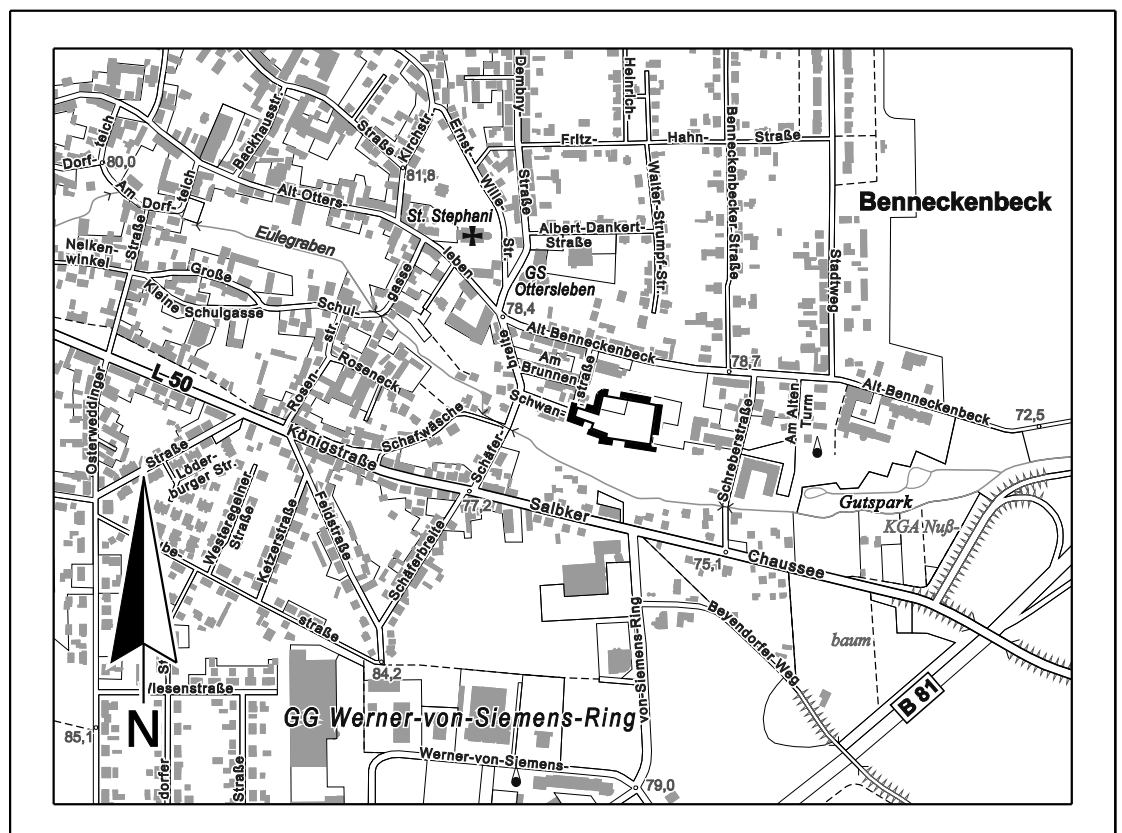


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 352-2.1

SCHWANSTRASSE

Stand: Dezember 2015



Planverfasser:

Brase, Fischer, Schrottge & Weichelt

Bauland-GbR

Jahring 28

39 104 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2015

Abwägungskatalog Bebauungsplan Nr. 352-2.1 Vorentwurf

ABWÄGUNGSKATALOG TEIL I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerversammlung am 11.08.15 durchgeführt. Es nahmen keine Bürger teil.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.15 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.06.15 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

2.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und/oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	19.06.15	Landesverwaltungsamt/Obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)
2	19.06.15	Landesverwaltungsamt/Obere Luftfahrtbehörde (Referat 307)
3	19.06.15	Landesverwaltungsamt/Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)
4	19.06.15	Landesverwaltungsamt/Obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)
5	19.06.15	Landesverwaltungsamt/Obere Behörde für Abwasser (Referat 405)
6	03.06.15	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

7	28.05.15	50 Hertz Transmission GmbH
8	15.06.15	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation
9	27.05.15	E.ON Avacon AG
10	18.06.15	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
11	01.06.15	Umweltamt/Untere Bodenschutzbehörde
12	29.06.15	Umweltamt/ Untere Immissionsschutzbehörde
13	11.06.15	Untere Denkmalschutzbehörde

2.3 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-schluss-vorschlag
1	19.06.15	Landesver-waltungsamt/ Obere Natur-schutz-behörde	Von dem Vorentwurf des Bebauungsplanes werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Aus der Stellungnahme geht hervor, dass die Obere Naturschutzbehörde keine Einwände hat. Die Hinweise zum Umweltschadensgesetz und zum Artenschutzrecht wurden im Planteil B aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
2	19.06.15	Landesver-waltungsamt/ Obere Immissionsschutz-behörde	Der B-Plan sieht die Neuplanung eines ca. 0,43 ha umfassenden WA- Gebietes im östlichen Teil von Ottersleben östlich der Schwanstraße vor. Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch die Planung nicht berührt. Im Norden und Osten grenzen gewerbliche Flächen (Lagerfläche eines ehemaligen Containerdienstes, Autowerkstatt) unmittelbar an das Plangebiet an. Auf mögliche Immissionskonflikte infolge der direkten Heranplanung wird hingewiesen. Es wird auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg) verwiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 29.06.2015 beinhaltet keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
3	02.06.15	Landesamt für Denkmal-pflege und	Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. Allerdings ist aus der unmittelbaren Nachbarschaft des be-	Ein entsprechender Hinweis auf das archäologische Denkmal in unmittelbarer Nachbarschaft wurde in die Begründung	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Archäologie Sachsen-Anhalt	troffenen Bereiches ein archäologisches Denkmal (bronzezeitliches Körpergrab) bekannt. Da sich das Gräberfeld bis in den beplanten Bereich erstrecken könnte, müssten ggf. anzutreffende Bestattungen vor den Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten dokumentiert werden. Zwecks Besprechung von Einzelheiten bitte ich um ein Gespräch unter Teilnahme von Bauherr / Planer, UDSchB und LDA.	zum B-Plan aufgenommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sich dazu genauer mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt.	
4	13.06.15	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	<p>a) Bergbau: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.</p> <p>b) Geologie: Zum Plangebiet wird aus ingenieurgeologischer Sicht mitgeteilt, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine, vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche zu erwarten sind. Bezüglich hydrogeologischer Belange wird darauf hingewiesen, dass unter Pkt. 5. Ver- und Entsorgung der Planungsunterlagen festgelegt wurde, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort zu verbleiben hat. Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen soll in einen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Es ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur dann angezeigt, wenn dafür die geologisch/ hydrogeologischen Untergrundbedingungen gegeben sind. Nach den Archivunterlagen des LAGB ist die bedeckende Lößschicht im Plangebiet lehmig/ schluffig ausgebildet und bietet wegen geringer Wasserdurchlässigkeit einerseits für eine Regenwasserversickerung ungünstige Bedingungen und andererseits bei</p>	<p>a) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Der Hinweis wurde in die Begründung und in den Planteil B aufgenommen und werden bei der weiteren Planung und Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Es liegt ein Baugrundgutachten vor. Demnach ist eine Versickerung im Baugebiet generell möglich. So ist auch die Ausführung mit Rigolen oder als Rohversickerung möglich, jedoch muss generell der hydraulische Kontakt zum durchlässigen Untergrund in ca. 2,5 m Tiefe entsprechend durchlässigem Material eingehalten werden. Die genaue Planung und Bemessung sollte dann standortkonkret erfolgen. Daher werden Baugrunduntersuchungen (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) für die Gründung der</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Starkregen die Gefahr von Staunässe. Das Grundwasser befindet sich in gespanntem Zustand und der Ruhewasserspiegel wurde in Altaufschlüssen der näheren Umgebung bei 2-2,5 m unter Gelände angetroffen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die zufließenden Wässer innerhalb des Lösses Sackungen oder - bei hohen Fließgeschwindigkeiten - auch Ausspülungen (innere Erosion) verursachen können. Die Folgewirkungen sind an der Geländeoberfläche in Form bruchartiger Deformierungen (Erdeinbrüche) sichtbar. Es wird empfohlen, diese Problematik bei der Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, eventuell im Rahmen von Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Es sollte deshalb vorab geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet standortkonkret gegeben sind. Erst auf der Grundlage dieser Ergebnisse kann über mögliche Auflagen zur Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden. Aufgrund der zu erwartenden ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen sollten auch Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge, Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an die bestehende öffentliche Niederschlagsentwässerung geprüft und mengenmäßig bilanziert werden.</p>	<p>zu planenden Einfamilienhäuser dringend empfohlen.</p>	
5	28.05.15	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>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</p>	<p>Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen und werden im weiteren Verfahren beachtet.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-schluss-vorschlag
			weiterzugeben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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.		
6	15.06.15	Städtische Werke Magdeburg GmbH & CoKG	<p>a) Gasversorgung: (keine Einwände) Das Gebiet ist bis zur Straße „Am Brunnen“ mit einer versorgungswirksamen ND-Gasleitung OD 110 PE erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den genannten Leitungsbestand technisch möglich.</p> <p>Wasserversorgung: (keine Bedenken) Das Bebauungsgebiet ist derzeit wasserseitig nicht erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im angrenzenden Bereich: Versorgungsleitung Trinkwasser (VW) DN 100 AZ, im westlichen Straßenbereich der Schwanstraße/ „Am Brunnen“. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die VW DN 100 AZ technisch möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,5 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 122 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs wurde durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg mit 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden festgelegt. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p>	<p>a) Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.</p> <p>Die Hinweise wurden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>b) Wärmeversorgung: Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der SWM- Wärmeversorgung. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.</p> <p>Info-Anlagen: (keine Hinweise oder Bedenken) Im Plangebiet befinden sich keine datentechnischen Anlagen der MDCC. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>c) Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH): (keine Einwände oder Bedenken) In Bezug auf die Begründung Punkt 5 „Ver - und Entsorgung“, Abschnitt „Elektrizitätsversorgung“ ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen: In der Schwanstraße befindet sich ein Kabel, welches ein Netzanschluss ist, der nicht für die Versorgung des Plangebietes genutzt werden kann. Mit der Freileitung, welche dieses Quartier versorgt, ist eine Netzerweiterung nicht machbar, sodass eine äußere Erschließung aus der Schäferbreite erfolgen muss.</p> <p>d) Abwasserentsorgung (im Namen und Auftrag der AGM mbH): (keine Einwände) Das Plangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann über den vorhandenen Mischwasserkanal (KM) DN 200 Stz in der Schwanstraße erfolgen. Dazu ist ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der unter Einhaltung der Voraussetzungen für die Übernahme von Kanalanlagen in Privatstraßen, durch die AGM in den öffentlichen Bestand anschließend übernommen werden</p>	<p>b) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>c) Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>d) Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>b) kein Beschluss erforderlich</p> <p>c) kein Beschluss erforderlich</p> <p>d) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>kann. Der in der Schwanstraße vorhandene KM steht nicht für eine Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wie bereits korrekt dargestellt, auf den Grundstücken zu belassen. Das Regenwasser der Planstraße ist auf der vorgesehenen Vorhaltefläche - für eine Verdunstungsmulde - der Versickerung zuzuführen.</p> <p>e) 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 Wirtschaftlichkeit. 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</p>	<p>e) Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>	<p>e) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>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. (Hinweis zur Möglichkeit der Abforderung des Leitungsbestandes)</p>		
7	15.06.15	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	<p>Es wird in den Planunterlagen die Liegenschaftskarte des Landesamtes für Verm. U. Geoinformation verwendet. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der LH Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte (auch im Umweltbericht) folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 11/2014] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09</p>	<p>Der Planteil A wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
8	18.06.15	Umweltamt/ Untere Natur-schutz-behörde	<p>a) Es wird angeregt, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Sofern der Anregung nicht gefolgt wird, wird hilfsweise angeregt, zunächst den Flächennutzungsplan zu ändern und sodann einen grundlegend überarbeiteten Entwurf weiterzuvorführen. Darin sollte die bauliche Nutzung auf die gehölzfreien Flächen reduziert werden und die Erschließung von der Ostseite über die bereits befestigten Flächen erfolgen.</p> <p>b) Es wird empfohlen, die Eingriffsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorzunehmen. Begründung:</p>	<p>a) Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen zu der hier getätigten Bauflächenausweisung eine flächenadäquate Neuausweisung von Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im näheren Umfeld des Eulegrabens. Damit wird den Anforderungen entsprochen.</p> <p>b) Der Kommune obliegt die Planungshoheit und ist hinsichtlich der Nutzung von</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-schluss-vorschlag
			<p>Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist das Plan-gebiet als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden. Es besteht auch kein Anlass, den FNP zu ändern. Im Erläuterungsbericht zum FNP, S. 67 heißt es: „Im Stadtgebiet westlich der Elbe stellen die der hohen Börde entspringenden und der Elbe zuströmenden Fließgewässer durch ihre radiale Ausrichtung wichtige Leitlinien für das Grünflächensystem dar.“ Auch wenn der Eulegraben nicht in der hohen Börde entspringt, gehört er zu den genannten wichtigen Leitlinien für das Grünflächensystem. Der Landschaftsrahmenplan weist den Bachtälern in der Börde ebenfalls eine wichtige Funktion im Biotopverbundsystem zu: „Sie sollen der Vernetzung größerer Lebensräume dienen.“ Das Plangebiet stellt in dem sehr schmalen Grünzug am Eulegraben die einzige räumliche Erweiterung dar, die über den Gewässerrandstreifen wesentlich hinausgeht und in der Realität auch vorhanden ist. Ein erheblicher Teil der im FNP als Grünfläche dargestellten Flächen ist in Wirklichkeit bebaut oder relativ naturfern als Hausgarten genutzt. Das Plangebiet ist demnach als Ruhe- und Rückzugszone, Trittsteinbiotop und Vernetzungselement im Biotopverbund für den Stadtteil Ottersleben unverzichtbar. Mit der Beseitigung als Grünfläche wird der Grünzug über den reinen Flächenverlust in seiner Funktionsfähigkeit stark beeinträchtigt. Dieser Funktionsverlust kann nicht ausgeglichen werden. Eine FNP-Änderung müsste hier wegen der mindestens stadtteilweiten Bedeutung der Nutzungsänderung in jedem Fall vor dem Bebauungsplanverfahren erfolgen. Über die bloß nachvollziehende „Umwidmung“ der Änderungsfläche von Grünfläche in Baufläche hinaus, wäre</p>	<p>Bewertungsmodellen nicht an die Vorgaben, der die Untere Naturschutzbehörde unterliegt, gebunden. Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Dazu wurde für das jeweilige Plangebiet als flächendeckendes Bewertungssystem das sogenannte Magdeburger Modell entwickelt. Damit ist gewährleistet, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege unter Eingriffs- und Ausgleichsaspekten im Rahmen der Bauleitplanung abwägungsgerecht eingestellt werden.</p> <p>Die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbaufläche wird im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht an den Eulegraben herangeführt. Da der Geltungsbereich der 20. Änderung deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ ist und nur innerhalb dieses Bereiches Wohnbaufläche ausgewiesen wird, verbleibt ein breiter Streifen Grünfläche parallel verlaufend zum Eulegraben. Es sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen landschaftsökologischen Auswirkungen verbunden, die sich speziell unausgleichbar auf den Grünzug des Eulegrabens auswirken. Begründet wird dies, indem</p>	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-schluss-vorschlag
			<p>damit stadtteilbezogen die Vernetzungsproblematik zu lösen. Aussagen zu der oben dargestellten Problematik finden sich weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Umweltbericht.</p> <p>c) Die Planung ist ohne ausreichende Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand vorgenommen worden. Es ist nicht zu erwarten, dass die beiden als zu erhalten festgesetzten Bäume auch tatsächlich erhalten werden können. Der Baum im Zufahrtsbereich – vermutlich Baum Nr. 1 der Tabelle im Umweltbericht - würde durch die Herstellung der Zufahrt im Wurzelbereich so stark geschädigt, dass seine Standsicherheit nicht mehr gegeben wäre. Zudem würde er durch den Verlust an Wurzelmasse sowie an offener Bodenfläche in den nächsten Jahren erheblich an Vitalität einbüßen und mittelfristig absterben. Der andere festgesetzte Baum kann in der Kartierung der Biototypen im Umweltbericht (S. 7) nicht zweifelsfrei zugeordnet werden. Zum einen ist die Darstellung bis zur Unleserlichkeit verkleinert, zum anderen sind die Baumnummern so angeordnet, dass eine sichere Zuordnung zu einem bestimmten Baum nicht möglich ist. Vermutlich handelt es sich um eine große Stieleiche. Stieleichen reagieren sehr empfindlich auf Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist erkennbar, dass die Baufelder auf drei Seiten bis in die Baumkrone hineinreichen. Auf der vierten Seite führt die private Stra-</p>	<p>durch die Bebauungsplanabgrenzung Eingriffe in natürliche/naturnahe fließgewässer- bzw. auenspezifische Biotope vermieden werden und durch die Situationsgebundenheit des Plangebietes, das sich insgesamt in die Abfolge unterschiedlicher Nutzungstypen und relativ naturnaher Biototypen des Eulegraben-zuges einfügt.</p> <p>c) Nach wiederholter Begutachtung der Bäume im Plangebiet (im November) ergab sich folgende Bewertung der Bäume: Im Gegensatz zum Sommer sind deutliche Schäden an der Eiche (Baum 13) in Form von Totholz zu erkennen. Dies war bei der damaligen Begutachtung aufgrund der Belaubung dem Baum nicht anzusehen. Die Pappel im Einfahrtsbereich ist ebenfalls aufgrund der Stammbildung nicht langfristig zu halten. In Abstimmung mit dem Umweltamt (Beratung am 27.11.2015) wird die Fällung der Bäume zur Umsetzung der Bebauungsplanung empfohlen. Der B-Plan wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt geändert und entsprechende Ausgleichspflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Um den dritten Baum (Eiche außerhalb des Geltungsbereiches) zu schützen wurde das Baufeld vom Kronenbereich ent-</p>	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Benverkehrsfläche durch den Kronen- und damit auch den Wurzelraum. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass das Gelände höhenmäßig verändert wird. Damit ist der Bestand dieses Baumes ebenfalls nicht gesichert.</p> <p>Der dritte in der Tabelle genannte zu erhaltende Baum (Baum Nr. 14) steht außerhalb des Plangebiets. Hier sind jedoch ebenfalls die Baugrenzen so angeordnet, dass eine Schädigung des Baumes zu erwarten ist. Lösungsvorschläge für diese Probleme findet man weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch im Umweltbericht. Eine Lösung kann, sofern das Planverfahren weiter betrieben wird, in einer angepassten Planung gefunden werden, die neben den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen des Grundstückseigentümers auch noch andere Aspekte - hier des Naturschutzes und der Landschaftspflege - berücksichtigt. Am einfachsten wäre es, die bauliche Ausnutzung, wie oben schon ange-regt, deutlich zu reduzieren. Damit würde sich zugleich das Ausgleichserfordernis erheblich verringern.</p> <p>d) Die vorgeschlagene externe Kompensation in einem anderen Stadtgebiet, in einem anderen Naturraum, in innerstädtischer isolierter Lage ohne Anbindung an vernetzende Biotopstrukturen ist zum Ausgleich der Beeinträchtigungen ungeeignet. Wie schon dargelegt, besteht die Qualität des Plangebiets nicht nur in seiner eigenen Ausstattung, sondern auch in seiner Lage als Trittstein innerhalb eines Biotopverbundes entlang des Eulegrabens mit Verbindungen bis in die freie Landschaft. Dies kann durch externe Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden.</p>	<p>sprechend abgerückt. Der Nutzungsbe-reich wurde zum Schutz der Stileiche ein-geschränkt.</p> <p>Die Darstellung der Kartierung wurde ver-bessert und die Bezeichnungen vergrößert.</p> <p>d) In unmittelbarer Umgebung stehen keine potentiellen Ausgleichsflächen dem Vorhabenträger zur Verfügung. Infolgedessen erfolgt der planexterne Ausgleich durch das Anlegen einer Grünfläche auf dem Flurstück 10210 in der Flur 440 in der Landeshauptstadt Magdeburg (Hof-fläche der Schönebecker Straße 120 bis 122). Die Flächen waren bisher vollstän-dig versiegelt. In der Planung an der Schönebecker Straße 120 bis 122 sind Anlagen für öffentliche Grünflächen wie Pflanzungen (mind. 20 %) Rasenflächen,</p>	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>e) Der Umweltbericht ist unzureichend. Er ignoriert die Bedeutung des Plangebiets im Biotopverbund. Er enthält falsche und widersprüchliche Aussagen zum Artenschutz (S. 8: „Besonders geschützte Arten ... bzw. streng geschützte Arten ... sind im Gebiet wahrscheinlich nicht vorhanden.“). Erfassungen sind nicht erfolgt. Trotz der Existenz zahlreicher Großbäume sowie eines erheblichen Strauchbestandes wird hier eine Meinung geäußert, die sich im Widerspruch zur gesamten einschlägigen Fachliteratur und der allgemeinen</p>	<p>Wege, Sitzplätze und Spielplätze zulässig. In die Pflanzung sind die Bäume (Ersatzpflanzung lt. Baumschutzsatzung) nach § 6 der textlichen Festsetzung zu integrieren. Durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen und die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs ist sichergestellt, dass ein vollständiger Ausgleich unter stadtoökologischen Aspekten erreicht wird. Die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen nach Buckau entspricht dabei zwar nicht dem Stadt-ratsbeschluss (Beschluss-Nr. 438-015(VI)15 „Ortsnahe Kompensationsmaßnahmen in Bebauungsplanverfahren“, die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist aber entsprechend hoch zu gewichten, da sie in einem stadtklimatischen Belastungsbereich erfolgen und der Vorhabenträger auf die Inanspruchnahme von bestehendem Bau-recht verzichtet.</p> <p>e) Für die Erfassung der Datengrundlagen wurden eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und die vorliegenden Fachplanungen und Veröffentlichungen ausgewertet. Die Aussagen zu den Tierarten (Potentialabschätzung) sowie Angaben zum Boden, Wasser und Klima wurden der vorhandenen Literatur und den Planungen entnommen. Der vorhandene</p>	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-schluss-vorschlag
			<p>fachlichen Erfahrung befindet. Darüber hinaus macht sich der Autor im gleichen Absatz die Meinung des Bauherrn zu eigen, dass es bei Beachtung der Sperrfrist aus § 39 BNatSchG durch die geplanten Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung europäischer Vogelarten komme. Deren Vorkommen im Plangebiet wurde zuvor noch als unwahrscheinlich bezeichnet. Neben diesem offensichtlichen Widerspruch erscheint es bedenklich, die Meinung fachfremder Dritter unbegründet und ungeprüft (keine Erfassung) in den Umweltbericht zu übernehmen. Allein die vorhandenen alten Stieleichen lassen das Vorkommen geschützter Arten erwarten (s. auch anliegendes Schaubild). Auf keiner anderen Baumart leben mehr spezialisierte Insektenarten. Für die Strukturvielfalt nehmen die Spechte als Höhlenbauer eine Schlüsselrolle ein, denn die Höhlen werden später von einer Vielzahl anderer Tierarten genutzt. Dazu gehören z. B. Käuze, Hohltauben und verschiedene Fledermausarten wie Bechstein- oder Mopsfledermaus. So finden sich in Alt- und Totholzbeständen von Eichen vorzugsweise besonders gefährdete Käferarten wie der Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>), der Hirschkäfer (<i>Lucanus cervus</i>) oder der vom Aussterben bedrohte Heldbock (<i>Cerambyx cerdo</i>), die alle drei als Arten der FFH-Richtlinie europaweit geschützt sind. Die Bebauung des Gebiets wird zu Lebensraumverlusten von geschützten Arten - mindestens europäischer Vogelarten - führen, auch wenn wider Erwarten keine direkte Beseitigung von Wohn- oder Ruhestätten oder die direkte Tötung von Tieren erfolgen sollte.</p> <p>Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter, insbesondere Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Landschaft, sind entsprechend der unzureichenden Grundlagenermittlung falsch oder rein spekulativ.</p>	<p>Baumbestand wurde mit Baumart, Stammdurchmesser und Wüchsigkeit kartiert.</p> <p>Die Potentialeinschätzung für Tierarten ergab, dass besonders geschützte Arten (Europäische Vogelarten) nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Die Beeinträchtigung der eventuell vorkommenden geschützten Arten kann teilweise durch ein Ausweichen im Umfeld kompensiert werden, wenn die Beseitigung der Vegetationsbestände in der Zeit der Vegetationsruhe vom Oktober bis Ende Februar erfolgt. Zudem wurden Ausgleichspflanzungen (12 Bäume im Plangebiet) vorgesehen und der Erhalt eines Baumes angrenzend zum Geltungsbereich durch die Anpassung der Baugrenzen ermöglicht. Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entfallende Lebensräume für die heimische Vogelwelt teilweise ersetzt.</p>	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zur Bewertung der Auswirkungen und zur Ableitung eines funktional angemessenen Ausgleichs unabdingbar. Auch bei einer angepassten Planung ist die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen sehr wahrscheinlich. Die Anwendung des sogenannten Magdeburger Modells zur Erstellung einer Eingriffsbilanz ist daher nicht nur wegen seiner erheblichen fachlichen Mängel nicht ratsam. Sofern auf Ökokonten oder Ökopool-Maßnahmen zugegriffen werden soll, müssen Eingriff und Kompensation nach dem gleichen Bewertungsmodell ermittelt werden. Sowohl für Ökokonten als auch Ökopools ist die Bewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verbindlich vorgeschrieben. Mit der Anwendung eines anderen Bewertungsmodells wird der betroffene Eingreifer daher von der Nutzung dieser Einrichtungen ausgeschlossen und erheblich schlechter gestellt. Dies ist mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht zu vereinbaren.</p>		
9	10.06.15	Umweltamt/ Untere Wasserbehörde	<p>„Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in geeigneten Fällen zu versickern.“ Es soll hier im Interesse des Grundwasserdargebots eine Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist, und zugleich die öffentliche Kanalisation von überflüssigen Niederschlagswassermengen entlastet werden. Sofern die Voraussetzungen für ein Versickern nicht gegeben sind oder ein Versickern zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führt, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers vorschreiben. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist dieser Nachweis der unteren Wasserbehörde zu erbringen.“</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren und bei der Erschließungsplanung beachtet und in die Begründung aufgenommen. Es liegt ein Baugrundgutachten vor. Demnach ist eine Versickerung im Baugebiet generell möglich. So ist auch die Ausführung mit Rigolen oder als Rohversickerung möglich, jedoch muss generell der hydraulische Kontakt zum durchlässigen Untergrund in ca. 2,5 m Tiefe entsprechend durchlässigem Material eingehalten werden. Die genaue Planung und Bemessung sollte dann standortkonkret erfolgen. Daher werden Baugrunduntersuchungen (im Rahmen des</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
				Baugenehmigungsverfahren) für die Gründung der zu planenden Einfamilienhäuser dringend empfohlen.	
10	09.06.15	Untere Bauaufsichtsbehörde	Der B-Plan ist durch die Angaben der zulässigen Gebäudehöhen, d.h. die Trauf- und Firsthöhen über NHN und die dazugehörige Bezugshöhe über NHN zu ergänzen. Die Baufeldgrenzen, der Wendehammer und die private Stichstraße sind zeichnerisch eindeutig zu definieren/ zu vermaßen. Durch fehlende fassbare Maße ist hier für den Bauherren, den Planer und für die Untere Bauaufsichtsbehörde nicht erkennbar, welche Flächen für die Planung zur Verfügung stehen oder wie weit beispielsweise die private Stichstraße in das B-Plan-Gebiet hineinreicht.	Die Angaben zu den zulässigen Gebäudehöhen wurden durch die dazugehörigen Bezugshöhen ergänzt. Die Hinweise bezüglich der Bemaßung wurden in der Planung berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
11	12.06.15	Untere Straßenverkehrsbehörde	Für die neu entstehende öffentliche Verkehrsfläche sind die Folgekosten mit anzugeben.	Die Folgekosten wurden in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich