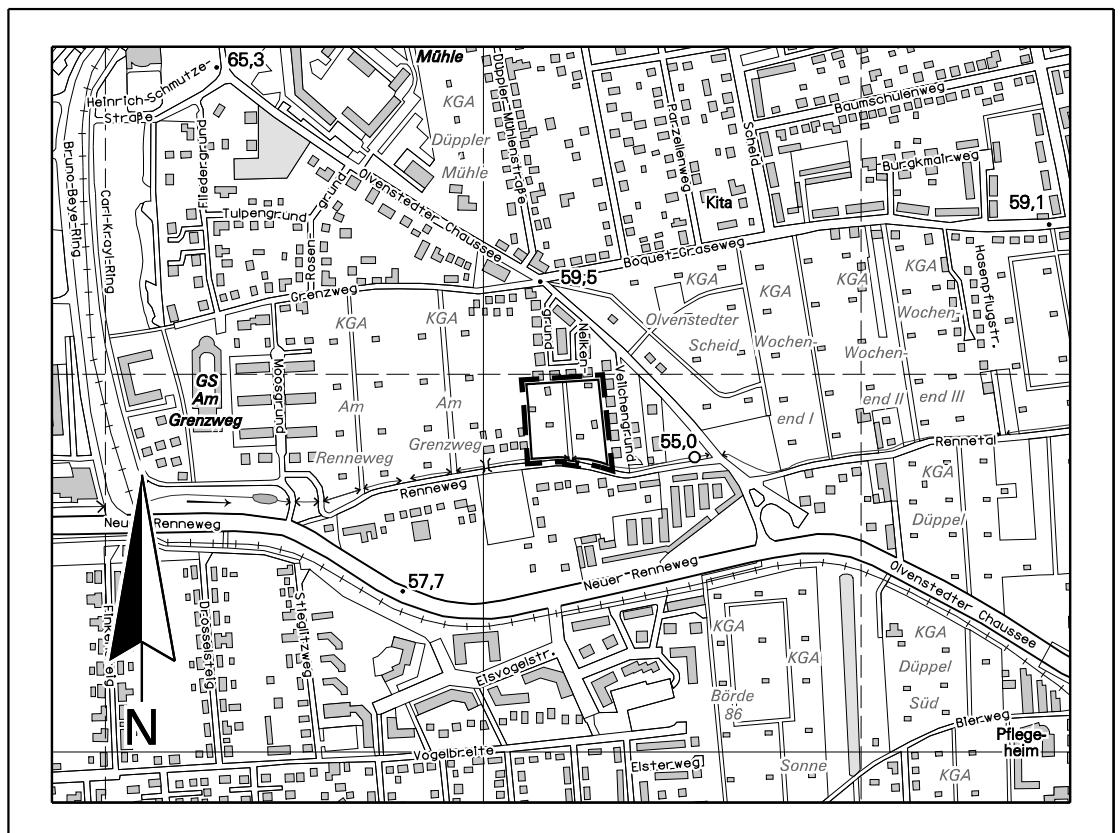


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-6.1

RENNEWEG

Stand: Oktober 2009



Planverfasser:

Fischer

Ing. Büro für Bauwesen

Jahnring 51

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2009

1. Stellungnahmen gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 19.06.09 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung ging nachfolgende Stellungnahme ein:

	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Mehrere Bürger im Rahmen der Versammlung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Es wird darauf hingewiesen, dass für diesen Bereich die Regenwasserproblematik in besonderem Maße zu berücksichtigen sei. Das Gelände liegt sehr tief und es gab bereits Regenereignisse, bei welchen der gesamte Bereich überflutet war.	Die gesamte Erschließungsplanung für die geplante Bebauung wird mit den zuständigen Versorgungsbetrieben abgestimmt. Auch untere und obere Wasserbehörde sowie der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurden im gleichen Verfahren beteiligt. Im Ergebnis wurde eine den Vorschriften entsprechende Lösung der Regenentwässerung für die privaten und öffentlichen Flächen im B-Plan festgesetzt. Eine Gefährdung von bestehenden Baugebieten ist damit nicht zu befürchten.	Kein Beschluss erforderlich.

2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Umweltverbände gem. § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.09 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.07.09 zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

2.1. Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)
Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.
NaturFreunde Deutschlands Landesverband Sachsen-Anhalt

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	23.07.09	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	23.07.09	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für dem Schwerlastverkehr
3	23.07.09	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
4	23.07.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	23.07.09	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
6	23.07.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
7	13.07.09	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
8	24.07.09	Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V.
9	02.07.09	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
10	24.07.09	Untere Immissionsschutzbehörde
11	07.07.09	Vattenfall Europe Transmission GmbH
12	03.07.09 und 16.07.09	E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen
13	07.07.09	Verband der Gartenfreunde e.V.
14	20.07.09	Untere Straßenverkehrsbehörde

2.3. Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	23.07.09	Landesverwaltungsamt, obere Abfallbehörde	Belange der Abfallwirtschaftsplanung und abfallwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Es werden nachfolgende Hinweise gegeben: Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptische Auffäl-	Die Hinweise der Abfallbehörde werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise zu Bodenentsiegelungen wer-	Kein Beschluss erforderlich

		(noch Landesverwaltungsamt, obere Abfallbehörde)	<p>igkeiten (Geruch, Aussehen) festgestellt werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht oder ausgeräumt werden kann. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg abzustimmen.</p> <p>Sofern im Rahmen der Baumaßnahme Materialien auf- oder in den Boden eingebracht werden, bei denen die Materialien im Endzustand dauerhafter Bestandteil der Landschaft werden und somit eine oder mehrere natürliche Bodenfunktion erfüllen, sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 7 Bundes-Bodenschutzgesetz) i.V.m. § 9 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einschließlich der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV) zu berücksichtigen. DIN 19731 (Ausgabe 05/98) ist zu beachten.</p> <p>Die am Planstandort anstehenden Böden (Löß-Schwarzerden) zählen zu den ertragreichsten und fruchtbarsten Böden Deutschlands. Mit der veränderten Nutzung des Gebietes als Wohngebiet gegenüber der gärtnerischen Nutzung ist eine Flächenversiegelung (Totalverlust der Bodenfunktionen auf 0,38 ha) verbunden. Deshalb sollten, bei positiver Bescheidung des Vorhabens, im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht nur Pflanzmaßnahmen, sondern auch Maßnahmen wie Entsiegelung von Flächen oder Rückbau aufgegebener Bausubstanz (im Sinne der Wiederherstellung von Bodenfunktionen – als externe Maßnahmen) als Ersatz für Neuversiegelung in Betracht gezogen werden.</p> <p>Das Kreislauf- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) im § 4 Abs. 1 schreibt u.a. vor, dass bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub möglichst hochwertig verwertet werden soll. Es wird empfohlen, im Zusammenarbeit mit der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadt Magdeburg ein Konzept zur Gewährleistung einer hochwertigen Verwertung von Bodenaushub zu erstellen.</p>	<p>den an das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg weitergeleitet, um diese bei der Festlegung der noch zu bestimmen planexternen Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich berücksichtigen zu können.</p>	
--	--	--	--	--	--

2	27.07.09	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Zu dem o. g. Vorhaben wird aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege mitgeteilt, dass von Seiten des Landesamtes keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Aus dem betroffenen Bereich sind – mit Ausnahme eines undatierten Einzelfunde ca. 100 m nordwestlich des beplanten Gebietes 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. 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. Als Ansprechpartner steht Herr Dr. Thomas Weber (Tel. 039292-699824, Fax 039292-699850, eMail tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.</p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.</p>	Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
3	28.07.09	Verbundnetz Gas AG	Es werden durch die Planung keine Anlagen der VNG berührt. Bei der Planung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist die VNG zu beteiligen, um die mögliche Betroffenheit zu prüfen.	Es sind bereits über das Ausgleichsflächenmanagement der Landeshauptstadt Magdeburg Maßnahmen festgelegt worden. Diese externen Maßnahmen sind mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt in separaten, hier von der Planaufstellung unabhängigen Verfahren.	Kein Beschluss erforderlich.
4	16.07.09	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aus geologisch-hydrogeologischen Gründen nicht möglich sein wird. Nach Archivunterlagen ist die bedeckende	Im unmittelbar nördlich angrenzenden bebauten Wohngebiet erfolgt seit Jahren eine problemlose Regenwasserversickerung über	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Landesamt für Geologie und Bergwesen)	Lößschicht im Plangebiet lehmig/schluffig ausgebildet und bietet wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen sowie andererseits bei Starkregen die Gefahr von Staufluten. Z.T. steht das Grundwasser bereits bei < 1 m unter Gelände an. Deshalb empfehlen wir die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A138 durch ein erfahrenes Ingenieurbüro.	Rigolensysteme. Nach Baugrundgutachten, welches für das B-Plan-Gebiet „Renneweg“ erstellt wurde, ist jedoch ebenfalls kaum eine Versickerung möglich. Die Festsetzung zur Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken wurde deshalb um eine Ausnahmeregelung ergänzt. Damit kann jeweils im Einzelfall für die jeweiligen Baugrundstücke eine funktionstüchtige Lösung gefunden werden.	
5	27.07.09	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Flussbereich Schönebeck	Gegen den Plan bestehen keine Bedenken. Eventuell aus dem Bebauungsplan resultierende bauliche Veränderungen der Faulen Renne oder im Gewässerschonstreifen bedürfen laut § 93/94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.	Diese Genehmigung liegt bereits vor. Der Vorhabenträger hat dazu eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb vorgenommen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den B-Plan aufgenommen. In der Begründung wird dies erläutert.	Kein Beschluss erforderlich.
6	13.07.09	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Ein Netzausbau ist erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plan-Gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Außerdem wurde der Sachverhalt dem Vorhabenträger zur Kenntnis weitergeleitet. Die Bedarfe der Telekom sind bei den weiteren Erschließungsplanungen und beim Querschnitt der geplanten Straße bereits berücksichtigt worden.	Kein Beschluss erforderlich.

7	23.07.09	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<p><u>Gasversorgung:</u> Das geplante Baugebiet ist im Renneweg mit einer ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1992 erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung im Renneweg jederzeit möglich. Hierbei ist die Querung der Faulen Renne zu beachten.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die im Renneweg vorhandene Versorgungsleitung DN 150 GGG, Baujahr 1992, möglich. Auf Grund der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge erfolgt über eine Unterflurhydranten aus der Versorgungsleitung DN 150 GGG im Renneweg.</p> <p>Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Wärmeversorgungsanlagen der SWM. Investive Maßnahmen zum Bau solcher Anlagen sind nicht geplant.</p> <p><u>Elektroenergieversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände gegen die Planung, die Belange der elektrotechnischen Erschließung wurden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Im Planbereich bestehen keine Info-Anlagen. Es besteht kein investiver Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> (im Namen und im Auftrag der AGM) Niederschlagswasser:</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Abstimmungen zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen erfolgen laufend und parallel zur B-Plan-Aufstellung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum B-Plan aufgenommen sowie an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Regenwasserableitung wurde eine Abstimmung unter Beteiligung aller Beteiligten</p>	Kein Beschluss erforderlich.
---	----------	---------------------------------	---	--	------------------------------

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p>Die in der Begründung beschriebene und im B-Plan gekennzeichnete Regenwasserleitung ist eine Privatleitung zur Grundstücksentwässerung der Straße Im Nelkengrund.</p> <p>Von der Wasserbehörde wird eine max. Einleitmenge von $Q_{\max} = 10$ l/s vorgegeben. Das entspricht einer Abflussspende von $q = 10$ l/s,ha, welche technisch sinnvoll ist. In der Konsequenz sollte dieser Abfluss auch gewährleistet werden. Das kann eine statische Drossel jedoch nicht leisten. Hier ist der Einsatz eines Abflussreglers notwendig. Die Dimensionierung der noch zu planenden Entwässerungsanlagen (KR DN 300) in einem B-Plan festzuschreiben, ist ungewöhnlich und muss, insbesondere bei Beachtung des extremen Zuflusses, einer Fachplanung vorbehalten bleiben.</p> <p>Für den Kanalabschnitt vom Nelkengrund bis zum Anschluss an die neue Straßenentwässerung übernehmen die AGM keine dingliche Sicherung, da diese über private Baugrundstücke verläuft.</p> <p>Schmutzwasser: Im Renneweg steht ein KS DN 200 als Vorflut für Schmutzwasser zur Verfügung. Eine als Düker ausgebildete Unterquerung der Faulen Renne ist für die Schmutzwasserableitung nicht gestattet. Mutmaßlich ist der Bau und Betrieb eines Schmutzwasserpumpwerkes notwendig. Dafür fehlt im B-Plan eine reservierte Fläche.</p>	<p>durchgeführt und eine einvernehmliche Lösung gefunden. Das Regenwasser der benachbarten privaten Grundstücke wird an das neu zu errichtende Entwässerungssystem des Baugebietes „Renneweg“ angebunden und so eine funktionsfähige Anbindung des Plangebietes und des nördlich gelegenen bestehenden Wohngebietes am Nelkengrund an das öffentliche Netz gesichert.</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis und die abgestimmte Entwässerungslösung in die Begründung aufgenommen.</p>	
8	24.07.09	Untere Boden-schutzbehörde	<p>Vorab weise ich darauf hin, dass sich nach meiner Kenntnis die von der Planung betroffenen Flurstücke 4006/1 und 4006/2 in der Flur 234 befinden. Meine nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf diesen Sachverhalt.</p> <p>Für das o.g. B-Plangebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastverdacht.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen im Planteil B sind im Punkt „Hinweise“ wie folgt zu ergänzen: Sollten innerhalb des B-Plangebietes bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, die über die</p>	<p>Die Begründung wurde hinsichtlich der Flurstücks- und Flurangaben korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wurde in den Planteil B aufgenommen, die Begründung zum B-Plan ergänzt entsprechend der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch untere Bodenschutzbehörde)	<p>gutachterlich bekannte Auffüllung hinaus gehen, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutz-gesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.:540-2737). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.</p> <p><u>Begründung zur Satzung, Punkt 3. „Umweltrechtliche Belange“:</u> Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o.g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.</p> <p>Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.</p> <p>Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.</p>		
9	24.07.09	Untere Was-	Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 ist wie folgt zu ergänzen:	Die textlichen Festsetzungen wurden ent-	Kein Be-

		serbehörde	„Das Errichten von Einfriedungen (z.B. Zäunen) im Gewässerschonstreifen der Faulen Renne bedarf der Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde.“	sprechend der Stellungnahme der Wasserbehörde ergänzt.	schluss erforderlich.
10	24.07.09	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan entgegen der Rechtslage die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplans negiert wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sondern widerspricht wesentlichen Inhalten desselben. Darüber hinaus fehlt es an der Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans.</p> <p>Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren zurückzustellen und zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern. Angesichts weiterer Planungen zur Nutzungsänderung von Kleingartenanlagen sollte der Hauptaspekt der FNP-Änderung eine neue Kleingartenkonzeption unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sein, der selbstverständlich auch vor Kleingärtnern nicht Halt macht. Gegenstand dieser Änderung könnte dabei auch die Nutzungsänderung des Plangebietes sein.</p> <p>Grundsätzlich ist es anzuzweifeln, dass der FNP seine Bindungswirkung gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung erst ab einer Fläche von 1 ha und größer entfaltet. Auf die Darstellung kleinerer Flächen wurde in der Planzeichnung des FNP an manchen Stellen aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet. Der Erläuterungsbericht zum FNP macht zum Umgang mit kleineren Flächen, insbesondere auch Kleingärten, unmissverständliche Vorgaben, die auch für das Plangebiet gelten. Daraus geht insbesondere hervor, dass es sich nicht um einen Grenzwert für die Beachtlichkeit der Darstellung handelt, sondern nur um eine ungefähre Größe, die den praktischen Umgang mit dem Plan erleichtern soll. Die Konsequenzen, die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan abgeleitet werden, können wegen der Aussagen im Erläuterungsbericht zum FNP insbesondere für Kleingärten ausdrücklich nicht gezogen</p>	<p>Der Flächennutzungsplan ist das strategische Element der Bauleitplanung. Gemäß § 5 Abs.1 BauGB regelt er für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Als übergeordneter Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan somit nur einen Rahmencharakter und muss Spielräume für nachgelagerte Bebauungspläne sowie für konkretisierende Entscheidungen und Vollzugsmaßnahmen lassen. Bezogen auf das o. g. Bebauungsplanverfahren sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie folgt zu werten:</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für den das Bebauungsplangebiet umgebenden Raum Wohnbauflächen dar, in die einzelne Grünflächen eingestreut sind. Ziel dieser Darstellungen ist es, lockere Wohnbebauungen zu ermöglichen und verbundene Grünflächensysteme zu erhalten. Beide Nutzungsformen können als Frischluftbahnen für zentraler gelegene Stadtteile dienen. Hinsichtlich der dargestellten Grünflächen orientiert sich der Flächennutzungsplan am Kleingartenbestand des Jahres 2000.</p> <p>Im Laufe der Jahre sind einzelne Bereiche dieser Kleingartenanlagen einem Ände-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch untere Naturschutzbehörde)	<p>werden. Der Erläuterungsbericht zum FNP lässt darüber hinaus eine bestimmte planerische Konzeption zum Umgang mit Kleingärten erkennen. Auf Seite 72 heißt es unter anderem:</p> <p><i>„Aus dem relativ hohen Versorgungsgrad kann nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass Kleingartenanlagen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden können. ... Ziel im Rahmen des Flächennutzungsplanes ist deshalb der Erhalt aller Kleingartenanlagen. ... Im Flächennutzungsplan werden alle zu erhaltenden Kleingartenanlagen mit dem Symbol ‚Kleingärten‘ dargestellt. Bei einer Größe von mehr als 1 ha erfolgt zusätzlich die Darstellung der tatsächlichen Ausdehnung als Grünfläche.“</i></p> <p>Damit weist der FNP der verbindlichen Bauleitplanung klar und unmissverständlich die Aufgabe zu, Kleingartenanlagen jedweder Größe, also auch unter 1 ha Fläche zu sichern.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes K-18 ist. Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt der Kleingärten. Eine Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist im Umweltamt nicht aktenkundig. Das erklärte Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg ist es demnach, diese Fläche in ihrem Bestand zu erhalten.</p> <p>Planungsanlass für mehrere Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) wie z.B. die 10. Änderung waren laut Begründung zu der entsprechenden Drucksache <i>„die wirtschaftlichen, strukturellen und demografischen Veränderungen seit der Wende“</i>. Diese äußern sich in einem erheblichen Anteil brachliegender Gewerbeflächen, Wohnungsleerstand und dem Beginn der Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen. Für neue Wohnbauflächen gibt es keinerlei Bedarf. Auf Seite 16 der Begründung zur 10. Änderung heißt es zu diesem Thema: <i>„Unter dem Aspekt des Schrump-</i></p>	<p>rungsbegehren in Richtung Wohnnutzung unterfallen. Diesem Änderungsbegehren wurde seitens des Kleingartenverbandes Magdeburg -aufgrund des mit der demographischen Entwicklung in Magdeburg einhergehenden Brachfallens von Kleingartenanlagen - Raum gegeben und entstand immer dort, wo unmittelbar an die Kleingartenanlage Wohnbebauung grenzt. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes umfasst einen solchen Kleingartenbereich und wird von nahezu allen Seiten von Wohnbebauung umgrenzt. Er ist somit weitestgehend von anderen Grünflächen abgetrennt und kann aufgrund seiner geringen Größe (unter 1ha) auch keine eigenständige Funktion im Grünflächensystem der Landeshauptstadt Magdeburg übernehmen. Der o. g. Bebauungsplan hat in Ausschöpfung des ihm zustehenden Spielraumes die Realnutzung der Umgebung aufgegriffen und auch für diese untergeordnete Grünfläche Wohnbebauung festgesetzt. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden hiervon nicht berührt, da diese rahmengebend nur die Ermöglichung lockerer Wohnbebauung sowie den Erhalt von zusammenhängenden Grünflächen und Frischluftbahnen beinhalten. Der o. g. Bebauungsplan steht somit den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.</p>	
--	--	----------------------------------	--	--	--

		(noch untere Naturschutzbehörde)	<p><i>fens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig aus- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.“</i> Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Aussage zugunsten einer weiteren Erhöhung des Überangebotes an Wohnbauflächen hier nicht Rechnung getragen wird.</p> <p>Schließlich wird auf Seite 24 der Begründung zur 10. Änderung festgestellt, dass <i>„angesichts des für die Landeshauptstadt Magdeburg prognostizierten weiteren Bevölkerungsrückgangs ... auch zukünftig nicht von einer verstärkten Inanspruchnahme der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale auszugehen (ist).“</i> Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Umwandlung der Geschosswohnungsflächen in Neu-Olvenstedt noch erhebliche Flächen mit vorhandener hervorragender verkehrlicher und sonstiger Erschließung auf den Markt kommen werden. Im Gegensatz zum hier in Rede stehenden Plangebiet sind diese Flächen ohne weitere Eingriffe in Natur und Landschaft bebaubar. Angesichts des fehlenden Bedarfs ist die Umwandlung des Plangebiets in Bauland ein vermeidbarer und damit unzulässiger Eingriff im Sinne von § 20 (1) NatSchG-LSA. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme gemäß § 1a (1) BauGB würde dadurch ebenfalls verletzt.</p> <p>Angesichts der eher schleppenden Vermarktung bereits entwickelter Baugebiete für Einfamilienhäuser und den damit einhergehenden Zuständen wie Dauerbaustellen und jahrelang nicht abgeschlossenen Erschließungsmaßnahmen, ist die hier vorgesehene weitere Erhöhung des Überangebots nicht nachvollziehbar. Die Konkurrenz zu bereits bestehenden Baugebieten verzögert oder</p>	<p>Die Planaufstellung dient im weiteren Sinne der Innenentwicklung und damit der Reduzierung der Inanspruchnahme der freien Landschaft. Zwar handelt es sich derzeit um Kleingärten, diese Nutzungsart stellt jedoch bereits einen durch menschlichen Einfluss überformten Bereich dar. Es bestehen bereits Gartenlauben, Schuppen und Wege, die Nachnutzung durch Einfamilienhausbebauung führt zwar zu höherer Versiegelung, bleibt aber mit den zukünftigen Hausgärten eine nur locker bebaute und durch hohen Grünanteil geprägte Siedlungsstruktur. Auch unter Beibehaltung der zitierten Ziele des F-Planes werden weitere kleinere Flächen insbesondere für den Einfamilienhausbau in ähnlichen Lagen entwickelt werden. Gerade diese kleineren Siedlungsbereiche in bereits bebauten Stadtteilen finden schnellen Absatz, wogegen die Nachnutzung von Abrissflächen und größeren Brachen sich langwieriger gestaltet. Eine gesamtstädtische Analyse der vermarktbareren Eigenheimstandorte</p>	
--	--	----------------------------------	--	---	--

		(noch untere Naturschutzbehörde)	<p>verhindert den zügigen Abschluss ihrer städtebaulichen Entwicklung. Damit werden die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die baubedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die übermäßige zeitliche Streckung erheblich verstärkt.</p> <p>In § 1 (3) Satz 1 BauGB heißt es: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist hier nicht erkennbar. Gesamtstädtisch gesehen gibt es keinen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen, sondern ein erhebliches Überangebot derselben. Die Tatsache, dass eine privatwirtschaftlich tätige Gesellschaft die Fläche unter der spekulativen Annahme erworben hat, dass aus ihr Bauland werden könnte, rechtfertigt noch nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dies gilt um so mehr, als der Bebauungsplan im Widerspruch zu den Aussagen des FNP steht.</p>	<p>wird regelmäßig vorgenommen, um einem Überangebot an Baugrundstücken für Einfamilienhausbebauung vorzubeugen.</p> <p>Über die Erforderlichkeit der Planaufstellung beschließt der Stadtrat. Dies hat er mit dem Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens am 26.02.09 getan. Der Antragsteller und Vorhabenträger hat das Grundstück erst nach diesem Stadtratsbeschluss erworben. Die Behauptung der Naturschutzbehörde hinsichtlich eines spekulativen Grundstückserwerbs ist insofern haltlos und gehört nicht zu den durch diese Behörde wahrzunehmenden Belangen.</p>	
11	30.06.09	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Es wird folgender Hinweis gegeben: Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.</p>	Der Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
12	23.07.09	NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.	<p>Die Umwidmung von Gartenland in Bauland bedeutet zwar die Versiegelung pauschal der Hälfte dieser Fläche, ist aber nach unseren Vorstellungen besser als Bauen auf Bördeacker vor der Stadt. Im Umweltbericht sind aus unserer Sicht wichtige Punkte berührt und müssen nicht ergänzt werden, die Umsetzung ist der Knackpunkt. Büsche und Bäume auf Parzellen außerhalb der Vegetationsperiode zu fällen, kann Eingriffe in Naturabläufe minimieren, davon müssen Bauherren aber noch überzeugt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind verbindlich und teils außerdem über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan nochmals gesichert.</p>	Kein Beschluss erforderlich.