorgungsleitungen benannt, die sich jedoch dauerhaft außer Betrieb befinden. Ein Rückbau ist bei Abstimmung mit den SWM möglich. Es werden der Systembetriebsdruck und die Versorgungshöhe genannt. Die Festlegung des Löschwasserbedarfs erfolgt durch Amt 37. Die Löschwasserbereitstellung kann über bereits vorhandene Unterflurhydranten vorgenommen werden.</p> <p><u>Wärmeversorgung / Info-Anlagen</u> Keine Anlagen im Plangebiet vorhanden.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig dort zu entsorgen. Eine Ableitung in das öffentliche Netz ist unzulässig. Diese in der Begründung berücksichtigte Vorgabe sollte auch als textliche Festsetzung übernommen werden.</p>	<p>Die MD-Gasleitung wurde einschließlich Schutzstreifen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Der Trafo wurde bereits errichtet.</p> <p>Der Löschwasserbedarf wurde durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz benannt.</p> <p>Es wurde eine entsprechende Festsetzung eingefügt.</p>	kein Beschluss erforderlich

		19.11.2014	<p>Schmutzwasser kann in den in der Sudenburger Wuhne vorhandenen Kanal abgeleitet werden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden. Die Schutzstreifenbreiten und das Überbauungs- /Bepflanzungsverbot sind einzuhalten. Es wird gesondert auf den Ausschluss betriebsfremder Bauwerke (hier: Kranbahn) in den Schutzstreifen hingewiesen. Weiterhin werden die sonstigen Einschränkungen bzw. Nutzungsvorgaben detailliert aufgeführt. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann abgefordert werden</p> <p><u>Gasversorgung / Wasserversorgung</u> Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung: Das Leitungsrecht L 1 bezieht sich auf eine Gashochdruckleitung (HD). Es ist eine Korrektur vorzunehmen. Der Schutzstreifen der Gasmittel-druckleitung (L 3) ist analog L 1 und L 3 unter Angabe der Schutzstreifenbreite darzustellen. Bei den Gewerbegebietsflächen sind die erforderlichen Überdeckungshöhen des Anlagenbestandes zu gewährleisten. Die Errichtung der Kranbahn ist im Bereich einer Trinkwasserleitung und einer Hochdruckgasleitung mit einer jeweiligen Schutzstreifenbreite von 10 Metern geplant. Es wird auf die in diesem Geländestreifen zu beachtenden Nutzungsbeschränkungen detailliert hingewiesen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen. Dem Entwurf wird zugestimmt.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen. Ein</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung. Hinsichtlich der Kranbahn liegt eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den SWM vor.</p> <p>Das Leitungsrecht wurde korrigiert und bemaßt.</p> <p>Die Überdeckungshöhen sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich der Kranbahn liegt eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den SWM vor.</p>	
--	--	------------	---	--	--

		12.01.2015	<p>strategischer Ausbau ist nicht geplant, so dass keine Einwände zum Entwurf bestehen. <u>Elektroversorgung</u> Es bestehen keine Bedenken. <u>Abwasserentsorgung</u> Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig dort zu entsorgen. Eine Ableitung in das öffentliche Netz ist unzulässig. Diese in der Begründung berücksichtigte Vorgabe muss auch als textliche Festsetzung übernommen werden. Schmutzwasser kann in den KM DN 300 Sudenburger Wuhne abgeleitet werden. <u>Allgemeine Hinweise</u> Die gegebenen Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Investive Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Stellungnahme vom 13.03.2013 behält ihre Gültigkeit. Alle weiteren Planungen sind rechtzeitig über den Fachbereich TS-K abzustimmen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 19.11.2014 und den dort enthaltenen Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen für den Bereich GE 2 (Kranbahn) verwiesen und mitgeteilt, dass zwischenzeitlich eine Nutzungsvereinbarung zwischen FAM und SWM getroffen wurde. Die SWM gestatten darin unter bestimmten Voraussetzungen die Nutzung der Fläche. Die übrigen Belange der Stellungnahme bleiben unberührt.</p>	Es wurde eine textliche Festsetzung eingefügt.	
	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	22.10.2014	Die Flurstücksgrenzen sind kaum zu erkennen und die Flurstücksnummern fehlen größtenteils.	Die Plangrundlage wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden	kein Beschluss erforderlich

Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg		Es wird eine Überarbeitung der Planunterlage unter Berücksichtigung der angrenzenden Flurstücke empfohlen. Der vorgegebene Quellenvermerk ist anzubringen.	Flurstücke geändert. Der Quellenvermerk wurde angebracht.	
Industrie- und Handelskammer Alter Markt 8 30104 Magdeburg	11.11.2014	Es werden keine Anregungen vorgebracht.		
Flughafen Magdeburg GmbH Heinz-Krügel-Platz 1 39114 Magdeburg	03.11.2014	Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz. Die dort zulässige Bauhöhe von 126,303 m ü. HN wird eingehalten. Es bestehen keine Bedenken.		
Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutzbehörde	12.03.2013 19.11.2014 12.03.2013	Es wird angeregt, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, um die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gebietsnah durchführen zu können. Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind können zwar, müssen jedoch nicht extern ausgeglichen werden. Es wird auf das Verursacherprinzip hingewiesen. Derzeit weist die Planung hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen noch erhebliche Mängel auf. Der Vorhabenträger hat die künftigen Bauflächen angekauft. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auch Kompensationsflächen erworben wurden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird seitens der unteren Naturschutzbehörde als Instrument gesehen um die Gemeinde von Planungs- und Erschließungsaufgaben zu entlasten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Vorhabenträger teilweise von seiner Verantwortung freigestellt werden soll und die Gemeinde am	Die Anregung, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, wurde dem Vorhabenträger übermittelt. Es wird keine Möglichkeit einer Umsetzung dieser Anregung gesehen. Die südlich angrenzenden streifenförmigen Flurstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern (Privatpersonen, Bund, Kirche, Stadt). Die Verhandlungen über einen Zukauf würden, falls überhaupt die Bereitschaft besteht weitere Flächen an FAM zu veräußern, eine nicht absehbare zeitliche Verzögerung für das Gesamtvorhaben nach sich ziehen, da der Vorhabenträger nachweisen muss, dass er über alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll jedoch zeitnah begonnen werden (Neubau Bürogebäude). Der Vorhabenträger hat Flächen nachgewiesen auf denen die Kompensationsmaßnahmen, die er finanziell ablöst, erbracht werden. Die Durchführung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		07.11.2014	<p>Ende die Lasten (Flächensuche, Maßnahmeabstimmung, langfristige Pflege und Sicherung) zu tragen hat.</p> <p>Es wird angeregt die Planungsunterlagen mit folgenden Zielen zu überarbeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erweiterung des Plangebietes nach Süden. 2. Festsetzung von Maßnahmeflächen in diesem Bereich 3. Änderung der Festsetzungen und Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten <p>Der Geltungsbereich des B-Planes soll erweitert werden um die Kompensationsmaßnahmen gebietsnah durchführen zu können. Das Kompensationsdefizit könnte durch die Anlage einer Baum- und Strauchhecke (HHB gem. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) auf ca. 11 310m² Ackerfläche erbracht werden.</p> <p>Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind können zwar, müssen jedoch nicht extern ausgeglichen werden. Es wird auf das Verursacherprinzip hingewiesen.</p> <p>Bezogen auf die notwendigen Kompensationsmaßnahmen weist der B-Plan erhebliche</p>	<p>der Maßnahme, die Pflege und der langfristige Erhalt gehen nicht zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>Die Anregung, den Geltungsbereich nach Süden zu erweitern, wurde dem Vorhabenträger übermittelt. Es wird keine Möglichkeit einer Umsetzung dieser Anregung gesehen. Die südlich angrenzenden streifenförmigen Flurstücke gehören unterschiedlichen Eigentümern (Privatpersonen, Bund, Kirche, Stadt). Die Verhandlungen über einen Zukauf würden, falls überhaupt die Bereitschaft besteht weitere Flächen an FAM zu veräußern, eine nicht absehbare zeitliche Verzögerung für das Gesamtvorhaben nach sich ziehen, da der Vorhabenträger nachweisen muss, dass er über alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfügt. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll jedoch zeitnah begonnen werden (Neubau Bürogebäude). Der Vorhabenträger hat Flächen nachgewiesen auf denen die Kompensationsmaßnahmen, die er finanziell ablöst, erbracht werden. Die Durchführung der Maßnahme, die Pflege und der langfristige Erhalt gehen nicht zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
--	--	------------	--	--	--

			<p>Mängel auf. Festsetzungen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs können unter der Voraussetzung erfolgen, dass sie mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind. Seit Beginn des Planverfahrens wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde in diversen Stellungnahmen, auch zur 18. Änderung des FNP, eine eingriffsnaher Kompensation verlangt. Begründet wird die Forderung mit dem fehlenden funktionalen Zusammenhang zwischen Eingriff und Kompensation.</p> <p>Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten, die am Standort entfallen, werden durch das Ökopolprojekt nicht geschaffen. Es trägt auch nicht zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Vernetzung und klimatischen Funktion im Plangebiet bei.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die künftigen Bauflächen angekauft. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht auch Kompensationsflächen erworben wurden die in seiner Verantwortung</p>	<p>erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet, sowie Maßnahmen zur Verminderung bzw. zur Kompensation benannt. Die Erweiterung des Plangebietes zur eingriffsnahen Erbringung des Ausgleichs wurde geprüft und der Abwägung unterzogen.</p> <p>Hinsichtlich der Lebensräume für gebüschbrütende Vögel wird durch eine Unterpflanzung der zu pflanzenden Bäume mit Sträuchern ein teilweiser Ersatz geschaffen. Der derzeitige Zustand sowohl des Planungsgebietes selbst als auch der Umgebung lässt keine Vernetzung von Grünstrukturen erkennen. Im Landschaftsrahmenplan sind keine Aussagen zur Vernetzung von Grün- bzw. Freiräumen enthalten. Im Bereich des Ökopolprojektes (Umflutau bei Pechau) liegen dagegen die Voraussetzungen für eine fachlich hochqualifizierte Vernetzung vor. Eine eigenständige klimatische Ausgleichsregelung im Sinne des Naturschutzes besteht nicht. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung umfasst auch Klimaaspekte, die aber wiederum nicht primär bestimmend für die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind. Das Schutzgut Klima wurde gesondert im Umweltbericht behandelt</p> <p>Der Vorhabenträger konnte beim Erwerb der Flächen das mögliche Ausgleichserfordernis noch nicht abschätzen. Er löst seine Kompensationsverpflichtungen finanziell ab.</p>	
--	--	--	--	--	--

	-untere Immissionsschutzbehörde	01.03.2013 11.11.2014	<p>verbleiben. Die in der Begründung zur Änderung des FNP diesbezüglich angeführten „gewichtigen Abwägungsgründe“ für eine externe Kompensation werden weder dort noch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar benannt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen. Durch die Änderung des FNP tritt eine unmittelbare Nachbarschaft von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen ein. Durch den 24h-Betrieb dürften zur Einhaltung der gesetzlichen Lärmwerte nach Süden erhebliche Abstandsflächen erforderlich sein, die für die Kompensation nutzbar wären. Ein Erwerb dieser Flächen durch den Vorhabenträger ist angemessen, weil ihre Entwertung als zukünftiges Bauland eine direkte Folge des Vorhabens darstellt.</p> <p>Es ist eine gutachterliche Beurteilung der Geräuschimmissionen zu erbringen, da sich westlich des Plangebietes Wohnbebauung befindet. Es wird auf eine falsche Angabe zur Flur hingewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zur Klärung des Konflikts mit der 18. Änderung des FNP zurückzustellen.</p> <p>Begründung: Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Untersuchung berücksichtigt nur den Gebäudebestand und nicht die im F-Plan südlich des Vorhabengebietes dargestellte Wohnbaufläche. Es wird ein Widerspruch zwischen der Festsetzung einer Gewerbefläche (ganztägiger Betrieb) und der Darstellung der künftigen Wohnbaufläche gesehen (gesunde Wohnverhältnisse uneingeschränkt möglich).</p>	<p>Die Gemeinde wird dadurch in keiner Weise belastet.</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Immissionschutzbehörde wird gesondert der Abwägung unterzogen.</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Emissionskontingente fest.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen (Emissionskontingente). Für die südlich des Plangebietes liegenden Flächen muss, sollte eine bauliche Entwicklung beabsichtigt sein, ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. In diesem Rahmen wird die Lärmsituation konkret ermittelt und darauf</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
--	---------------------------------	------------------------------	---	--	---

	-untere Bodenschutzbehörde	20.02.2013	Dem Vorentwurf wird zugestimmt. Die Belange der unteren Bodenschutzbehörde wurden berücksichtigt. Es liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.	planerisch reagiert.	
		07.11.2014	Dem Entwurf wird zugestimmt. Es liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.		
	-untere Wasserbehörde	26.02.2013	Die Entwässerung der Dachflächen kann über Rigolen / Rohrigolenelemente vorgenommen werden. Die Entwässerung der Verkehrsflächen hat über dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassagen zu erfolgen. Eine Rigolenversickerung ist hierfür nur ausnahmsweise zulässig (Nachweis einer geringen stofflichen Belastung, keine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers).	Der vorgeschlagene Entsorgungspfad für die Verkehrsflächen (Versickerung ohne Oberbodenpassage bei Nachweis einer geringen stofflichen Belastung) wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.	kein Beschluss erforderlich
		13.11.2014	Es wird ein Textbaustein vorgegeben durch den die Begründung zu ergänzen ist.	Der Textbaustein wurde übernommen.	
	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	23.10.2014	Dem Entwurf wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass folgende Punkte berücksichtigt bzw. geklärt werden: -eindeutige Definition / Bemaßung des Baufeldes GE 3 (Fehlen eines konkreten Referenzpunktes zur Entwicklung des Baufeldes anhand der Maße) -Die Begründung enthält keinen Hinweis darauf, ob Grünflächen und Betriebsgelände gegeneinander abgegrenzt werden. Es wird befürchtet, dass der Grünbereich ohne Abzäunung auf Dauer nicht erhalten bleibt. -Der Parkplatzbedarf für das geplante Bürogebäude im GE 3 soll überwiegend auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 Nr. 4	-Die Bemaßung wurde ergänzt. -Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grünflächen (räumlich nachvollziehbar) fest. Ihr Erhalt ist somit gesichert und kann eingefordert bzw. kontrolliert werden. -§ 9 Abs. 1 BauGB besagt, dass in Bebauungsplänen <i>aus städtebaulichen Gründen</i> u. a. die unter Nummer 4 aufgeführten Anlagen festgesetzt werden	kein Beschluss erforderlich

			<p>und 11 BauGB und die darin benannten notwendigen Nebenanlagen in Bebauungsplänen hingewiesen.</p> <p>-Es wird wiederholt auf die veralteten Angaben zu diversen Rechtsgrundlagen hingewiesen. -In der Legende fehlt das Planzeichen zur Baugrenze.</p>	<p><i>können</i>. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wird deshalb nicht für notwendig erachtet. Städtebauliche Gründe für die Einbeziehung der Flächen liegen nicht vor. Es handelt sich um bereits vorhandene, bauordnungsrechtlich nicht für andere Nutzungen gebundene Parkplätze. -Die Rechtsgrundlagen wurden überarbeitet. -Das Planzeichen wurde nachgetragen.</p>	
	<p>untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg</p>	<p>08.03.2013 07.11.2014</p>	<p>Es gibt keine Einwände. gleichlautende Stellungnahme</p>		