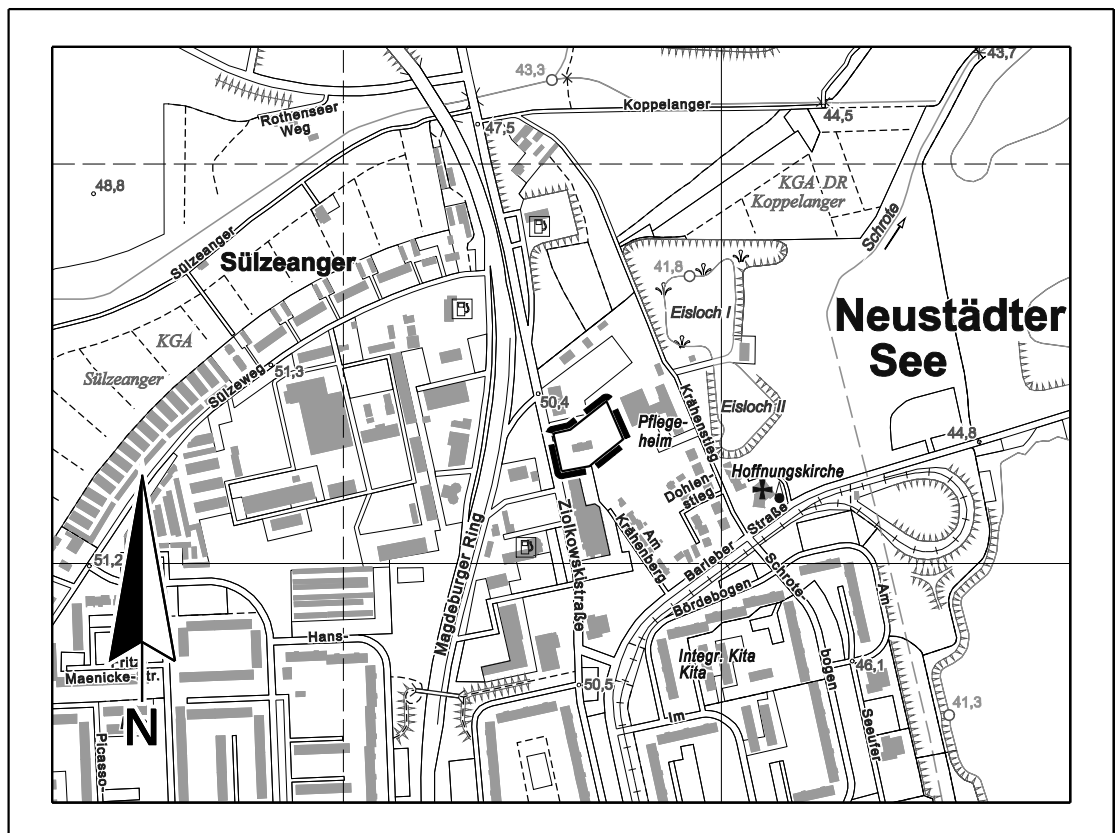


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 153-1.1

ZIOLKOWSKISTRASSE 15 f/g

Stand: Dezember 2015



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2013

1. Überprüfung der bereits in den Entwurf eingeflossenen Abwägungsergebnisse

Es wurde eine Zwischenabwägung vorgenommen zu den zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes vorgetragenen Stellungnahmen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss die Ergebnisse dieser Abwägung am 09.07.15 (DS0048/15, Beschluss-Nr. 466-016(VI)15). Diese Abwägungsergebnisse wurden bereits in den Entwurf eingearbeitet und bleiben Bestandteil der Satzung zum B-Plan. Die Abwägungsergebnisse wurden überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

2. Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanentwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 18.08.15 bis zum 18.09.15. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt vom 17.08.15 bis zum 18.09.15. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und im Ergebnis der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

2.1. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, 25.09.15
Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, 25.09.15
Untere Naturschutzbehörde, 30.09.15
Untere Wasserbehörde, 30.09.15
Untere Immissionsschutzbehörde, 30.09.15
50Hertz Transmission GmbH, 21.08.15
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, 22.09.15

Untere Straßenverkehrsbehörde, 08.09.15

Handwerkskammer Magdeburg, 16.09.15

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 17.09.15

2.2. Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	21.08.15	Industrie- und Handelskammer	Die gewerbliche Tätigkeit des im Norden des Geltungsgebietes ansässigen Unternehmens darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Auf die vorhandene Nachbarschaft des Unternehmens sollte, wie vom Gutachterbüro Dr. Zöllner vorgeschlagen, in den textlichen Festsetzungen hingewiesen werden. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG LSA, zuletzt geändert am 15.01.2015, müssen vorrangig solche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Anwendung kommen, die im Rahmen eines Ökokontos bereits durchgeführt und anerkannt sind. Nach unserer Kenntnis wurde in Sachsen-Anhalt bereits eine große Zahl an Ökopunkten generiert, die lt. NatSchG LSA ohne räumliche oder funktionelle Einschränkungen nutzbar sind. Daher muss die Nutzung von Ökopunkten vor der o.g. Maßnahme zur Anwendung vorgesehen werden. Informationen zur Verfügbarkeit von Ökopunkten liegen bei den Unteren Naturschutzbehörden und dem Landesamt für Umwelt vor.	Die Belange dieser Nachbarschaft wurden im schalltechnischen Gutachten untersucht. Es sind keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung des nördlichen Nachbarn erforderlich oder aus der Planaufstellung zu begründen. Die Bilanzierung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für das B-Plan-Gebiet 153-1.1 ergibt eine im Plangebiet ausgeglichene Bilanz. Es sind kein externen Ausgleichsmaßnahmen geplant, ein Zugriff auf ein mögliches Ökopunktekonto ist somit nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
2	30.09.15	Untere Bodenschutzbehörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgenden Hinweisen zugestimmt: In den Planteil B: Textliche Festsetzungen, sind unter der Position „Hinweise“ die folgenden Punkte aufzunehmen: 1) Der Bodenausbau im Rahmen der Erdarbeiten für die	Die Ausführungen der Bodenschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die ausführliche Beschreibung der Ausführung von Erdarbeiten kann nicht in den Planteil B aufgenommen werden. Alle genannten Regelungen sind in anderen Gesetzen, Vorschriften und Regelwerken enthalten, die jeder Bau-	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>(noch untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>zu errichtenden Gebäude und befestigten Freiflächen (v. a. Verkehrsflächen) ist grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ober- und Unterboden sind nach Entfernung des Pflanzenaufwuchses getrennt auszubauen, ohne Zwischenbefahrung des Unterbodens. Eine Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, soll das Bodenmaterial, vor Verdichtung und Vernässung geschützt, als Miete gelagert werden. Die Mietenhöhe darf bei humosem Bodenmaterial (Mutterboden) 2 m nicht überschreiten. Geeignete Lagerflächen sind rechtzeitig vorzuhalten und unter Berücksichtigung des Auflockerungsfaktors nach DIN 19731 ausreichend zu bemessen. Bei Verfüllungen ist der Mutterboden soweit wie möglich für den oberflächennahen Einbau wiederzuverwenden. Mutterboden, der auf dem Baugrundstück nicht wiederverwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.</p> <p>2) Zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtung sind Baugeräte zu wählen (z. B. Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge), welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder dieses mit geringem Aufwand (z. B. Auflockerung) wieder herzustellen ist. Letztere Maßnahme ist ggf. durchzuführen. Die Befahrung des Grundstücks ist auf die Baufläche, der Umfang der Baunebenflächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Bei Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu beachten.</p> <p>3) In Geländebereichen, die für eine Bepflanzung vorgesehen sind, ist, sofern erforderlich, die oberste Lage als durchwurzelbare Bodenschicht i. S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Dabei ist der spätere Setzungsvorgang zu berücksichtigen, und dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also bis zur maxi-</p>	<p>ausführende, insbesondere im Tief- und Erdbau tätige Firmen, grundsätzlich zu beachten haben.</p> <p>Bei Aufnahme aller aufgeführten fachlichen Hinweise müssten Dutzende gleichwertige Hinweise aus anderen Fachgesetzen ebenso übernommen werden, was weder sachlich noch funktionell möglich bzw. zu begründen ist.</p> <p>Wesentliche Funktion des Punktes „Hinweise“ im Planteil B ist die „Anstoßwirkung“ für Bauherren, welche im Geltungsbereich des B-Planes ein Bauvorhaben planen oder sich über die Möglichkeit der Bebauung informieren wollen.</p> <p>Für den Belang des Bodenschutzes ist für den Bauherrn hier der Hinweis auf die ggf. erforderliche Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht von Bedeutung. Deshalb wird dieser Hinweis auch übernommen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>	
--	--	---	--	--	--

		<p>(noch untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>malen Regelmächtigkeit, erfolgt. Diese beträgt für Rasen 20-50 cm, für Strauchwerk 40-100 cm und für Bäume 50-200 cm.</p> <p><i>Begründung</i> Auf dem o. g. Grundstück sollen sechs Einfamilienhäuser und ein Pensionsgebäude mit den dazu gehörigen Verkehrsflächen entstehen. Dazu werden von dem 4835 m² großen Areal ca. 1814 m² vollversiegelt. Etwa 2085 m² sind als private Grünflächen vorgesehen. Der Boden in diesem Gebiet besitzt laut Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV LSA) zwar höchstens mittelmäßige Naturnähe und Ertragsfähigkeit. Dennoch kommt es durch die Versiegelung der Flächen zum vollständigen und dauerhaften Entzug des vormals z. T. gartenbaulich genutzten Bodens und zum Verlust bzw. zu erheblichen Beeinträchtigungen seiner funktionalen Schutzguteigenschaften. Nach § 7 BBodSchG obliegt es dem Grundstückseigentümer, dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück und demjenigen, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheiten führen können, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Demnach sind Vorsorgemaßnahmen geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. In diesem Zusammenhang ergehen die Auflagen unter Bezugnahme auf § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2003 i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 jeweils in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen</p>		
--	--	---	---	--	--

		<p>(noch untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Zuständig ist nach § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA die Landeshauptstadt Magdeburg, vertreten durch die untere Bodenschutzbehörde im übertragenen Wirkungskreis.</p> <p>Zu 1) Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen („Bodenschutzklausel“) und die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Zudem sind laut § 1 Abs. 2 BodSchAG LSA Böden vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Da bei den Baumaßnahmen in der Regel tiefer als bis in den Mutterboden bzw. Oberboden (ca. obere 30cm) eingegriffen wird, soll durch die Separierung vom dann ebenfalls zu entnehmenden Unterboden sichergestellt werden, dass eine Vermischung der Bodenhorizonte vermieden wird. Hierdurch wird die natürliche Bodenschichtung im Zuge des Wiedereinbaus erhalten und die Verwendung des Bodens, ggf. auch auf anderen Grundstücken, erleichtert. Die DIN 19731 regelt die sachgerechte Lagerung des Bodenmaterials. Sie dient dazu, die funktionalen und biologischen Bodeneigenschaften (z.B. Filter-, Speicher-, Pufferfunktion; Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen) zu erhalten. Die geforderte Wiederverwertung soll ermöglichen, dass die Böden soweit wie möglich erneut als Pflanzenstandort genutzt werden können.</p>		
--	--	---	---	--	--

		(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>Zu 2) Die Auflage dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und soll einer übermäßigen Verdichtung des Porenraums sowie einer übermäßigen Verdichtung des Bodengefüges aufgrund übermäßiger mechanischer Belastung entgegenwirken. Der Feuchtegrad des Bodens ist bei der Befahrung zu berücksichtigen, weil mit zunehmendem Feuchtigkeitsgehalts die Empfindlichkeit des Bodens und somit die Schädigung des Bodengefüges zunimmt.</p> <p>Zu 3) Für den Fall, dass der vorhandene Untergrund an den zur Bepflanzung vorgesehenen Standorten nicht dafür geeignet ist (z. B. im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser; auf den aktuell festgefahrenen Fahrzeugspuren auf dem Gelände), wird der für den dauerhaften Bewuchs erforderliche Bodenzustand durch die erteilte Auflage der Herstellung einer bis zur Endtiefe durchwurzelbaren Bodenschicht definitiv sichergestellt.</p>		
3	25.09.15	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Für die Parzellen 2 und 3 existiert eine Baugenehmigung. Die Änderungen der Ausführungen während der Bauausführung wurden mit einem Nachtrag dem Bauordnungsamt zur Prüfung gegeben. Der zwischenzeitliche Baustopp für die abweichende Bauweise wurde aufgehoben. Die Festsetzungen des B-Planes und die genannte Bebauung stimmen überein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
4	02.09.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den geplanten Maßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen</p>	Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen im Seitenbereich der Ziolkowskistraße. Dieser Leitungsbestand wird beim zukünftigen Straßenausbau (Einmündung neue Erschließungsstraße) relevant, d.h., zum Zeitpunkt der Planrealisierung.	Kein Beschluss erforderlich.

			Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Für die Neuerschließung laufen bereits Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Telekom.	
5	03.09.15	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	<p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 10.7.2014 in gleicher Sache und teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Allerdings sind aus der Nachbarschaft unmittelbar nördlich des betroffenen Bereiches archäologische Denkmale (Siedlungen und Einzelfunde, Neolithikum und Bronzezeit) bekannt. Deshalb sind Bodenbewegungen grundsätzlich im Vorfeld mit dem LDA abzustimmen.</p> <p>Zwecks Beratung von Einzelheiten schlage ich eine Beratung unter Teilnahme von Bauherr / Bauträger, UDSchB und LDA vor.</p>	Die Stellungnahme vom 10.07.14 war dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben worden. Da offensichtlich noch keine Abstimmung vorgenommen worden ist, erfolgt im Planteil B der Hinweis, dass Bodenbewegungen erst nach einer Abstimmung mit dem Landesamt zulässig sind.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
6	11.09.15	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Nach den bisherigen Feststellungen wurden im vorbezeichneten B-Plan-Gebiet <i>keine</i> Kulturdenkmale i. S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt, so dass die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht zu berücksichtigen sind.</p> <p>Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine <i>gesetzliche Meldefrist</i> bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 3175 Heyrothsberge, Tel.: 039292/699826</p> <p>Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.</p> <p>Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits entsprechende Ausführungen enthalten. Hinsichtlich der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie besteht ein konkreter Abstimmungsbedarf vor Bodenbewegungen im Plangebiet. Dazu wurde ein Hinweis in den Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.		
7	09.07.14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>In Ihrer Planunterlage sind sowohl die historischen Flurstücksnummern 51/7, 36/3 und 36/2 als auch die aktuelle Flurstücksnummer 10045 des historischen Flurstückes 36/3 enthalten. Ich empfehle Ihnen daher die Entfernung der obsoleten Flurstücksnummern aus dem Plan und die Eintragung der Flurstücksnummern 10053 (Ziolkowskistraße) und 10046 (Altenheim).</p> <p>Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte aus meinem Hause.</p> <p>Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf <i>allen</i> verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte (auch im Umweltbericht) aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen: <i>[ALK / 09/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-10159/09</i></p>	<p>Die Plangrundlage wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation angepasst.</p> <p>Der Quellenvermerk wurde ebenfalls in die Plandarstellung des Umweltberichts eingearbeitet.</p>	Kein Beschluss erforderlich.