Landeshauptstadt Magdeburg

DS0433/15 Anlage 1

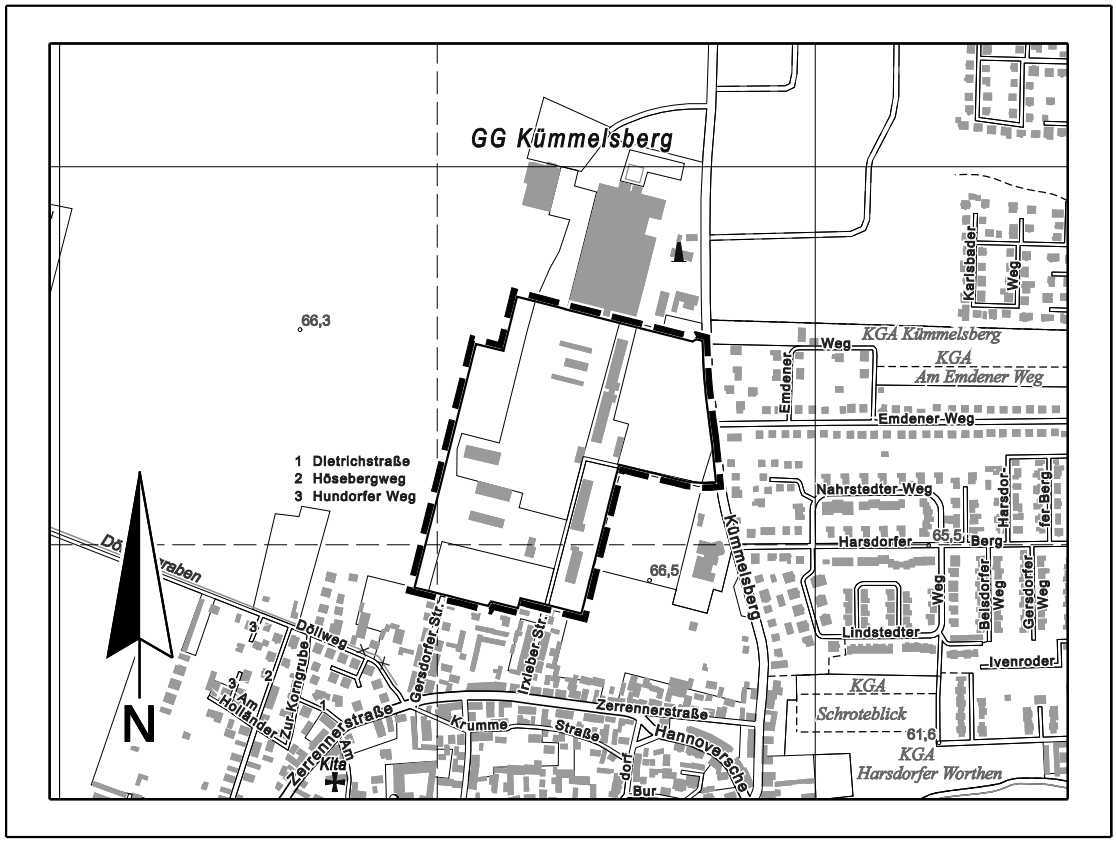
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen

zum Bebauungsplan Nr. 368-1A

KÜMMELSBERG WESTSEITE, Teilbereich A

Stand: Oktober 2015



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2015

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Im nachfolgenden Abwägungskatalog wurden die Beteiligungsverfahren seit Beschluss des Stadtrates vom 07.10.1999 erfasst. Mit diesem Beschluss (DS0682/99, Beschluss-Nr. 128-4(III)99) war der Teilbereich 368-1A aus dem vormals in Aufstellung befindlichen B-Plan 368-1 herausgelöst worden und als eigenständiger Bebauungsplan und mit geänderten Planungszielen neu bearbeitet ab frühzeitigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
Ergebnisse einer erste Zwischenabwägung wurden durch den Stadtrat bereits beschlossen (DS0052/15, Beschluss-Nr. 417-014(VI)15, Beschluss des Stadtrates vom 25.06.15). In diese Abwägung wurden ausschließlich die Stellungnahmen in die Abwägung einbezogen, welche zu den aufgrund der Änderungsbeschlüsse erneut durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu den zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“ abgegebenen Stellungnahmen. Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden überprüft, behalten ihre Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch 14tägige Auslegung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.1999 bis 06.11.1999 nach ortüblicher Bekanntmachung (Volksstimme Nr. 36454). Am 24.03.1994 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt. Hieraus ergaben sich keine abwägungsrelevanten Belange in Bezug auf die aktuellen Bebauungsplaninhalte.

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 09.11.1999 bis 09.12.1999 nach Bekanntmachung in der Volksstimme vom 21.10.1999.
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	04.12.99	Bürger 1	Widerspruch zum Bebauungsplan 361/1 a (Kümmelsberg-westlicher Teil) mit Wirkungen auf das Grundstück: Flur 0343, Flurstück 8214/558 (Grundbuchblatt 9697). Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass für unser Eigentumsgrundstück eine Zersplitterung vorgesehen ist in private Grünfläche im hinteren Teil, öffentliche Grünfläche, Bauland (kleiner Anteil,) Restfläche im vorderen Teil, Flächenbedarf für den Straßenrandstreifen. Damit ist klar, dass wir die bisherigen 1000 m² nie mehr mit ihrer jetzigen Größe und Gestaltung nach unseren Vorstellungen verwenden werden können - z.B. Erweiterung des massiven Bungalows für Wohn- und Gewerbezwecke. Es ist uns weiter klar, dass	Die Stellungnahme wurde für ein Flurstück abgegeben, welches seit 2010 nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs der Planaufstellung ist (mit Beschluss der 1. Änderung des Geltungsbereichs vom 11.11.2010).	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Bürger 1)	durch den Zerschneidungseffekt keine Flächen mehr existieren, die wirtschaftlich nutzbar sind bzw. die so eingeschränkt sind, dass wir daran keinerlei Interesse haben. Nach 10-jährigem Behördenstress mit unserem Grundstück und vor dem Hintergrund, dass uns jede Baumaßnahme versagt wurde, während 3 Gärten weiter das Autohaus Schulz gebaut und später erweitert werden durfte, können wir uns einvernehmliche Lösungen wir folgt vor Stellen: 1. Übernahme des Grundstückes durch die Stadt mit Wertausgleich (zweckmäßigste Variante) 2. Übernahme des Grundstückes durch die Stadt im Austausch mit einem bebauungsfähigen, vergleichbaren Grundstück (Größe, Bewuchs usw.), mit dem wir nach eigenem Ermessen verfahren dürfen (z.B. auch Verkauf). Um die Problematik von "Restflächen" für die jeweiligen Eigentümer zu mildern, sollte zumindest für einen Teil des Grundstückes die sinnvolle Verwendung und damit die wirtschaftliche Nutzbarkeit im Bebauungsplans geprüft und sichergestellt werden. D.h. ein eigenständiges von Nachbarn unabhängiges Bauvorhaben sollte realisierbar sein. Vorschlag: Vergrößerung des Baufensters durch vertretbares Zurücksetzen des Randstreifens zur Straße hin! Aus unserer Sicht könnte eine Behörde damit das private Interesse am Grundstück unterstützen. Im Bebauungsplan wird deutlich, dass durch den Tatbestand der Bauwerke "Autohaus Peugeot" der "Flächenzipfel", in dem unser Grundstück liegt, für Investoren bedeutungslos wurde. Bitte überdenken Sie unsere Vorschläge. Fakt ist, dass wir weder weitere behördliche Auseinandersetzungen noch Kosten wünschen und für kurzfristige Entscheidungen dankbar wären. Wir und unsere körperbehinderte Tochter (als Erbe) möchten, dass der Interessenkonflikt fair und sachgerecht zum gegenseitigen Vorteil gelöst wird.	Damit besteht keine Betroffenheit mehr seitens der Grundstückseigentümer.	

1.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum verkleinerten Geltungsbereich und geänderten Entwurf

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.11.2010 (DS0313/10, Beschluss-Nr. 648-26(V)10) wurde der Geltungsbereich verkleinert. Mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2012 (DS0078/11, Beschluss-Nr. 1549-56(V)12) wurde der Verfahrenswechsel ins zweitstufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen sowie ein Beschluss zur Verkehrsanbindung gefasst. Ein weiterer Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs (Erweiterung zur Schaffung einer Anbindung an den Kümmelsberg) wurde am 05.12.2013 (DS0359/13, Beschluss-Nr. 2059-71(V)13) gefasst.
Damit wurden die erneute Bearbeitung des Bebauungsplanes und eine Verfahrensführung ab frühzeitiger Information der Öffentlichkeit erforderlich.
Es wurden Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt jeweils am 22.01.2013 und 10.12.2014.

Dabei gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein:

Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Verkehrslösung mit einer Erschließung über die Bestandstraßen Gersdorfer Straße und Irxleber Straße. Es werden die Zunahme der Lärm- und Abgasbelastung, die Verschlechterung der Parksituation und Stau an der Einmündung Zerrenner Straße befürchtet.	Zwar wird die Planrealisierung eine Zunahme der Verkehrsbelegung mit sich bringen, diese ist aber nicht als wesentlich bzw. unzumutbar einzuschätzen. So wurde unter Berücksichtigung der Betroffenheit der Grundstücksbesitzer entlang dieser Straßen nur die südliche Teilfläche des geplanten Wohngebietes über diese Straßen erschlossen. Es wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, alle Richtwerte werden eingehalten. Mit dem im Zuge der Planrealisierung erforderlichen Straßenausbau wird der Oberflächenbelag erneuert, was zu einer Lärmreduzierung führen wird. Das Parkplatzproblem besteht vorrangig dadurch, dass nicht alle aktuell genutzten Grundstücke über eigene Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken verfügen. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist ausreichend für einen den Anforderungen entsprechenden zukünftigen Straßenausbau. Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Es werden Bedenken zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. –versickerung geäußert. Es wird befürchtet, dass es durch die geplante Versickerung zu Staunässe und Veränderungen des Grundwassers kommt mit nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Grundstücke bzw. Gebäude.	Es wurden Baugrund- und Entwässerungsgutachten erstellt und mit der unteren Wasserbehörde und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Größe bzw. das Volumen der Rückhalteanlagen ist so dimensioniert, dass auch seltene Ereignisse berücksichtigt werden. Zum B-Plan wurde ein Gutachten erstellt, in dem ausgesagt wird, dass ein Anstieg des Grundwasserpegels nicht zu erwarten ist.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu einer nachfolgend zur Bürgerversammlung abgegebenen schriftlichen Stellungnahme wurde bereits mit der Zwischenabwägung (DS0052/15, Beschluss-Nr. 417-014(VI)15, Beschluss des Stadtrates vom 25.06.15) eine Beschlussfassung zugeführt. Dieses Abwägungsergebnis wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.

Eine weitere schriftliche Stellungnahme ging ein mit Datum vom 17.01.2014 (Grundstücksbesitzer an der Zerrenner Straße):

Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Es werden Bedenken geäußert zur Vergrößerung des Planungsgebietes gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.12.2013. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs wird das private Grundstück so zerschnitten, dass nicht baulich nutzbare Restflächen verbleiben.	Die vorhandene Grundstücksstruktur mit sehr langen, schmalen, nicht parallel zum Kümmelsberg verlaufenden Grundstücken stellt eine schwierige Situation dar. U.a. aus dieser Problematik heraus gestaltete sich die bisherige B-Plan-Aufstellung langwierig. Um die Planrealisierung zu ermöglichen und eine gerechte Verteilung der Vor- und Nachteile der Bebauungsplanfestsetzungen auf alle betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 03.09.2015 eine Bodenordnung eingeleitet. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt werden unter Beteiligung aller betroffenen Grundstücksbesitzer und hat zum Ziel, baulich nutzbare neue Grundstücksverhältnisse herzustellen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

1.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf 2015

Der Bebauungsplanentwurf wurde öffentliche ausgelegt vom 24.07. bis zum 24.08.2015. Es ging mit Schreiben vom 11.08.2015 eine Stellungnahme eines betroffenen Nachbars ein.

Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
Bekanntlich betreiben wir auf dem Grundstück Kümmelsberg 50, Magdeburg, einen Cash & Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte. Darüber hinaus ist auf diesem Grundstück als Mieterin die Firma FleuraMetz Cash & Carry ansässig. Im Interesse der ungestörten Fortführung der betrieblichen Aktivitäten auf dem Grundstück Kümmelsberg 50 müssen wir gegen den Entwurf des offengelegten Bebauungsplanentwurfs Nr. 368-1A erhebliche Bedenken anmelden. Nach dem Entwurf soll in unmittelbarer Nähe unseres Betriebsgrundstücks ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Hierdurch entsteht zwangsläufig eine Konfliktsituation, weil die künftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets einer	Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern. Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand. Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

gesteigerten Lärmbelastung durch Straßen- und Gewerbelärm ausgesetzt sein werden. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, diese Konfliktsituation im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen, was aus unserer Sicht mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend geschehen ist. So lässt sich der Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH nicht entnehmen, dass die tatsächlichen Lärmquellen auf unserem Grundstück konkret ermittelt worden sind. Der Verfasser der Prognose geht im Übrigen davon aus, dass nördlich des Plangebietes nur unser Betrieb und die Firma REWE ansässig sind, während keine Berücksichtigung der Umstand gefunden hat, dass die Anlieferung des Betriebes der Firma FleuraMetz nur in einer Entfernung von ca. 20 m vom Plangebiet erfolgt. Was unseren Geschäftsbetrieb angeht, so rechnen wir damit, dass während der Saison (März bis Mai) täglich ca. 12 Lkw Anlieferungen vornehmen und etwa 200 Kundenfahrzeuge (Pkw und Transporter) unser Betriebsgrundstück anfahren. Wir sind der Auffassung, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelästigung nicht ausreichen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geeignet, die ebenfalls schutzwürdigen Grundstücksbereiche (Gärten) zu schützen. Aus unserer Sicht ist die Errichtung einer Lärmschutzwand unerlässlich. Abschließend bitten wir, uns über das Ergebnis der Beratungen in den zuständigen Gremien zu informieren.	Firma Landgard GmbH genehmigen lassen. Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen. Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 DB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW’s vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH aufrechterhalten werden kann. Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnamen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann. Insofern bezieht sich diese Abwägung allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr.	

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt vom 30.08.1999 bis zum 30.09.1999.

2.1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Regierungspräsidium Magdeburg, Dez. 15
Bundesvermögensamt Magdeburg
Oberfinanzdirektion Magdeburg keine Stellungnahme
Deutsche Post AG
Handwerkskammer Magdeburg
Straßenbauamt Magdeburg
Polizeidirektion Magdeburg
BVVG Bodenverwertungs- u. Verwaltungs GmbH
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Seniorenbeauftragter
Ausländerbeauftragter

2.1.2. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	07.09.1999	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
2	16.09.1999	VEAG, Berlin
3	23.09.1999	Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt
4	21.09.1999	Bergamt Staßfurt
5	21.09.1999	Wehrbereichsverwaltung VII
6	10.09.1999	Avacon, Braunschweig
7	24.09.1999	Katasteramt Magdeburg
8	30.09.1999	Magdeburger Stadtgartenbetrieb
9	08.09.1999	Behindertenbeauftragter der Stadt Magdeburg
10	10.09.1999	Untere Bodenschutzbehörde

2.1.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	04.10.1999	Regierungspräsidium Magdeburg, Dez. 32	Bisher wurde der Geltungsbereich der Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 368-1 "Kümmelsberg-Westseite" im Raumordnungskataster registriert. Aus den Unterlagen geht hervor, dass aufgrund geänderter städtebaulicher Zielkonzeptionen der Bebauungsplan geteilt wurde. Der "Teilbereich A" soll nun mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und kleingewerblichen Strukturen weitergeführt werden. Vom Geltungsbereich wird das Gelände und der Gebäudebestand einer ehemaligen LPG erfasst, auf welchem teilweise gewerbliche und Einzelhandelsbetriebe angesiedelt wurden; ebenfalls wurde bereits auf einer Freifläche der Bau eines Autohauses zugelassen. Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996 wurden die landschaftlich genutzten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung ist am Bauleitplanverfahren beteiligt worden und hat keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde zur Auseinandersetzung mit dem Vorranggebiet für Landwirtschaft ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Regierungspräsidium)	Flächen dem Vorranggebiet für Landwirtschaft - Magdeburger Börde (Gliederungspunkt 2.2.1.2.a) zugeordnet, welches gemäß § 4 Abs. 1 RROG zu beachten ist. Aufgrund der natürlichen Voraussetzungen ist die Landwirtschaft für das Land Sachsen-Anhalt von besonderer Bedeutung. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt und dort verbessert wird, wo es zur Entwicklung der Landwirtschaft erforderlich ist. Dies gilt besonders für Gebiete mit landwirtschaftlich gut geeigneten Böden. Da es aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, dass jedoch auch noch bewirtschaftete Ackerflächen betroffen sind, lässt sich aus raumordnerischer Sicht derzeit nicht ausschließen, dass sich Beeinträchtigungen auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft ergeben. Das eingereichte geplante Vorhaben ist mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, wenn die im Folgenden genannte Maßgabe beachtet wird. Maßgabe: Da es für die Gesamtbilanz erforderlich ist, eine wirtschaftliche Bearbeitung umliegender Landwirtschaftsflächen auch weiterhin zu ermöglichen, ist die Einbeziehung des zuständigen Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung erforderlich. Die Hinweise und Empfehlungen dieser Fachbehörde sind zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde wurde der Geltungsbereich, dem Planungsstand entsprechend, in das Raumordnungskataster übernommen. Bei Änderungen hierzu (sowie bei bedeutenden inhaltlichen Änderungen) ist die obere Landesplanungsbehörde erneut einzubeziehen). Diese Stellungnahme ersetzt keine Genehmigungen oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften zur Umsetzung der Bauleitplanung.	Nach Abgabe dieser Stellungnahme wurde der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt wirksam. Im Rahmen der Aufstellung des F-Planes wurden die Belange der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt. Im wirksamen F-Plan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Baufläche ausgewiesen, so dass eine Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung grundsätzlich gegeben ist.	

2	01.10.1999	Regierungspräsidium Magdeburg, Dez. 35	Wahrzunehmende Belange der Baudenkmalpflege und der Archäologie werden nicht berührt. Die Erfassung des Denkmalbestandes in Sachsen-Anhalt ist bisher nicht abgeschlossen. Es ist daher damit zu rechnen, dass auch im o. g. Zuständigkeitsbereich weitere Kulturdenkmale erfasst werden. Dies gilt für archäologische Kulturdenkmale auch insoweit, als dass bei Bodeneingriffen unerwartete Kulturdenkmäler angetroffen werden können. Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen. Folgende Kulturdenkmale sind dem fraglichen Gebiet erfasst: keine. Alle Maßnahmen an Kulturdenkmalen sind gem. § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA genehmigungspflichtig. Zuständig ist in der Regel die untere Denkmalschutzbehörde, die gem. § 8 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA im Einvernehmen mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege bzw. Archäologie entscheidet. Muss ein Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen zerstört oder weggenommen werden, so bedarf es gem. § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige obere Denkmalschutzbehörde. Diese entscheidet gem. § 8 Abs. 1 Satz 3 DenkmSchG LSA nach Anhörung des zuständigen Denkmalfachamtes.	Es wurde im Verfahren eine aktualisierte Stellungnahme durch das mittlerweile zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgegeben. Im Ergebnis wurde ein Hinweis in den Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
3	16.09.1999	VEAG Berlin	Die Stellungnahme vom 18.01.1995 ist weiterhin gültig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 18.01.1995 hatte die VEAG mitgeteilt, dass Bedenken gegen die Bauleitplanung nicht bestehen. Es wurde lediglich auf das bestehende Umspannwerk hingewiesen, welches etwa 800 m südwestlich des Plangeltungsbereiches liegt.	Kein Beschluss erforderlich.

4	10.09.1999	Verbundnetz Gas AG, Leipzig	Es bestehen keine Einwände. Eine Genehmigung für Schachtarbeiten (Schachtschein) ist daher nicht erforderlich. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die Verbundnetz Gas AG am weiteren Verfahren zu beteiligen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen wird darum gebeten, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen, da die VNG ein überregionales Ferngasunternehmen ist. Mit Wirkung vom 01.07.1999 wurde die Gesellschaft für Dokumentationsmanagement und Systemdienstleistungen mbH (GDM) als Tochtergesellschaft der VNG AG gegründet, welche die Interessen der VNG AG gegenüber Dritten vertritt. Die Anfragen sollten jedoch weiterhin an die VNG AG gerichtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Versorgungsunternehmen sind am Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Aus den Aussagen der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Entwurf des Bauleitplans.	Kein Beschluss erforderlich.
5	23.09.1999	Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt	Als Träger öffentlicher Belange hat unsere Behörde mit Schreiben vom 04.01.1995 die vorzubringenden Anregungen und Einschränkungen zum Bebauungsplan Nr. 368-1 "Kümmelsberg-Westseite" dargelegt, der den jetzigen Teilbereich A mit umfasst. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig. Darüber hinaus ergeben sich auch unter Berücksichtigung der jetzt vorliegenden Planungsunterlagen (einschl. Änderungen und Ergänzungen) keine zusätzlichen Hinweise oder Bedenken. Mit Schreiben vom 04.01.1995 hatte das Geologische Landesamt Sachsen-Anhalt folgende Stellungnahme abgegeben: Es werden Angaben zu den zu erwartenden Untergrund- und Grundwasserverhältnissen gemacht: 1. Zu erwartendes Profil: ca. 2,0 m Schwarzerde u. Löß > 3,0 m pleistozäne Sande und Kiessande, lokal bis 8,0 m mächtig darunter tertiärer Feinsand/Schluff tiefer 10,0 m u.Gel. Festgestein (Sandstein im Norden, Kalkstein im Süden) 2. Grundwasserverhältnisse: Oberfläche: zwischen 2,0 m (Norden) und ca. 5,0 m (Süden) generel-	Die allgemeinen Hinweise zu den Untergrund- und Grundwasserverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält unter Punkt 2.3. Ausführungen zu den Bodenverhältnissen, in welche auch die Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten Baugrunduntersuchung eingearbeitet wurden.	Kein Beschluss erforderlich.

			le Abflussrichtung: von West nach Ost Geschütztheit: ungünstig Die Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054. Darüber hinaus ergeben sich auch unter Berücksichtigung der jetzt vorliegenden Planungsunterlagen (einschl. Änderungen und Ergänzungen) keine zusätzlichen Hinweise oder Bedenken.		
6	11.11.1999	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung	Direkt neben dem geplanten Teilbereich A soll ein Verfahren nach § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) zur Neuordnung von Bodeneigentum eingeleitet werden. Die davon betroffenen Flurstücke 6506/1, 6547/2 und 6548/2 liegen zur Regelung durch das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Magdeburg teilweise außerhalb des Planungsgebietes, teilweise im Planungsgebiet. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Magdeburg gibt es keine weiteren Hinweise und Bedenken zu dem oben genannten Plan.	Die genannten Flurstücke existieren nicht mehr, da das genannte Verfahren zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Belange der jetzt vorliegenden Planung werden insofern nicht mehr berührt. Mit Stellungnahme vom 27.07.2015 teilte das Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung zum aktuellen Planungsstand mit, dass keine Belange berührt sind.	Kein Beschluss erforderlich.
7	18.11.1999	Staatliches Amt für Umweltschutz	Grundlage der Stellungnahme bildeten die Information über die Auslegung, eine Einsichtnahme sowie ein Gespräch mit dem Stadtplanungsamt. Gemäß §§ 1,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14.05.90 BGBL I/880 sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Da es keine für den Immissionsschutz relevanten Veränderungen zum uns bisher vorliegenden Entwurf gibt, bleibt unsere Stellungnahme vom 28.09.99 weiterhin gültig. Bezüglich des Schalltechnischen Gutachtens weisen wir nochmals darauf hin, das bei vorhandenen gewerblichen Nutzungen von dem tatsächlichen Störgrad auszugehen ist, und nur für die verbleibenden freien Flächen flächenbezogene Schallleistungspegel zu vergeben sind.	Die Planung wurde seit der Stellungnahme vom 28.09.1999 mehrfach geändert, die Aufgaben des Staatlichen Amts für Umweltschutz nimmt seit geraumer Zeit das Landesverwaltungsamt mit der dort befindlichen oberen Immissionsschutzbehörde wahr. Zu den aktuellen Stellungnahmen der oberen Immissionsschutzbehörde erfolgen die jeweils zugehörigen Abwägungen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Das Gutachten sollte für den nördlich angrenzenden Bereich dahingehend überarbeitet werden. Diese Stellungnahme gilt für die Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit.	Zu dieser inhaltlich nicht weiter verfolgten Planungsvariante ist eine Abwägung nicht sinnvoll und erforderlich.	
8	28.09.1999	Staatliches Amt für Umweltschutz	Zum Planentwurf bestehen Bedenken von Seiten des Immissionsschutzes, die unter Beachtung unserer Hinweise ausgeräumt werden können. Innerhalb des neu geplanten Wohngebietes sind störende Gewerbebetriebe wie Hielscher Frischdienst, Fruchthandel GmbH, Polsterfüchse, eine Spedition und andere vorhanden. Diese Betriebe stören das Wohnen erheblich, erst nach Aussiedlung dieser ist eine Wohnnutzung auf den z. Z. freien Flächen möglich, ansonsten ist von Wohnnutzung abzusehen. Hieraus entstehende Entschädigungsansprüche sind durch die Stadt zu klären. Die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Zerrenerstraße und für das bereits entstandene Autohaus entspricht der tatsächlichen Nutzung. Als Übergang zum im Norden geplanten Gewerbegebiet ist ein Streifen Mischgebiet vorgesehen, wir weisen nochmals darauf hin, dass Mischgebiete als Übergangszonen ungeeignet sind, da sie in sich Probleme bergen. Die Neuplanung von Mischgebieten ist aus der Sicht des Immissionsschutzes ungünstig, da bei gleichberechtigter Zulässigkeit von Wohnungen und Gewerbebetrieben ausreichender Immissionsschutz nicht realisierbar ist. Es sind die Gebiete in denen die Wohnnutzung den meisten Störungen ausgesetzt ist und mit den meisten Bürgerbeschwerden. Neugeplante Mischgebiete entwickeln sich oft so, dass eine Nutzungsart überwiegt, und einzelne Objekte der anderen Nutzungsart als Fremdkörper empfunden werden. Konflikte sind vorprogrammiert, da die gleichmäßige Verteilung der Nutzungsarten in neu geplanten Mischgebieten nur schwer durch Einzelgenehmigungen sicherzustellen ist.	Die Planung wurde seit der Stellungnahme vom 28.09.1999 mehrfach geändert, die Aufgaben des Staatlichen Amts für Umweltschutz nimmt seit geraumer Zeit das Landesverwaltungsamt mit der dort befindlichen oberen Immissionsschutzbehörde wahr. Zu den aktuellen Stellungnahmen der oberen Immissionsschutzbehörde erfolgen die jeweils zugehörigen Abwägungen. Zu dieser inhaltlich nicht weiter verfolgten Planungsvariante ist eine Abwägung nicht sinnvoll und erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
9	05.10.1999	Deutsche Telekom AG	Gegen die o.a. Planung haben wir folgende Einwände: Im Bereich der vorhandenen Straßen und Wege befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der geänderten Planung wurden weitere	Kein Beschluss erforderlich.

			oder verlegt werden müssen. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen unserer Anlagen ausgeschlossen werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 83 der Deutschen Telekom AG, Brenneckestr. 95, 39116 Magdeburg, Telefon (0391) 585-8760 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bereichs ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, NL 1 Magdeburg, Postfach 21 00, 39096 Magdeburg, RS SUN, Telefon (0391)585-5744, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.	Stellungnahmen abgegeben und in die Planung eingearbeitet.	
10	29.09.1999	Städtische Werke Magdeburg GmbH	Elektrizitätsversorgung: Durch die Verlegung der Zufahrt vom Kümmelsberg um 30 m nach Süden, sind auch die im vorhandenen Weg liegenden 10 kV-Kabel umzuverlegen. Die vorhandene Trafostation, deren Standort mit einem Spielplatz überplant wurden, steht nicht im Eigentum der SWM. Aus dieser Station werden alle auf dem Gelände vorhandenen Nutzer mit elektrischer Energie versorgt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes muss beachtet werden, dass die vorhandene 10-kV-Kabeltrasse und die vorhandene Trafostation so lange erhalten bleiben müssen, wie sich noch aus diesen Anlagen versorgte Nutzer auf dem Gelände befinden. Die Herstellung von Neuanschlüssen kann erst, wie richtig in der Begründung dargestellt, nach dem Neuaufbau eines Netzes, zu dem eine neue Trafostation gehört, erfolgen. Demzufolge bitten wir um Zuweisung eines geeigneten Stationsstandortes. Ansonsten bestehen keine Bedenken. Informationstechnik: Gegen die Erschließungsmaßnahme bestehen keine Bedenken. Aktivitäten sind nicht erforderlich. Gasversorgung: Gegen die Festlegungen des Bebauungsplanes bestehen keine Ein-	Durch die nachfolgend geänderte Planung erfolgten weitere Beteiligungen und die Einarbeitung der entsprechenden Stellungnahmen in Plan und Begründung. Mit nachfolgenden Stellungnahmen der SWM Magdeburg und AGM und deren zugehöriger Abwägung wurden neue, aktualisierte Belange des Versorgungsunternehmens in Bezug auf die geänderte Planung vorgetragen und werden im Abwägungskatalog unter Punkt 2.3.3.	Kein Beschluss erforderlich.

			wände. Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas kann über das vorhandene ND-Gasnetz erfolgen. Voraussetzung ist der Ersatz der vorhandenen ND-Gasleitung DN 100 im Kümmelsberg zwischen Kümmelsberg Nr. 15 und dem Emdener Weg durch eine Rohrleitung DN 150. Innerhalb des Gebietes ist eine innere Erschließung aufzubauen. Dabei ist zu den ND-Gasleitungen in der Gersdorfer Straße und in der Irxleber Straße jeweils ein Ringschluss herzustellen. Bei entsprechendem Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit ist auch ein Anschluss an die HD-Gasleitung Nr. 06 im Kümmelsberg möglich. Wasserversorgung: Im Bebauungsplan-Gebiet kann unter Beachtung folgender Konditionen versorgt werden: Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitung im Kümmelsberg in PE 225 im Zuge des geplanten grundhaften Straßenausbaus zwischen Hannoversche Straße um Emdener Weg. Nach Zustandsprüfung bei Bedarf Auswechslung der vorhandenen Versorgungsleitungen in der Gersdorfer, Irxleber und Zerrener Straße mit Anpassung der Nennweiten an die veränderten Verbrauchs- und Versorgungsbedingungen im Zuge des Straßenbaus bzw. Kanalausbaus. Aufbau einer inneren Erschließung mit Anbindung an die Versorgungsnetze im Kümmelsberg sowie in der Irxleber und Gersdorfer Straße in Abstimmung mit G-TB. Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 für 96 m3/h als maximale Entnahme aus dem öffentlichen Netz auszulegen. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt derzeit 102 mHN. Damit ist die Versorgung für die geplante 3-geschossige Bebauung gesichert. Wärmeversorgung: Im geplanten Bebauungsgebiet befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung. Die Wärmeversorgung sollte nach dem Nutzwärmekonzept erfolgen. Eine Versorgung der Objekte im Bebauungsgebiet mit Wärme wäre nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Einzelanschlüsse durch die Vertragsabteilung möglich. Bestandsunterlagen: Beiliegend übergeben wir Ihnen Auszüge aus dem Bestandskartenwerk der SWM (Bestandsunterlagen im Maßstab 1 : 10.000) mit der Registraturnummer 2959-99 GEODÄT. Es sind darin die vorhandenen Versorgungsleitungen und -Anlagen und die vorhandenen Ent-		

			sorgungsleitungen und -Anlagen unserer Zuständigkeit dokumentiert. Die Bestandsunterlagen dienen nur zu Planungszwecken und sind nicht übertragbar. Die erteilte Auskunft bezieht sich nur auf den von Ihnen gekennzeichneten Bereich und hat eine Gültigkeitsdauer von 6 Monaten ab Ausstelldatum. Die Erteilung von Auskünften im Zusammenhang mit Aufgrabungen ist gesondert zu beantragen. Die Bestandsunterlagen für den Städtischen Abwasserbetrieb Magdeburg werden umgehend nachgereicht.		
	04.10.1999	(noch SWM)	Bezüglich Ihrer Anfrage erhalten Sie Auszüge aus dem Bestandskartenwerk der Städtischen Werke Magdeburg. Es sind darin die vorhandenen Versorgungsleitungen und -anlagen und die vorhandenen Entsorgungsleitungen und -anlagen unserer Zuständigkeit dokumentiert. Weitere Hinweise werden übermittelt.		
	14.12.1999	(noch SWM)	Unter Berücksichtigung der Situation, dass es derzeit keinen Investor für das Teilgebiet A gibt, wurde durch die SWM nochmals die Versorgung des Teilgebietes B mit überprüft. Ein Versorgungskonzept ist für die SWM-Medien nur unter dem Gesichtspunkt einer Gesamterschließung des B-Plangebietes zu sehen. Eine separate Versorgung des Teilgebietes B ist nur bedingt möglich. Um eine stabile Versorgung aller Medien und insbesondere die Löschwasserbereitstellung zu sichern, ist eine Querverbindung über das Teilgebiet A zur Straße Am Kümmelsberg herzustellen. Diese Verbindungstrasse ist unter Berücksichtigung der Straßenplanung für das Teilgebiet A vorzusehen.	Aktuell ist nur noch eine Planung für den Teilbereich 368-1A in Bearbeitung. Dabei wurde die Anregung von SWM berücksichtigt, das Gebiet auch an den Kümmelsberg anzubinden.	
11	27.09.1999	Städtischer Abwasserbetrieb Magdeburg	Im ursprünglichen Gesamt-Bebauungsplan war die Regenwasserentsorgung über ein langgestrecktes Grabenrückhaltesystem am Westrand des Gebietes vorgesehen mit Anlage von Rückhaltebecken im Norden zur Pufferung der begrenzten Einleitmenge in den Vorfluter Olvenstedter Röthe. Dieses Grundkonzept wurde nach Ausgliederung des Teilbereiches beibehalten. Da die Ableitungstrasse nach Norden zum Vorfluter jetzt aber außerhalb des Bebauungsplanteilbereiches liegt, ist die Überleitungsmöglichkeit unklar. Der öffentliche Grünstreifen im Westen, in dem auch die Regenwas-	Die Planung der Regenwassersammlung bzw. –ableitung wurde im Zuge der geänderten Planentwürfe überarbeitet und mit dem mittlerweile zuständigen Abwasserbetrieb Magdeburg sowie der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Ein Baugrundgut-	Kein Beschluss erforderlich.

			serrückhaltung/-versickerung stattfinden soll, weist eine Breite 15 bzw. 19 m auf und ist außer für die Regenwasserrückhaltung auch noch für öffentliches Grün und einen Spielplatz vorgesehen. Im ursprünglichen Gesamt-Bebauungsplan war eine durchgängige Breite des Streifens von 20 m ausschließlich für die Regenrückhaltung geplant. Die Auskömmlichkeit der Flächen, die jetzt für die Regenrückhaltung vorgesehen sind, scheint in Frage gestellt. Der Platzbedarf für Regenrückhalteflächen ist vom Planverfasser unter Berücksichtigung der GFZ und der befestigten Straßenfläche zu prüfen. Eine flächenmäßige Aufweitung des Grünstreifens zur Schaffung von Rückhaltevolumen sollte im Norden des Teilbereiches A am geodätischen Tiefpunkt vorgesehen werden. Die Kosten der abwassertechnischen Erschließung sind durch den Erschließungsträger zu übernehmen. Nach Erstherstellung der Anlagen werden die öffentlichen Abwasseranlagen an die Landeshauptstadt Magdeburg übergeben und in deren Bestand übernommen. Eine Vorfinanzierung der Entwässerungsanlagen durch den Städtischen Abwasserbetrieb Magdeburg ist nicht möglich. Geplante Maßnahmen des Städtischen Abwasserbetriebes Magdeburg: Für die Straße Kümmelsberg ist seitens des Städtischen Abwasserbetriebes Magdeburg die Neuverlegung des Mischwasserkanals geplant (Bauausführung 2000). Die Planung erfolgt z. Zt. durch das Ingenieurbüro Greisinger und Thiel (igt). Inwieweit ein Anschluss von Teilflächen aus dem Bebauungsplan-Gebiet an diesen Kanal möglich ist (ggf. gedrosselte Einleitung), muss durch den Erschließungsplaner geprüft und abgestimmt werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass für die restlichen Flächen keine Anschlussmöglichkeiten/-erfordernisse durch Einzellösungen verbaut werden.	achten sowie ein Entwässerungskonzept wurden erstellt und der aktuellen Planung zugrunde gelegt. Mit nachfolgenden Stellungnahmen der AGM und deren zugehöriger Abwägung wurden neue, aktualisierte Belange des Versorgungsunternehmens in Bezug auf die geänderte Planung vorgetragen und im Abwägungskatalog unter Punkt 2.3.3 behandelt.	
12	27.09.1999	Industrie- und Handelskammer	Zur Planung werden folgende Hinweise gegeben: Gewährleistung des Bestandes sowie der Entwicklung von Betrieben/ Unternehmen im Geltungsbereich des Bauleitplanes im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsgarantie gem. § 1 (10) BauNVO; diesbezüglich sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerun-	Die Stellungnahme ist nicht mehr relevant durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs. Es sind nur noch Allgemeine Wohngebiete sowie ein kleines GEe geplant.	Kein Beschluss erforderlich.

			gen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig sind (siehe in diesem Zusammenhang u. a. die Festsetzung der Baugrenze für das Autohaus im Baugebiet MI 3 im Bereich Kümmelsberg - eine Änderung der Baugrenzenführung ist notwendig); Gewährleistung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 BauNVO in den Baugebieten WA, Gewährleistung der Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO im Baugebiet MI 3, Änderung der Begründung im Pkt. 1.5 S. 5, Absatz 6 im Sinne einer Anpassung an die textlichen Festsetzungen für die Mischgebiete (MI) im Rechtsplan: Wegfall des Wortlautes "..., die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ...", Berücksichtigung vorhandener Zufahrten und Gewährleistung der Andienung gewerblicher Anlieger.	Bestehende Gewerbebetriebe sind nicht mehr vorhanden, bis auf eine kleine Fläche unmittelbar am Kümmelsberg, die derzeit als Ausstellungsfläche für ein Autohaus genutzt wird. Diese Fläche wird entsprechend der Bestandsnutzung als GEe festgesetzt.	
13	01.09.1999	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Magdeburg	Die Mitarbeiter des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Magdeburg haben die Aufgabe, die Einhaltung der in den Arbeitsschutzbestimmungen niederlegten Gebote und Verbote zum technischen, sozialen und medizinischen Arbeitsschutz in den Betrieben und Einrichtungen zu überwachen. Daher sollten möglichst früh Informationen über den Baubeginn und die bauausführenden Betriebe, z.B. bei der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, weitergegeben werden, damit im Interesse der Arbeitnehmer rechtzeitig Einfluss auf die Durchsetzung des Arbeitsschutzes auf den Baustellen genommen werden kann. Unabhängig, ob bereits konkrete Projektunterlagen zu gewerblichen Bauten vorliegen oder nicht, wird allen Bauherren die Möglichkeit geboten, bereits in der Planungsphase eine gemeinsame Beratung zu den zu erwartenden Problemen auf dem Gebiet des Arbeitsschutzes durchzuführen. Die Hinweise und Erkenntnisse, die in dieser Beratung gegeben bzw. vermittelt werden, können später die notwendige Stellungnahme zum Bauantrag, die in jedem Fall von Mitarbeitern des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes bearbeitet werden muss, erleichtern und beschleunigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

14	04.10.1999	Polizeidirektion Magdeburg	Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Somit ist ein Überprüfen der Fläche vor Ort vor Beginn jeglicher Bauarbeiten notwendig. Um diese Überprüfung ordnungsgemäß durchführen zu lassen, setzen Sie bzw. die bauausführende Firma sich bitte rechtzeitig, d. h., mindestens vier Wochen vor Baubeginn bzw. bei Verbauarbeiten mindestens acht Wochen vorher, mit der Polizeidirektion Magdeburg, D 21.3 -Gefahrenabwehr, Postfach 38 29, 39010 Magdeburg, unter Angabe o. g. Aktenzeichens in Verbindung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung und im Planteil B sind entsprechende Hinweise enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
15	05.10.1999	Magdeburger Verkehrsbetriebe	Durch die geplante Bebauung und Nutzung entsteht ein Fahrgastpotential, das die Erschließung durch den ÖPNV erfordert. Diese Aufgaben soll die Buslinie 51 (Heyrothsberge-Diesdorf) übernehmen, die über den Kümmelsberg verkehrt. Hierfür ist südlich des Emdener Weges eine Haltestelle in den beiden Richtungen am Fahrbahnrand anzuordnen. Die Wartefläche ist mit L/B = 20/3 m zu dimensionieren und entsprechend auszustatten. Seitens der MVB GmbH bestehen in diesem Bereich keine eigenen Planungs- bzw. Realisierungsmaßnahmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung (S.14 unter 3.7 Erschließung) sind entsprechende Ausführungen enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
16	08.09.1999	Behindertenbeauftragter	Es ist wiederum kein Hinweis enthalten, die öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen barrierefrei nach DIN 18044-1 zu gestalten. Dazu gehört u.a. Fahrbahnen, Geh- und Radwege optisch und taktil wahrnehmbar voneinander abzugrenzen (Bordsteine, Pflasterstreifen, Grünstreifen usw.) und die Grundstückszugänge barrierefrei auszuführen. Stufen sollten vermieden bzw. durch Rampenlösungen ausgeglichen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Aspekte des konkreten Straßenausbaus. Dieser ist nachfolgend zum Bauleitplanverfahren zu entwickeln und im Rahmen der Planrealisierung vorzunehmen. Die Planstraßen sind hauptsächlich als Mischverkehrsflächen geplant.	Kein Beschluss erforderlich.
17	01.10.1999	Untere Naturschutzbehörde	Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff gemäß § 8 NatSchG LSA vor. Dieser Eingriff wurde nach dem "Magdeburger Modell" bilanziert und weist eine negative ökologische Bilanz von 798 WE auf. Diese soll laut GOP über das Flächenmanagement ausgeglichen werden. Dem stimmt die untere Naturschutzbehörde zu. Kritisch anzumerken ist die Aussage und ökologische Berechnung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Bilan-	Kein Beschluss erforderlich.

			der Regenrückhaltebecken. Während generell in den GOP des Amtes 61 diese Anlagen als "naturnah" angelegte bzw. zu entwickelnde angegeben und berechnet werden, werden sie vom Städtischen Abwasserbetrieb als technische Anlagen angelegt und unterhalten. Naturnah bedeutet im Sinne des Magdeburger Modells eine Wertigkeit von Schutzgebieten wie Landschaftsschutzgebiete und Naturparke gemäß Naturschutzgesetz LSA., also großflächige Gebiete. Sie sind mit dem Wertfaktor 0,7 - 0,8 eingestuft worden. Dagegen sind Biotope nach § 30 NatSchG LSA häufig anzutreffende und sich in relativ kurzen Zeiträumen entwickelnde Biotope, zu denen auch Regenrückhaltebecken gehören können. Biotope nach § 30 NatSchG LSA werden im Magdeburger Modell als "natürlich" bezeichnet und erhalten den Wertfaktor 0,9 - 1,0. Bei solchen Kleingewässern, die sich aus der Anlage von Regenrückhaltebecken entwickeln könnten und zeitweilig auch trocken fallen, würde im Idealfall eine Entwicklung zum besonders geschützten Biotop gemäß § 30 (1) Pkt. 1 NatSchG LSA eintreten, die jedoch vom SAM nicht erwünscht ist. Mit 1677 WE werden die Regenrückhaltebecken des o. g. Plangebietes veranschlagt. Aus den ausgeführten Gründen, können wir die Wertpunkte für Regenrückhaltebecken nicht akzeptieren. Damit vergrößert sich das Defizit der ökologischen Bilanz und muss ebenfalls über das Flächenmanagement abgerechnet werden.	zierung sind für den aktuell vorliegenden B-Plan nicht mehr relevant, da aufgrund der Planüberarbeitungen auch andere Bilanzierungen vorliegen. Der aktuell vorliegende Umfang an nicht im Plangebiet auszugleichenden Maßnahmen wird extern umgesetzt.	
18	01.10.1999	Untere Immissionsschutzbehörde	Vor der Auslegung sollte geprüft werden, ob es rechtlich korrekt ist, dass wie beabsichtigt der Lärmschutzwall teilweise als private Fläche im Entwurf festgesetzt wird. Zu öffentlichen Straßen gehören gemäß § 2 Abs. 2 Straßengesetz Lärmschutzanlagen. Die Straße Kümmelsberg ist eine öffentliche Straße. Die Lärmschutzanlage, hier der Lärmschutzwall, ist für die Umsetzung der Planungsziele zwingend notwendig. Bei der weiteren Bearbeitung des anderen Teilbereiches dieses Bebauungsplans sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel des Gutachtens vom Ingenieurbüro ECO AKUSTIK vom März 1999 im	Zur Reduzierung der öffentlichen Flächen und dem damit verbundenen Pflegeaufwand soll ein Teil der hergestellten Lärmschutzanlage Privatgrundstücken zugeordnet werden. Es verbleibt die dem Straßenraum zugewandte Böschung als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt. Für die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse	Kein Beschluss erforderlich.

			Bereich des Gewerbegebietes in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird unsererseits empfohlen, dass die Schlaf- und Kinderzimmer zu den verkehrsberuhigten Seiten zu orientieren sind. Ist dies nicht möglich, sollten Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume vorgesehen werden.	ist lediglich die Anlage des Lärmschutzwalles erforderlich, die Eigentumsfrage ist davon unberührt. Die weiteren Inhalte der Stellungnahme sind durch die Überarbeitung der Planung und neue schalltechnische Untersuchungen nicht mehr relevant.	
19	01.10.1999	Untere Wasserbehörde	Aus Sicht der unteren Wasserbehörde wird zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: 1. Die Belange des Gewässerschutzes und der Regenentwässerung wurden hinreichend berücksichtigt. 2. Im Bebauungsplan muss die Planung eines oder mehrerer Brunnen für die Trinkwasserversorgung gemäß Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) vom 24.08.1965, zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zur Abgabenordnung 1977 vom 14.12.1976, Berücksichtigung finden. Die Anzahl der Brunnen ist u. a. von der Zahl der im Bebauungsplan-Gebiet anzusiedelnden Menschen, der Errichtung von Krankenhäusern, landwirtschaftlichen Betrieben etc. abhängig.	Die Stellungnahme ist aufgrund der Änderungen von Vorschriften nicht mehr relevant.	Kein Beschluss erforderlich.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Überarbeitung der Planung

Zum geänderten Geltungsbereich und Entwurf der Planung entsprechend der Stadtratsbeschlüsse 1549-56(V)12 und 2059-71(V)13 fand eine Behördenbeteiligung statt vom 10.11.2014 bis zum 11.12.2014. Diese Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet. Die zugehörige Abwägung erfolgte mit der Drucksache DS0052/15 „Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A“ (Beschluss-Nr. 417-014(VI)15). Die Ergebnisse dieser Abwägung wurden überprüft, behalten ihre Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

2.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt zum Entwurf des B-Planes vom 23.07. bis zum 24.08.2015.

2.3.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH

2.3.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
2	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
3	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
4	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
5	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
6	27.07.2015	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben
7	20.08.2015	Regionale Planungsgemeinschaft
8	28.07.23015	Avacon AG
9	17.08.2015	GDMcom mbH/ ONTRAS Gastransport GmbH

2.3.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	19.08.2015	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 44	Zum Planungsstand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg wurde durch die zu diesem Zeitpunkt für die landesplanerische Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zuständige obere Landesplanungsbehörde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.12.2014 (Az. 21102/01- 01730.1) festgestellt, dass dieser Bebauungsplan mit den Erforder-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur landesplanerischen Stellungnahme und Feststellung der Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung wurden in die Begründung (S.10 Fazit) zum B-Plan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			nissen der Raumordnung vereinbar ist. Mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG) am 01.07.2015 ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG die Zuständigkeit für die landesplanerische Abstimmung ebenso wie für die Feststellung der Raumbedeutsamkeit von Planungen, Maßnahmen und Vorhaben auf die oberste Landesentwicklungsbehörde (MLV Referat 44) übergegangen. Die bis zum 30.06.2015 zuständige obere Landesplanungsbehörde, Referat 309 (Raumordnung, Landesentwicklung) des Landesverwaltungsamtes (LVwA) als bis dahin in Sachsen-Anhalt eingerichtete Mittelinstanz der Landesplanungsbehörden, ist mit dem 01.07.2015 aufgelöst worden. Als nunmehr für die landesplanerische Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde halte ich nach Prüfung der mir zum Planungsstand des Entwurfes Stand April 2015 vorgelegten Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A der Landeshauptstadt Magdeburg die landesplanerische Stellungnahme vom 04.12.2014 weiterhin aufrecht. Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.		
2	19.08.2015	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	Der o. g. Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 10,5 ha umfassenden WA- Gebietes im Norden des Stadtteils Diesdorf westlich der Straße Kümmelsberg vor. Das Plangebiet rückt von Süden her direkt an gewerblich	Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

			genutzte Flächen heran. Bei den hier ansässigen Betrieben (Blumengroßmarkt, Lebensmittelmarkt) handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist bei diesen Anlagen die unteren Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Ich verweise auf deren Stellungnahme. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint die beabsichtigte direkte Heranplanung des Wohngebietes an die gewerblich genutzte Fläche durchaus problematisch. Laut der aktualisierten Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan 368-1A (öko control Schönebeck, 19.02.2015) können die Orientierungswerte während der Tag-Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr zwar eingehalten werden. In der Nacht sind Überschreitungen entlang der nördlichen Bebauungsgrenze sehr wahrscheinlich, wobei diese in einer Größenordnung von bis zu 6 dB liegen können. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Grundsätzlich sollten bei der Neuplanung von Baugebieten im Sinne der planerischen Vorsorge zunächst aktive Schutzmaßnahmen geprüft werden. In diesem Sinne wird empfohlen einen an gemessenen Schutzabstand zwischen Wohnen und Gewerbe vorzusehen. Des Weiteren sollte der im Nordosten des Plangebiet begrenzende Lärmschutzwall nach Westen hin bis zur Halle des Blumengroßmarktes verlängert werden. Um die Wirksamkeit des Walles zu erhöhen, wird eine Reduzierung der Vollgeschosse auf I auf den direkt angrenzenden Baufeldern empfohlen. Wie bereits in der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf (11/2014) dargestellt, wird auf deutlich erhöhte Verkehrslärmbelastungen im Bereich der Irxlebener Straße hingewiesen. In der Schallimmissionsprognose vom 19.02.2015 werden als Beurteilungskriterium unverständlicher Weise der (höheren) Immissionsgrenzwerte der für den Verkehrswegeneubau geltenden	Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand. Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die Firma Landgard GmbH genehmigen lassen. Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen. Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 DB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW’s ist vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH. Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnamen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann. Insofern bezieht sich diese Abwägung allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr. Passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Bebauungsplan festgesetzt.	

			16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde gelegt, anstelle der für die gemeindliche Bauleitplanung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Höhe von 55/45 dB(A) Tag/ Nacht für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/50 dB(A) Tag/ Nacht für Mischgebiete. Sollte die Bebauung entlang der Irxlebener Straße einem Mischgebiet entsprechen, so wäre das Beurteilungskriterium nach Durchführung der Planung gerade so eingehalten. Sollte die tatsächliche bauliche Nutzung entlang der Irxleber Straße indes eher in Richtung Wohngebiet tendieren (worauf nicht zuletzt die derzeitige Verkehrsbelegung hinweist), wäre das Beurteilungskriterium (55/45 dB(A) Tag/ Nacht) sehr deutlich überschritten, was auf erhebliche Verkehrslärmbelästigungen nach Realisierung der Planung hinweisen würde. Auf Seite 8 des schalltechnischen Gutachtens wird die DIN 18005 zitiert: *„Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. (...)"* Im Ergebnis der Prognose (Tab. 4) wird am maßgeblichen Immissionsort Irxleber Straße 7 eine Erhöhung des Beurteilungspegels nachts von (gerundet) 45 dB(A) auf 50 dB(A) prognostiziert. Die Schlussfolgerung kann daher nur lauten: Die Irxleber Straße ist auf Grund ihrer derzeitigen Fahrbahnoberfläche aus schalltechnischer Sicht für die straßenseitige Erschließung des Plangebietes ungeeignet.	Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen bei der Realisierung des Wohngebietes in unterschiedlichem Maß ausgebaut werden. Beide Straßen erhalten einen neuen Belag, welcher lärmmindernd wirkt. (Zwischenabwägung DS0052/15) Der anteilige Ausbau der Irxleber und Gersdorfer Straße wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	
3	19.08.2015	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Bereits mit Schreiben vom 10.12.2014, Az.: TÖB-34942-2036/2014-R 928 hatte das LAGB Stellung zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes genommen. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: *Bergbau:* Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor. *Geologie:* Geologische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite" Teilbereich A in Magdeburg nicht entgegen. Aus hydrogeologischer Sicht ergehen folgende Hinweise: Aufgrund der gutachterlich festgestellten Untergrundverhältnisse soll das im öffentlichen Bereich anfallende Oberflächenwasser gesammelt, zurückgehalten und letztlich gedrosselt in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dazu liegt ein Entwässerungskonzept vor. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll hingegen vor Ort versickert werden. Diesbezüglich wird auf die - auch nach Archivdaten des LAGB - zumindest teilweise zu erwartenden ungünstigen Versickerungsbedingungen verwiesen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird - wie bereits in der o.g. Stellungnahme vom 10.12.2014 – empfohlen, im Rahmen eines Baugrundgutachtens standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen, um schließlich festlegen zu können, welche Entwässerungsanlagen für diese Bedingungen am besten geeignet sind. Diesbezügliche detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) erhalten Sie beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Otto-von-Guericke-Str. 5, 39104 Magdeburg).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplangebiet wurde ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellt und der Planung der Niederschlagswasserableitung zugrunde gelegt. Das Oberflächenwasser fließt über eine gewachsene Bodenzone – Mulde – in die Rigolen. Über eine gezielte Ableitung des Drosselabflusses in ein Versickerungsbecken wird es ermöglicht, das aufgrund der wechselnden Bodenverhältnisse nicht versickerungsfähige Wasser abzuleiten. Die Begründung (S. 19/20 unter 4.2 Versorgungstechnische Erschließung/ Oberflächenentwässerung) wurde um die Hinweise ergänzt.	
4	14.08.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von Ihren Maßnahmen berührt werden. Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten Sie, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich

			Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien. Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.	Der B-Plan setzt nur die Gesamtstraßenbreite fest, nicht die Aufteilung in Fahrbahn und Gehbahn. Im Bebauungsplan sind künftig öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen die eine ausreichende Breite für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Das gesamte Gebiet wird neu erschlossen. Die Straßen dürfen erst fertiggestellt werden (2. Ausbaustufe) wenn 75 % Grundstücke bebaut sind. Dadurch besteht die Möglichkeit einer gut koordinierten Baudurchführung und der Vermeidung nachträglicher Aufgrabungen, so dass für die Schaffung gesonderter Leitungskorridore keine Notwendigkeit besteht.	
5	25.08.2015	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	*Gas-/ Wasser-/ Wärmeversorgung* Gegen den vorliegenden Entwurf des vorbezeichneten Bebauungsplanes und dessen öffentliche Auslegung bestehen aus Sicht des Bereiches Gasversorgung keine Bedenken. Die Stellungnahme vom 15.12.2014 behält weiterhin Ihre Gültigkeit. *Info-Anlagen* Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen keinerlei Hinweise oder Bedenken. Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Info-Anlagen der MDCC. Derzeit sind keine investiven Maßnahmen geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme vom 15.12.14 wurde lediglich darauf verwiesen, dass eine Netzerweiterung möglich ist. Dies wird bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich

			Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es gibt grundsätzlich keine Bedenken zum B-Plan. Die Übernahme des Hinweistextes, sowie die Übernahme des Vorschlages über die Einordnung einer „Versorgungsfläche Elektrizität" aus der Stellungnahme vom 15.12.2014 wird begrüßt. Weiterhin bestehen noch folgende Hinweise: Für die genannte Versorgungsfläche Elektrizität wird eingeschätzt, dass es mit dem aufgezeigten Flächenbedarf (siehe Stellungnahme vom 15.12.2014) an der geplanten Stelle zu eng wird, auch wenn der Standort gemäß Begründung als variabel deklariert wird. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem privaten Grundstück, sowie der ausgewiesenen Baugrenze ist konfliktfrei kein ausreichender Platz für die notwendige Station. Zusätzlich ist das für die verkehrliche Sicherheit erforderliche Sichtdreieck der Einmündung zu beachten. Ein weiteres Zurücksetzen auf das private Grundstück und in die Baugrenze hinein wird nicht möglich sein. Vorgeschlagen wird daher, den Standort um wenige Meter in eine der angrenzenden Straßen (Bspw. die geplante Stichstraße) hineinzuversetzen und die Baugrundstücke und deren Baugrenze entsprechend anzupassen. Dieser Konflikt sollte frühzeitig gelöst werden, da nach der Parzellierung und mit einer festgesetzten Baugrenze eine konfliktfreie Klärung kaum noch oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Bezüglich der für die Planstraße A vorgesehenen begleitenden Entwässerungsmulden wird angemerkt, dass diese die spätere Herstellung der Netzanschlüsse erschweren bzw. für die Anschlussnehmer verteuern wird. *Abwasserentsorgung* (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die grundsätzlichen Belange der Abwasserentsorgung wurden im B-Plan berücksichtigt. Dennoch sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen und aufzunehmen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation wurde entsprechend den Anforderungen nördlich der Planstraße B in der Stichstraße angeordnet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

			Teil B „Textliche Festsetzung: Grünordnerische Festsetzungen, Punkt 6: Die geplante Gehölzpflanzung an der Lärmschutzwall-Ostseite muss die Schutzstreifenbreite der vorhandenen Kanalanlagen in der Stichstraße „Kümmelsberg" beachten. Einer Baumpflanzung im Bereich des Schutzstreifens wird nicht zugestimmt. Genehmigungsfähigkeit/ Dimensionierung von Versickerungsanlagen: Da die Versickerungsanlagen keine Notentlastung erhalten, wird eine Bemessungshäufigkeit von n= 0,1 a-1 maßgebend. Die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtkonzeptes ist nachzuweisen. Für die Versickerungsanlagen ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und mit der Flächenbilanz, sowie dem hydraulischen Nachweis der AGM vorzulegen. *Schmutzwasserentsorgung* Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die Anschlussstellen am Mischwasserkanal (KM) DN 400 in der Irxleber Straße und am KM DN 250 im Straßenbereich „Kümmelsberg" unter Beachtung der unterschiedlichen Kanaltiefen (ca. 5 bis 3 Meter) vorgenommen werden. Für die Schmutzwasserkanäle ist zur Vermeidung von Ablagerungen ein Sohlgefälle von Is= 7%o einzuhalten. Unter der Annahme von einer Geländehöhe von ~ 64,5 m NHN und 1,5 m Mindestüberdeckung ist eine Anbindung an den Schmutzwasserkanal Kümmelsberg, Schacht 33401 -> 33402 mit einer Geländehöhe von - 64,7 m NHN, Sohlhöhe -61,5 m NHN auf einer Länge von ca. 220 m technisch möglich. Die Restfläche nördlich des Fuß-/ Radweges muss gemeinsam mit der südlichen Wohngebietsfläche in den KS Irxleber Straße, Schacht 33337 mit einer Geländehöhe von 64,53 m NHN und einer Sohlhöhe von 59,45 m NHN ableiten. *Allgemeine Hinweise* Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirt-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens. Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Entwässerungskonzept angepasst. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	

			schaftlichkeit. Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung) anzuwenden. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 27.05.2014) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.		
6	12.08.2015	Landesamt für Vermessung und	Zur Planung selbst bestehen keine Bedenken oder Anregungen.		

		Geoinformation	Es ist jedoch Folgendes aufgefallen: Das Plangebiet erstreckt sich über die Fluren 333 und 343. Deshalb sind die Flurnummern mit anzugeben und die Flurgrenzen durch die Darstellung einer - ••• - Linie (Grenzbegleiter zur Flur grenze) in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Dadurch wird eine eindeutige Zuordnung jeder Flurstücksnummer zur jeweiligen Flur gewährleistet. Momentan ist die Flur 333 in der Planzeichnung am falschen Platz eingetragen. Des Weiteren ist auf der Planzeichnung der Inhalt der aktuellen Liegenschaftskarte nicht vollständig dargestellt. So sind in der Liegenschaftskarte vorhandene Gebäude im Plan nicht aufgeführt. Auch wenn beispielsweise der Abriss dieser Gebäude geplant ist, sollten sie im Plan mit dargestellt werden. Eine besondere Signatur der Gebäude mit Beschreibung in der Legende könnte über den geplanten Abriss informieren. Auf der Planzeichnung und auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.2 ist jeweils der Quellenvermerk aus dem Geoleistungspaket der Stadt Oebisfelde-Weferlingen enthalten. Sie verwenden in der Planzeichnung die Liegenschaftskarte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein eigenes Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf dem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen: *[ALK / 11/2012] © LVermGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /* *A18/1-10159/09*	Die Kartengrundlage wurde im Sinne der Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ergänzt. Zur deutlicheren Lesbarkeit des Bebauungsplanes wurde auf die Darstellung der vorhandenen Bausubstanz (Komplettabriss) verzichtet. Auch der Quellenvermerk wurde aktualisiert.	Kein Beschluss erforderlich.
7	02.09.2015	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und des Umweltberichts grundlegend zu überarbeiten. Im Einzelnen wird folgendes angeregt:		Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

			1. Das Plangebiet sollte durch Grünzonen in seiner Struktur gegliedert werden. Diese sollten sich an zu erhaltenden Bäumen bzw. Gehölzbeständen orientieren. 2. Die umlaufende Pflanzgebotsfläche sollte entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans erheblich verbreitert werden. 3. Am Südrand des Plangebiets sollte ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden. 4. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht sollten konkrete Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der Verluste an Brutvögeln enthalten. 5. Es sollten Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden, die zumindest teilweise die verlorengegangenen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Eingriffsort wiederherstellen. Begründung: Die Anregungen sind wortgleich mit den Anregungen aus der vorangegangenen Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 4 (1) BauGB. Die dazu vorgenommene Abwägung hat sich mit den Argumenten der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich nicht auseinander gesetzt. Zu 1: Die vorgelegte Planung ist erkennbar einzig darauf abgestellt, möglichst viel Bauland zu schaffen. Andere Anforderungen an das Plangebiet einschließlich der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsrahmenplan oder dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept haben bei der Planung erkennbar keine Rolle gespielt. Dies gilt gleichermaßen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die jetzt im Verfahren befindliche bloß nachvollziehende parallele Änderung des Flächennutzungsplans reicht angesichts der erheblichen Diskrepanz zwischen dem gültigen FNP und der Planung nicht aus. Entgegen der Behauptung in der Abwägung wurden die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplanes nicht beachtet. Er fordert unter der Überschrift „Durchgrünung von	1. - 3. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist das Änderungsgebiet deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die in der 19. Änderung umlaufenden Grünzüge wurden präzisiert bzw. um einen weiteren in Ost-West - Richtung verlaufenden Grünzug ergänzt. Der südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug ist nicht Bestandteil der 19. Änderung. Er befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die im Bebauungsplan am Südrand festgesetzte Grünfläche wird auf Grund ihrer Größe nicht in die Flächennutzungsplanung mit einbezogen. Der Verweis auf die informellen Planwerke wird beibehalten, auch wenn die daraus zu ziehenden raumstrukturellen Konsequenzen nicht vollständig im Plangebiet der 19. Flächennutzungsplanänderung abgehandelt werden können. Vielmehr werden Alternativen aufgezeigt, wie die i.d.R. stadtteilbezogenen Belange der Freiraum- und Landschaftsplanung trotz der räumlich begrenzten, parallel zur Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplaninhalte mit der darin enthaltenen Ausgleichskonzeption in der städtebaulichen Planung weiter verfolgt werden können. Im Flächennutzungsplan werden die beabsichtigten Bodennutzungen in den	

			Siedlungsgebieten" die Auflockerung von Wohnbebauung durch Grünflächen und Gärten. Davon kann bei der vorgelegten Planung keine Rede sein. Die Anforderungen an die Bauleitplanung im Sinne von § 1 (5) und (6) BauGB werden durch diese Planung nicht erfüllt. Es gibt im Plangebiet einen erheblichen Bestand an erhaltenswerten Großbäumen sowie weiteren Gehölzbeständen, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Erhaltungsfestsetzungen fehlen ebenso wie eine fundierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in der Begründung oder im Umweltbericht. Die Großbäume im Gebiet wirken durch ihre Größe und markante Gestalt weit über das Plangebiet hinaus. Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf das absolut notwendigste Maß, um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Straßenbegleitgrün allgemein, Straßenbäume oder andere gliedernde Elemente fehlen auf der gesamten Fläche von über 10 ha vollständig. Da nicht zu erwarten ist, dass in einer Einfamilienhaussiedlung wie der hier geplanten auf den Privatgrundstücken in nennenswerter Anzahl Großbäume angepflanzt werden, wird also eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung zurückbleiben. Zu 2 *und* 3: Der das Baugebiet umgebende Grünzug, wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist, hat eine Breite von ca. 30 m und verschmälert sich im Südabschnitt auf ca. 25 m. Er weist demnach die sechsfache bzw. fünffache Breite der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Pflanzfläche auf. Der südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug aus dem Flächennutzungsplan fehlt komplett. Der Bebauungsplan kann angesichts dieser massiven Diskrepanz nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Er negiert das Freiflächenkonzept für den Stadtteil und berührt so die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezogen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Eine bloße parallele Anpassung des Flächennutzungsplans kommt daher nicht in Frage. Auch wenn ein spezielles Freiflächenkonzept für den Stadtteil	Grundzügen dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen nicht parzellenscharf, sondern generalisiert. Demnach handelt es sich bei den Darstellungen der 19. Änderung um eine qualitative Darstellung von linearen Grünverbindungen und nicht um eine quantitative Aussage zu deren Größe. Mit der 19. Änderung wird der im westlichen Plangebiet darstellte Grünzug zugunsten von Wohnbaufläche an den Plangebietsrand verlagert und gegenüber der Darstellungen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan etwas schmaler dargestellt. Der Grünzug dient als Abschluss der Siedlungskante im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum. Im nördlichen Plangebiet erfolgt gegenüber der Darstellungen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung eines zusätzlichen Grünzuges, einerseits als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe und zum anderen mit dem Ziel, eine zusätzliche Grünverbindung zur vorhandenen Kleingartenanlage „Kümmelsberg/ Am Emdener Weg“ außerhalb des Plangebietes herzustellen. Trotz Ausweisung dieser zusätzlichen Grünfläche weist der wirksame Flächennutzungsplan im Plangebiet etwas größere Grünflächen auf als im Änderungsentwurf. Es handelt sich dabei um ca. 1 % Differenz. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist zu erkennen, dass ein axialer Grünzug das Plangebiet von Nord nach Süd durchschnei-	

			nicht existiert, sind die breiten Grünzonen des FNP am Süd- und Westrand des Plangebietes erkennbar als Rückgrat des Freiflächenkonzepts für den Stadtteil und somit zukünftig prägende Bestandteile des Orts- bzw. Landschaftsbildes vorgesehen. Es dürfte ebenso klar sein, dass Grünzonen dieser Größenordnung keine „Pflanzgebotsstreifen als private Grünfläche" sein können. Zu 4: Die Aussagen zur Avifauna bezüglich der Auswirkungen der Bauvorhaben werden nicht geteilt. Insbesondere derzeit noch häufige Vogelarten sind von erheblichen Bestandsrückgängen betroffen. Dies gilt sowohl bezüglich der Individuenzahl als auch des Verbreitungsgebiets. Von den im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind dies Fitis, Zilpzalp und Hausrotschwanz, die bundesweit Rückgangstendenzen aufweisen. Die in der Tabelle 7 prognostizierten Wirkungen und Vermeidungsstrategien (Ausweichen und Wiederbesiedlung) kommen für die Arten Fitis und Zilpzalp nicht in Frage. Ein Ausweichen auf geeignete Lebensräume in der Umgebung entfällt, weil die Baumaßnahme den gesamten geeigneten Biotopkomplex beseitigen wird. Die Aussagen im Gutachten sind überdies inkonsistent. Auf Seite 16 wird ausdrücklich die signifikant höhere Besiedlungsdichte des Plangebiets im Verhältnis zur Umgebung erwähnt. Ganz offensichtlich kann also in der Umgebung des Plangebiets nicht eine so hohe Anzahl von Arten und Individuen wie im Plangebiet selbst leben. Wie unter diesen Bedingungen ein Ausweichen der betroffenen Tiere erfolgen soll, ist unklar. Eine Wiederbesiedlung scheidet ebenfalls aus, weil für die in Bodennähe brütenden Arten intensiv genutzte Hausgärten kaum geeignete Nistplätze aufweisen und die wenigen Brutplätze einer Vielzahl an Störungen durch die Nutzer oder ihre Haustiere (Hunde, Katzen) ausgesetzt sein werden. Der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter kann ebenfalls nicht befriedigen. Den Totalverlust des Bestands im Gebiet unter Verweis auf eine Veröffentlichung, die sich auf die Auswirkung von Störungen und nicht auf	det. Bei der informellen Planung erfolgt jedoch keine genaue Verortung. Der axiale Grünzug wurde mit der 19. Änderung aufgenommen bzw. das stadtteilbezogene Grünkonzept die Grünvernetzung wurde in die Planung integriert und weiter konkretisiert. Insgesamt wird somit gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. 4. + 5. Eine Festsetzung zum Ausweichquartier des Neuntöters, in dem auch andere Brutvögel ihr Revier finden, ist im Bebauungsplan enthalten: *" Für den Neuntöter ist eine Fläche von 1 ha am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde artgerecht herzustellen."* Somit kann für die Umsetzung des Plans eine artenschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt werden. Der Umweltbericht wurde unter 3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere dahingehend ergänzt.	

			die Lebensraumzerstörung bezieht, als nicht erheblich zu bezeichnen, ist nicht akzeptabel. Insbesondere fehlt eine Betrachtung zur ökologischen Funktionserfüllung der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang. Hierzu kann nach der maßstabsetzenden Arbeit von RUNGE et al. (2010) eine Bewertung mittels einer Erfassung der Siedlungsdichte und einer Habitatstrukturkartierung erfolgen. Neuntöterlebensräume in der näheren Umgebung des Plangebiets sind nicht bekannt, so dass das Vorkommen der Art höchstwahrscheinlich auf das Plangebiet beschränkt ist. Die Prognose zur Bestandsentwicklung ohne die Baumaßnahme ist ebenfalls nicht zutreffend. Im Laufe der fortschreitenden Sukzession würde sich noch auf längere Zeit ein typischer Neuntöterlebensraum halten und vergrößern bevor die Verbuschung so stark wird, dass das Gebiet als Lebensraum nicht mehr geeignet wäre. Bezüglich der Ausweichmöglichkeiten und einer Wiederbesiedlung gilt in erheblich verschärftem Maß das gleiche wie für Fitis und Zilpzalp: der verfügbare Lebensraum wird komplett beseitigt. Die Wertung der Ergebnisse der Untersuchung muss selbstverständlich im Zusammenhang mit der Bestandsentwicklung der betrachteten Arten im Landes- und Bundesmaßstab erfolgen. Nichts anderes geschieht durch die Berücksichtigung der jeweiligen Roten Listen. Diese werden nicht zuletzt dadurch immer länger, dass vermeintlich häufige Arten, die Bestandseinbußen zu verzeichnen haben, in Planungen wie der vorliegenden unberücksichtigt bleiben. Wenn diese vorliegenden Fakten nicht berücksichtigt werden, wird in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Damit ist das Gebot der gerechten Abwägung verletzt. Zu 5: Aus den Begründungen für die Anregungen 1-4 ergibt sich, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen in Menge und Qualität nicht ausreichen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltswiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen		

			bzw. neu zu gestalten. Überdies ist es wahrscheinlich, dass durch die Umsetzung des Plans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden. Der hier in Anrechnung gebrachte rechnerische Ausgleich über das Ökopoolprojekt im Umflutkanal bei Pechau kann nicht alle Beeinträchtigungen ausgleichen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die das Ökopoolprojekt prägende Umwandlung von Acker in Grünland trägt zur Verbesserung der Bestandssituation der beeinträchtigten Vogelarten aufgrund ihrer völlig anderen Lebensansprüche nichts bei. Ebenso kann das Landschaftsbild am Eingriffsort aufgrund der räumlichen Entfernung nicht von der Maßnahme profitieren. Die Anforderungen gemäß § 1a (3) BauGB der Vereinbarkeit der an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgenden Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht erfüllt. Der einfachste Weg, diese Anforderungen zu erfüllen wäre eine entsprechende Modifizierung der Planung.		
8	02.09.2015	Untere Bodenschutzbehörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgendem Hinweis zugestimmt: Die Ausführungen zur Altlastensituation (vgl. Stellungnahme vom 19.11.2014 Pkt. II) wurden nicht in die Ausführungen (Punkt 3.6 „Bodenschutz/Altlasten und Umweltbericht) integriert. Dies ist für eine umfassende Darstellung der Situation erforderlich und dementsprechend zu ergänzen. *Altlastensituation* Im B-Plangebiet befindet sich die Fläche der ehemaligen LPG Kümmelsberg, die im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg als *archivierte* Fläche registriert ist. (Flächennummer der Altlastendatei der unteren Bodenschutzbehörde: 769; Nummer der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten [DBA] des Landes Sachsen-Anhalt: 000074)	Die Begründung (S. 13 unter 3.6 Bodenschutz/ Altlasten) wurde um Ausführungen zur historischen Erkundung gemäß Stellungnahme der Bodenschutzbehörde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

			Das ehemalige LPG-Gelände umfasst einen großen Bereich des B-Plangebietes. Die Archivierung des Standortes erfolgte aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten historischen Erkundung (1999/2000). Archivierung bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand von der Fläche keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechtes ausgeht. Das Auffinden von lokalen Auffälligkeiten/Kontaminationen im Rahmen von Erdarbeiten ist infolgedessen natürlich nicht ausgeschlossen.	Im Planteil B ist ein Hinweis auf das Vorgehen bei möglichen Funden von Bodenverunreinigungen enthalten.	
9	02.09.2015	Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes mit folgenden zu berücksichtigenden Änderungen zu. In der Begründung zum B-Plan ist unter dem Punkt 4.2 Versorgungstechnische Erschließung, Oberflächenentwässerung, erklärt, dass in Straßen, in denen eine andere Lösung bevorzugt wird oder aus Platzgründen keine Mulden angeordnet werden können, wird das anfallende Niederschlagswasser direkt an eine Rigole angeschlossen. Die Planungen zur Oberflächenentwässerung sind zu ändern. Begründung: Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist es nicht tolerierbar, verunreinigtes Straßenniederschlagswasser direkt an eine unterirdische Versickerungsanlage, wie z.B. eine Rigole, anzuschließen. Das Niederschlagswasser der Straße ist über eine bewachsene Bodenzone (Mulden, Versickerungsbecken) in den Untergrund zu versickern. Ziel eines nachhaltigen Grundwasserschutzes muss es sein, die natürlichen Funktionen des Bodens und des Grundwassers, vor allem seiner Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer und ein von menschlichen Einflüssen möglichst unbeeinflusstes Grundwasser dauerhaft zu erhalten sowie Boden und Grundwasser flächendeckend vor Verunreinigungen zu schützen.	Die Begründung (S. 19/ 20 unter 4.2 Versorgungstechnische Erschließung / Oberflächenentwässerung) wurde entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde und des Entwässerungskonzeptes geändert. Das Oberflächenwasser fließt über eine gewachsene Bodenzone (Mulden) in die Rigolen und in diesen in das Regenrückhaltebecken.	Kein Beschluss erforderlich
10	02.09.2015	Untere Immissionsschutzbehörde	Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von Büro ÖKO control GmbH vom 03.07.2014 erstellt.	Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen	Der Stellungnahme wird

			Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Landgard GmbH der Immissionswert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Nacht um 9 dB(A) überschritten wird, da eine Nachtanlieferung über 8 Stunden angenommen wurden. Im Rahmen der weiteren Prüfung ist der Betriebszustand für dieses Gewerbeobjekt mit dem Betreiber der Landgard GmbH abzustimmen und das Gutachten anzupassen.	und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern. Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand. Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die Firma Landgard GmbH genehmigen lassen. Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen. Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 DB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW’s vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH aufrechterhalten werden kann. Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnamen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann. Insofern bezieht sich diese Abwägung	nicht gefolgt.

				allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr.	

2.4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden zum geänderten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf des B-Planes wurden ohne Berührung der Grundzüge der Planung nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen am Planinhalt vorgenommen. Deshalb erfolgt die Beteiligung der von diesen Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB (Direktbeteiligung statt öffentlicher Auslegung).

Mit Schreiben vom 12.10.15 erfolgte diese Beteiligung der von den vorgenommen Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.10.15.
Von den insgesamt 2 beteiligten Grundstückseigentümern gingen keine Stellungnahmen ein.

Mit Termin am 27.10.15 erfolgte diese Beteiligung der von den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit und Behörden. Von den insgesamt 5 Betroffenen gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	27.10.15	Grundstücks-eigentümer 1	Der Grundstückseigentümer kann der derzeitigen zeitlichen Festsetzung, dass im Baugebiet keine Erschließungsarbeiten im Bereich der ausgewiesenen „Neuntöterfläche“ von ca. 1 ha durchgeführt werden dürfen, bis die Ersatzfläche ausreichend entwickelt ist, nicht zustimmen.	Die textliche Festsetzung zum Neuntöter lautet nach Abstimmung aller Betroffenen folgendermaßen: *„Für den Neuntöter ist eine Fläche von 1 ha am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde artgerecht herzustellen.“* Die Herstellung und Sicherung der Ausgleichsfläche ist über den erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu regeln.	Kein Beschluss erforderlich.
2	27.10.15	Amt 31 – Untere Immissions-schutzbehörde	Beachtung des Wohnhauses „Am Kümmelsberg“ Nr. 50 als Immissionsort bei einer Verlegung der LKW Stellplätze (Kühlgeräte/ Blumen); Einhaltung des Schutzanspruches WA; Vorlage Gutachten bei der UIB	Die in der Stellungnahme genannten Punkte werden durch den Erschließungsträger berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet.	Kein Beschluss erforderlich.