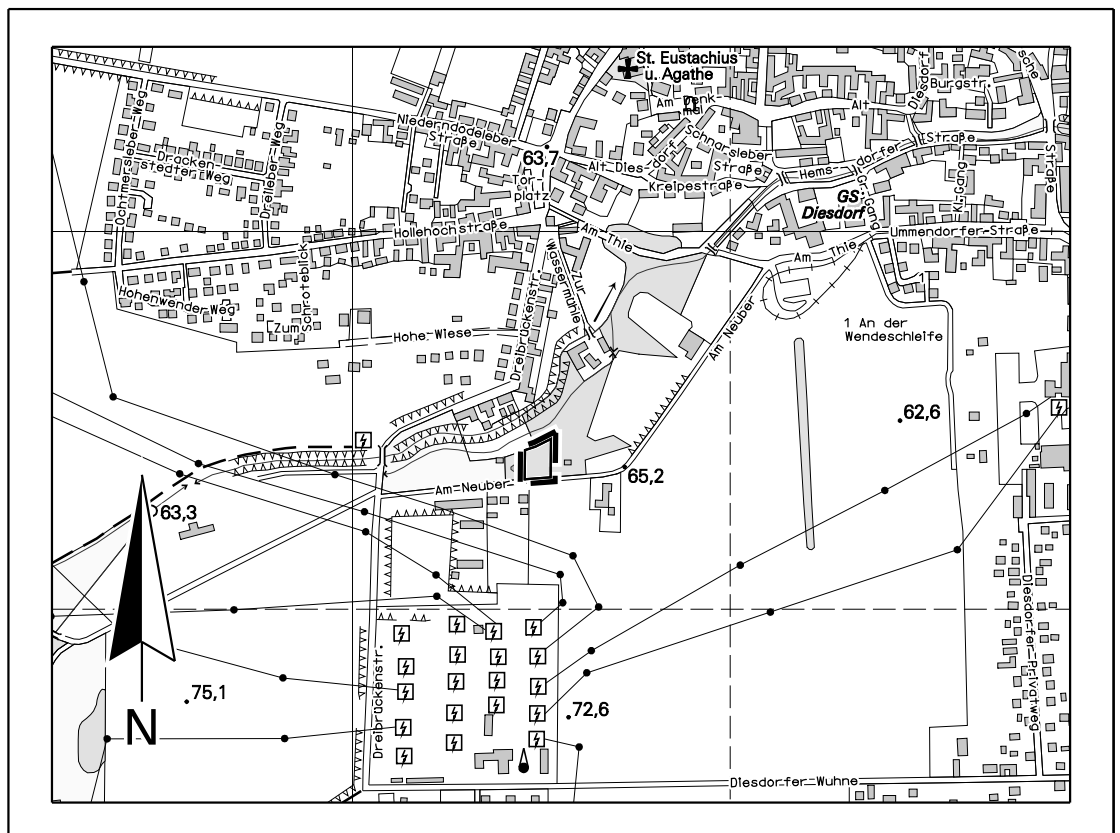


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 366-3.2

AM NEUBER

Stand: Februar 2012



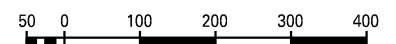
Planverfasser:

Lambrecht + Lambrecht GmbH

Ingenieure + Architekten

Niels-Bohr-Straße 8

39 106 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszeuges: 04/2011

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 366-3.2 „Am Neuber“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine ortsüblich bekannt gemachte Bürgerversammlung am 20.07.2011. Es erschienen keine Teilnehmer.

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	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg

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	13.07.2011	Die Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch gesicherte		

	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	13.07.2011	Raumfunktionen sind nicht erkennbar. Dem Vorhaben stehen keine Einwände entgegen.		
	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	13.07.2011	1. Die obere Bodenschutzbehörde betrachtet die geplante Entsiegelung von ca. 150 m² befestigter / bebauter Fläche als Teilkompensation für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden. Die geplanten Anpflanzungen tragen den Bodenschutzbelangen nicht hinreichend Rechnung. Die Kompensation soll im nördlichen Grundstücksteil erfolgen der, wie die Behörde dem Umweltbericht entnommen hat, im Ist-Zustand bereits ökologisch sehr wertvoll ist. Damit erscheint die Aufwertung des nördlichen Teilbereiches fragwürdig. Außerdem wird eingeschätzt, dass mit dieser Teilmaßnahme die Versiegelung des Bodens nicht kompensiert werden kann. Es sollten weitere bodenschutzbezogene Maßnahmen festgesetzt werden, die auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können. 2. Befestigungen (Zufahrten, Stellplätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Im Zuständigkeitsbereich der oberen Abfallbehörde stehende abfallwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	1. Der Bebauungsplan regelt mit einer textlichen Festsetzung, dass lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohnung zulässig ist. 150 m² sind bereits im Bestand bebaut bzw. versiegelt. Das dürfte der Grundfläche des geplanten Wohnhauses entsprechen. Der mit der Planung rechnerisch mögliche maximale Eingriff in Natur und Landschaft (und damit auch in den Boden) wird durch Kompensationsmaßnahmen am Ort des Eingriffs ausgeglichen. Im Umweltbericht wird unter 3.1.6- Landschaft und biologische Vielfalt- folgende Einschätzung gegeben: „Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich als wenig urban geprägt und recht naturnah und reich strukturiert da, insbesondere der reich ausgeprägte Gehölzbestand mit großen Bäumen im Bereich der Wassermühle dominiert zusammen mit den umgebenden Wiesenflächen das Landschaftserleben in positiver Weise. Auf dem Grundstück selbst lässt sich auf eine durchschnittliche biologische Vielfalt schließen.“ Allein schon dieser Aussage und dem im Umweltbericht enthaltenen Luftbild kann entnommen werden, dass auch die nördliche Teilfläche überwiegend (bisher für die Pferdehaltung) genutzte Wiese darstellt, also sehr wohl für eine Aufwertung geeignet ist. Externe bodenschutz-	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt (Punkt 2)

	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	13.07.2011 13.07.2011 13.07.2011 13.07.2011	Zu den öffentlichen Belangen wird keine Stellungnahme erstellt. Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Es werden keine Belange in Zuständigkeit des Referats berührt. Es werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§§ 19, 44, 45 BNatSchG i. V. m. Umweltschadengesetz).	bezogene Maßnahmen sind nicht durchführbar, da der Vorhabenträger über keine weiteren Grundstücke verfügt und es keine finanzielle Abgeltungsmöglichkeit vergleichbar mit dem Ausgleichsflächenmanagement gibt. 2. Es wurde ein Hinweis zur (wasserdurchlässigen) Ausführung von sonstigen Befestigungen aufgenommen.	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	06.07.2011	Da es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, ist die Abgabe einer Stellungnahme nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Gefährdungspotenzial aufgrund des angrenzenden überschwemmungsgefährdeten Bereiches besteht. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden in den Unterlagen thematisiert.	Durch die Änderung des Wassergesetzes LSA ist der § 98 a der Regelungen zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten vorsah ersatzlos entfallen. Entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurde ein Hinweis aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt,-Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	28.07.2011	Aus der Nachbarschaft liegen Hinweise auf archäologische Denkmale vor, die sich möglicherweise bis ins Plangebiet erstrecken. Eine bodendenkmalpflegerische Begleitung von Erdbewegungen im Zuge der Erschließung ist sinnvoll. Es wird um ein	Es wird ein Hinweis in die Planung übernommen.	kein Beschluss erforderlich

			entsprechendes Abstimmungsgespräch gebeten.		
4	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	12.07.2011	In der Nähe des Plangebietes befinden sich das Umspannwerk Magdeburg sowie die Freileitungen 220-kV-Freileitung Förderstedt – Magdeburg 335/336 220-kV-Freileitung Magdeburg – Wolmirstedt 329/330 Es wird auf mögliche Lärmimmissionen hingewiesen die durch das Umspannwerk und den Leitungsbetrieb auftreten können. Es wird ein Minestabstand von 500 m empfohlen. Gegen den Bebauungsplan bestehen wegen der drohenden Überschreitung der Grenzwerte nach TA-Lärm erhebliche Bedenken. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass Messungen Schallimmissionen von 43-48 dB(A) ergeben haben. Gemäß TA-Lärm für WA (40 dB(A) nachts) sind diese Werte deutlich zu hoch. Es sind möglicherweise erheblich schallschützende Maßnahmen zu treffen um eine Unterschreitung der Grenzwerte zu gewährleisten. Für die derzeitige Nutzung als Wiesenfläche „Misch-/Dorfgebiet“ werden die Immissionswerte eingehalten. Das Umspannwerk genießt Bestandsschutz der höher einzustufen ist als der Schutz einer heranrückenden Wohnbebauung. Die heranrückende Wohnbebauung muss durch aktive Schallschutzmaßnahmen (die nicht vom Betreiber des Umspannwerkes zu finanzieren sind) geschützt werden. Eine Beeinträchtigung aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die zukünftige Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Feststellung und Forderung ist in die Satzung zum Vorhabenbezoge-	Die Abstandsempfehlung ist nicht nachvollziehbar. Für das benachbarte Bebauungsplangebiet 366-3.1 „Mühlenpark Diesdorf“ wurde mit Schreiben vom 15.01.2010 ein Abstand von 300 m empfohlen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 366-3.1 wurde eine Immissionsprognose durchgeführt, deren Ergebnisse aufgrund des geringen räumlichen Abstands auch für das Gebiet „Am Neuber“ herangezogen wurden. In der Begründung wird auf die Ergebnisse der Untersuchung und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen eingegangen. Konfliktpotentiale bestehen nachts bei sommerlicher Witterung. Es wurde deshalb die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume bzw. der Einbau mechanischer Lüftungsanlagen vorgegeben (textl. Festsetzung). Die Gebäudehülle soll einen ausreichenden Schallschutz gegenüber den ortsüblichen Geräuschen gewährleisten. Wird die Schallsituation des Straßen- und Schienenverkehrs im großräumigen Untersuchungsgebiet berücksichtigt, ist damit auch Vorsorge gegenüber den Geräuschen des Umspannwerkes getroffen. Erhöhte bauliche bzw.	kein Beschluss erforderlich

			nen Bebauungsplan aufzunehmen. Über die Aufnahme in die Satzung ist die 50Hertz Transmission GmbH schriftlich in Kenntnis zu setzen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist erforderlich.	finanzielle Aufwendungen sind damit nicht verbunden, da aufgrund der Anforderungen des Wärmeschutzes die Außenhüllen von Wohngebäuden regelmäßig eine hohe Schalldämmung erreichen. Außerdem erfolgt ein Hinweis auf das mögliche Auftreten tieffrequenter Geräusche. Die beschriebenen passiven Maßnahmen gewährleisten einen ausreichenden Lärmschutz, bezogen auf den bestehenden Betriebszustand des Umspannwerkes. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder ähnl.) sind weder notwendig noch sinnvoll. Der Betrieb des Umspannwerkes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung zum Entwurf.	
5	Verbundnetz Gas AG GDM / Genehmigungswesen Postfach 24 12 63 04332 Leipzig	15.06.2011	Die Planung berührt weder vorhandene Anlagen noch laufende Planungen. Es bestehen keine Einwände. Bei der Änderung des Geltungsbereiches oder der Planung ist eine erneute Beteiligung erforderlich. Bezüglich der Leitungen und Anlagen regionaler oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen ist mit diesen Verbindung aufzunehmen.	Der Geltungsbereich wurde beibehalten. Die Städtischen Werke als örtlicher Gasversorger sind am Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
6	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	13.07.2011	<u>Bergbau:</u> Aus bergbaulicher Sicht bestehen keine Bedenken. Es wird darüber informiert, dass das Vorhaben vollständig innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Harz-Börde“ Bodenschatz Kohlenwasserstoffe liegt. Die geplante Maßnahme wird davon nicht beeinträchtigt. <u>Geologie:</u> Für das Plangebiet wird auf die Untersuchungsergebnisse im benachbarten		

			Plangebiet „Mühlenpark Diesdorf“ verwiesen und davon ausgegangen, dass ähnliche Untergrundverhältnisse zu erwarten sind. Nach Prüfung der Archivdaten wird dieser Vorgehensweise zugestimmt. Es wird auf die Stellungnahme zum „Mühlenpark Diesdorf“ (R 1163/2009 vom 07.10.2010) verwiesen. Da im Plangebiet ungünstige Versickerungsbedingungen bestehen soll das Regenwasser in den Vorfluter eingeleitet werden. Für die Entsorgung des Abwassers bleibt nur die gleiche Lösungsvariante.		
7	Landesbetrieb für Hochwasserschutz u. Wasserwirtschaft Otto-von-Guericke-Str. 5 39104 Magdeburg	23.06.2011	Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken. Es ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan an einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet angrenzt und es zu Überschwemmungen kommen kann.	Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet endet im Näherungsbereich zur Nordostecke des Plangebietes, so dass sich zwischen dem Überschwemmungsgebiet und der Baufläche noch die private Grundstücksfläche erstreckt. Der entsprechende Hinweis wurde aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
8	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg, BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	21.06.2011	Die Belange der Telekom werden zur Zeit nicht berührt. Die Belange sind in der Begründung ausreichend berücksichtigt.		
9	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	08.07.2011	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen der E.ON Avacon AG und der HSN GmbH Magdeburg.		
10	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	13.07.2011	<u>Wasserversorgung:</u> In der Strasse Am Neuber befindet sich die VW DN 90 PE, Baujahr 2011. Als Grundschutz zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz wird eine Entnahmemenge von mind. 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet. Der Systembetriebsdruck beträgt 3,6-3,8 bar. <u>Elektroversorgung:</u> Es wird eine redaktionelle Änderung in der Begründung gewünscht.	Die Änderung wurde vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich

			<u>Gasversorgung / Wärmeversorgung / Info-Anlagen:</u> Im Planungsbereich befinden sich keine derartigen Anlagen. Investive Maßnahmen sind nicht geplant. <u>Abwasserentsorgung:</u> Zu den Aussagen bezüglich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung gibt es keine Ergänzungen. Für die Planung und den Betrieb der Kleinkläranlage müssen die Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM berücksichtigt werden. <u>Allgemeine Hinweise:</u> Die SWM ist in die weitere Planung rechtzeitig einzubinden. Die relevanten Normen sind zu beachten. Der Leitungsbestand kann bei TS-KA abgefordert werden	Die Berücksichtigung der Entsorgungsbedingungen der AGM betrifft die Bauausführung.	
11	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
12	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutzbehörde -untere Immissionsschutzbehörde	29.03.2012 19.07.2011	Die Planung wurde nochmals modifiziert. Insbesondere wurde das Baufeld verkleinert und Maßnahmen zur Sicherung der Biotopverbundachse neu festgesetzt. Zusammen mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und unter der Voraussetzung, dass jede weitere Bebauung in diesem Bereich unterbleibt, kann nunmehr davon ausgegangen werden, dass ihre Funktion im angestrebten Maß gesichert ist. Die Behörde hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.	Nach einer verwaltungsinternen Diskussion und einer Ortsbesichtigung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger das Baufeld verkleinert und eine Einigung über Maßnahmen zur Sicherung der Biotopverbundachse erzielt.	kein Beschluss erforderlich

	-untere Bodenschutzbehörde	21.06.2011	Dem Vorentwurf wird zugestimmt. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht.		
	-untere Wasserbehörde	06.07.2011	Das gereinigte Abwasser und das Regen- wasser sollen in den ehemaligen Mühlengra- ben eingeleitet werden. Der Graben ist größtenteils verfüllt worden und somit gegenständlich nicht mehr vorhanden. Eine Einleitung ist nicht möglich. Es sind deshalb Versickerungsanlagen vorzusehen. Diese bedürfen der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.	Im Ergebnis eines Ortstermins teilte die untere Wasserbehörde mit, dass das gereinigte Abwasser und das Regen- wasser in den Graben eingeleitet werden können der das Grundstück quert. Voraussetzung ist eine Reinigung des Grabens den die untere Wasserbehörde veranlasst.	kein Beschluss erforderlich
13	untere Straßenverkehrs- behörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	05.07.2011	Es bestehen keine Einwände.		