

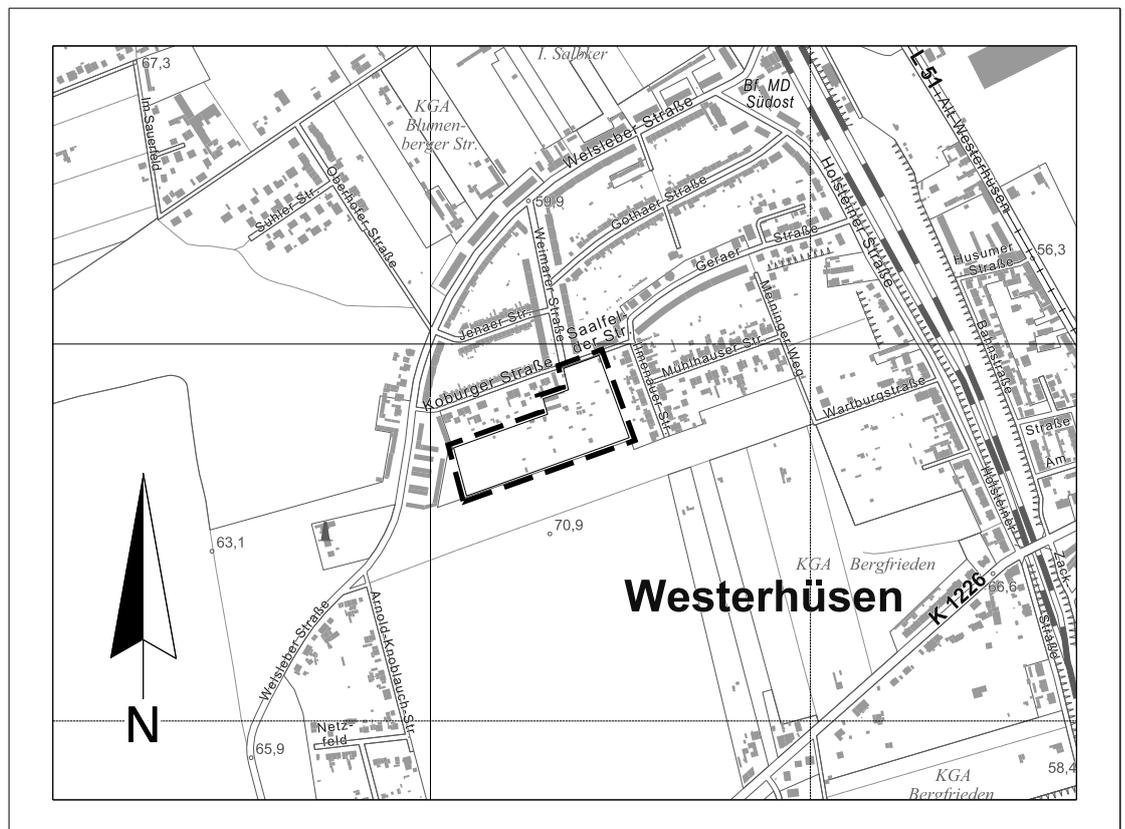


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 488-1

## SAALFELDER STRASSE SÜDSEITE

Stand: Oktober 2017



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries  
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
Karl-Schurz-Straße  
39 114 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2017

## Abwägungskatalog Bebauungsplan Nr. 488-1 „Saalfelder Straße Südseite“

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

#### 1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerversammlung am 06.07.17 durchgeführt. Aufgrund der Bürgerversammlung ging folgende Stellungnahme ein:

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	17.07.17	<p>Für das Plangebiet sind eine Zufahrtstraße mit einer Fahrbahnbreit von 5,50 m und Stichstraßen mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Mit diesen schmalen Straßen schafft man das gleiche Problem wie im Bebauungsgebiet "Kirschberg" in Beyendorf-Sohlen. Die Straßen sind viel zu schmal. Keine 2 Autos passen aneinander vorbei (ein Kleinwagen hat schon im Schnitt mit Außenspiegel eine Breite von 2,20 m). Die Straßen werden bei Einsatz von Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen oder Lieferfahrzeugen (Möbelanlieferung) so blockiert, so dass andere Hauseigentümer dann nicht mehr ihr Haus erreichen können (Fahrbahnbreite 3 m!).</p> <p>Ferner werden Parkplatzprobleme entstehen, die Autos der neuen Hauseigentümer werden dann auch noch in der Weimarer Straße abgestellt. Hier ist sowieso schon der Parkplatz knapp, bedingt durch Wegnahme der Garagen auf dem Grundstück 488-1 und engen Straßen wie Koburger Straße, Saalfelder Straße, Jenaer Straße und Gothaer Straße.</p>	<p>Das B-Plangebiet schließt an eine bestehende Tempo 30-Zone an und wird nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließung in diese integriert. Die 5,50 m breite Mischverkehrsfläche ermöglicht bei reduzierter Geschwindigkeit die Begegnung LKW/PKW, zumal das Verkehrsaufkommen in der Sackgasse und der relativ geringen Anzahl von Grundstücken (ca. 18) überschaubar bleiben wird. Die Straßen im B-Plangebiet Nr. 782-2 „Am Kirschberg Sohlen“ sind noch nicht endausgebaut.</p> <p>Die zwei privaten, 27 m langen Straßen erschließen im Entwurf mit 4 m breiter Mischverkehrsfläche max. 3 Grundstücke und sind auf voller Länge einsehbar. Hier sind die künftigen Eigentümer für einen behinderungsfreien Verkehrsablauf verantwortlich.</p> <p>Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind auf dem Baugrundstück Stellplätze entsprechend der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung (GASStS) zu schaffen. Insofern werden die Eigentümer der neuen Häuser erfahrungsgemäß ihre PKW auf ihren Grundstücken</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
		<p>Die Regenwasserentsorgung des Gebietes durch eine Mulde wird auch Probleme schaffen. Bei Starkregen wird die Mulde die Regenmassen und den Ackerschlamm infolge der versiegelten Flächen nicht total aufnehmen können, sodass Regen und Dreck in die Weimarer Straße überlaufen werden und dort die Abwasserkanäle verstopfen, was dann auch zu Kellerflutungen in den Wohnhäusern der Weimarer Straße führen würde. Diese Situation hatten wir sogar vor 2 Jahren bei Starkregen, und da war das Plangebiet noch nicht einmal mit Wohnhäusern bebaut. Man beachtet wahrscheinlich beim Planen nicht das starke Gefälle der Gegend von Süd nach Nord.</p> <p>Ich schlage vor, zu überlegen, ob dieses Grüngelände nicht anders genutzt werden sollte. Vielleicht sollte man hier ein Seniorenheim mit Parkanlage oder eine Kombination von Pflegestation mit einer Anlage für altersgerechtes Wohnen (ähnlich dem Sonnenhof in Barleben) errichten. Damit würde man den älteren Bürgern in Magdeburg entgegenkommen und das Gelände könnte sehr viel Grün behalten.</p>	<p>abstellen. Weiterhin lässt die 5,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche das Parken auf der Fahrbahn unter Berücksichtigung der §§ 1 und 12 StVO zu, so dass ein Ausweichen auf die umliegenden Straßen nicht zu erwarten ist.</p> <p>Die Verbringung des Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Verkehrsraum in Versickerungsmulden wurde von der unteren Wasserbehörde und der Abwassergesellschaft entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gefordert. Die Beschaffenheit und Dimensionierung der Mulden hat entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Zuge der Ausführungsplanung zu erfolgen.</p> <p>Die betroffene Fläche ist im integrierten Satdtenentwicklungskonzept 2025 als Wohnbauflächenpotential dargestellt. Durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet wäre auch eine Anlage für Seniorenwohnen (Anlage gesundheitlicher Zwecke) zulässig. Eine konkrete Nachfrage besteht zurzeit nicht. Im B-Plan wird lediglich der zulässige städtebauliche Rahmen festgesetzt. Der mindestens zu erhaltende Grünanteil wird nicht durch ein bestimmtes Vorhaben, sondern durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben.</p>	

## **2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.16 über den Planaufstellungsbeschluss informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.16 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

### **2.1 Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme**

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte  
 Untere Denkmalschutzbehörde  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde  
 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post, Eisenbahn  
 Gleichstellungsbeauftragte  
 Kinderbeauftragte  
 Behindertenbeauftragter  
 Seniorenbeirat  
 Integrationsbeauftragte

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

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Behörde, Träger</b>
1	07.11.16	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt
2	09.11.16	Regionale Planungsgemeinschaft
3	19.10.16	50Hertz Transmission GmbH
4	11.10.16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
5	01.11.16	E.ON Avacon AG
6	15.11.16	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
7	14.11.16	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement
8	13.10.16	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt
9	04.11.16	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
1	23.11.16	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	<p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obere Verkehrsbehörde (Referat 307),</li> <li>• obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),</li> <li>• obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und</li> <li>• obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</li> </ul> <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen. Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der LH Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen. Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung: Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die unteren Behörden wurden beteiligt. Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind bei der Ausführung zu beachten.</p>	kein Beschluss erforderlich
2	25.10.16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>keine grundsätzlichen Einwände</p> <p>Aus dem betroffenen Bereich sind allerdings Luftbildbefunde einer undatierten Siedlung im südlichen Planungsbereich bekannt. Es dürfte sich dabei um etwa das Baufeld 3 handeln. Hier sollten den für Infrastruktur und Hausbauten erforderlichen Schachtungen ggf. eine bodendenkmalpflegerische Untersuchung vorangehen. Zur Absprache von Einzelheiten bitte ich um ein Gespräch unter Teilnahme von Bauherr/ Planer, UDSchB und LDA.</p>	<p>Folgender Hinweis wurde in den Planteil B aufgenommen und wird somit bei der weiteren Realisierungsplanung (Baugenehmigungsverfahren) Berücksichtigung finden: "Aus der unmittelbaren Nachbarschaft südöstlich des Plangebietes sind archäologische Denkmale bekannt. Diese Befunde könnten sich bis in das Plangebiet</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
				erstrecken. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen, um die Notwendigkeit einer vor Baubeginn durchzuführenden bodendenkmalpflegerischen Untersuchung einzuschätzen."	
3	09.11.16	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesbergbaugesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor.</p> <p>Geologie:                      Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 488-1 "Saalfelder Straße Südseite" der Stadt Magdeburg gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Begründung zum Vorentwurf ist zu entnehmen, dass das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleiben soll. Vom unmittelbaren Plangebiet liegen dem LAGB, Abteilung Geologie keine geologischen Aufschlussdaten vor. Nach Grundwasserkataster Sachsen-Anhalt (LHW 2005) ist der Grundwasserspiegel bei ca. +60 mNN zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab - z. B. im Rahmen einer Baugrunduntersuchung - standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA138</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die standortkonkreten Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes können erst nach Konkretisierung der Standorte der jeweiligen Versickerungsanlagen erfolgen. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			durchzuführen.		
4	27.10.16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für 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 Bebauungsplan bereitet keine Beeinträchtigung des Bestandes und/oder des Betriebes der Telekommunikationslinien vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.	kein Beschluss erforderlich
5	15.11.16	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG	<p>a) Gasversorgung: Außerhalb des unerschlossenen B-Plangebietes steht in der Koburger Straße/ Saalfelder Straße ein ND-Gasversorgungsnetz zur Verfügung.</p> <p>Wasserversorgung: Außerhalb des unerschlossenen B-Plangebietes steht in der Koburger Straße/ Saalfelder Straße ein Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 2,9 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die bereits im Versorgungsnetz vorhandenen bzw. neu im Rahmen der Erschließung anzuordnenden Unterflurhydranten.</p>	a) Die Hinweise zum Leitungsbestand und zur Löschwasserbereitstellung wurden in die Begründung aufgenommen.	a) kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Wärmeversorgung/ Info-Anlagen: Im B-Plangebiet und im öffentlichen Bereich befinden sich jeweils keine Anlagen der SWM.</p> <p>b) Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH): Die Erschließung des B-Plangebietes kann mit dem in den angrenzenden Straßen vorhandenen Erdkabel- und Freileitungsnetz nicht umgesetzt werden, so dass in diesem Fall eine äußere Erschließung erfolgen muss. Dafür sind von der Transformatorstation Gothaer Straße über die Weimarer Straße bis zur Saalfelder Straße zwei 1-kV-Kabel bis in den vorhandenen Kabelverteilerschrank (KVS) Saalfelder Straße/ Weimarer Straße zu verlegen. Aus diesem KVS ist ein 1-kV-Kabel in das B-Plangebiet zu verlegen. Hinweis: In der Saalfelder Straße befindet sich ein Freileitungsnetz und in der geplanten Einmündung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ein Freileitungsmast. Der Erhalt des Standortes muss überprüft und geklärt werden. In der weiteren B-Planbearbeitung werden die Netze Magdeburg GmbH den aktuellen Stand mitteilen.</p> <p>c) Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der AGM mbH): Das unerschlossene Gebiet muss im Trennsystem erschlossen werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straße ist im Plangebiet, bspw. über straßenbegleitende Mulden, zu verbringen. Das Regenwasser der Privatgrundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert, respektive genehmigungskonform zu den Auflagen der Unteren Wasserbehörde genutzt werden. Dies gilt auch für das Regenwasser der zwei Privatstraßen. Eine</p>	<p>b) Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>c) Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Der öffentliche Straßenquerschnitt wurde so dimensioniert, dass die Ausbildung einer Entwässerungsmulde möglich ist.</p>	<p>b) kein Beschluss erforderlich</p> <p>c) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Ableitung des Regenwassers der Privatstraßen in das später öffentliche Muldensystem muss ausgeschlossen werden. Es ist über die angrenzenden Privatgrundstücke abzuleiten. Für die Schmutzwasserentsorgung steht der Schmutzwasserkanal DN 200 Stz in der Kreuzung Koburger Straße/ Saalfelder Straße zur Verfügung.</p> <p>d) Allgemeine Hinweise:                      Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung und für Infoanlagen wird diesbezüglich aus derzeitiger Sicht eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). 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</p>	<p>d) Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und soweit im Bebauungsplanverfahren möglich, beachtet. Sie betreffen größtenteils die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>	<p>d) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>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 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen (als Anlage beigefügt). Gegen den vorliegenden Vorentwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p>		
6	02.11.16	Landesamt für Vermessung und Geo-information	<p>keine Bedenken</p> <p>a) Im Norden wird der Geltungsbereich begrenzt von Südgrenzen der Flurstücke 7176 bis 7146, 7145/2 bis 7158/1 und den Straßenflurstücken 10572 und 10574, im Osten durch die Westgrenzen der Flurstücke 7137 bis 7144, im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 7162/6 und 7160, im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 10417. Das Flurstück 10418 der Flur 476 von Magdeburg ist im Liegenschaftskataster seit Dezember 2015 historisch. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 10569, 10570, 10571 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 7159 der Flur 476, Gemarkung Magdeburg.</p> <p>b) Es wird die Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und 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</p>	<p>a) Die aktuelle Liegenschaftskarte wird spätestens im Satzungsplan verwendet.</p> <p>b) Der Quellenvermerk wurde im Planteil A ergänzt.</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			lizenziert. Daher ist auf jedem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ein entsprechender Quellenvermerk anzubringen.		
7	02.11.16	Flughafen Magdeburg GmbH	Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Magdeburg nach § 12 Luftverkehrsgesetz und tangiert die von der Landesluftfahrtbehörde festgelegte Platzrunde. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Verkehrslandeplatzes Magdeburg mit Fluglärm zu rechnen ist. Gemäß Empfehlung des Gutachters der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens - Erweiterung des Flugplatzes Magdeburg mit Teilverlegung der B 71 - sollte innerhalb einer 55 dB (A) - Isolinie um die Flugplatzanlage keine neue Wohnbebauung entstehen. Da sich das Vorhaben außerhalb der 55 dB (A)- Isolinie befindet, stellt der Fluglärm aber keine erhebliche Belästigung dar. Wir empfehlen jedoch, bei einer Erteilung von Baugenehmigungen auf die Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung hinzuweisen, um späteren Ansprüchen entgegenwirken zu können.	Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Flughafen Magdeburg GmbH keine Einwände gegen den Vorentwurf hat. Der Hinweis auf evtl. entstehenden Fluglärm wurde im Planteil B ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
8	17.11.16	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.	keine Einwände Die privat verpachteten Gartenparzellen außerhalb unseres Verbandes, zeigen einen umfangreichen Leerstand auf, der eine Beibehaltung der jetzigen Nutzung ausschließt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
9	11.11.16	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	a) Es wird angeregt, zunächst den Umweltbericht zu überarbeiten und orientiert am Ergebnis dieser Überarbeitung den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sollte dabei nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgen. Begründung:	a) Der Umweltbericht wurde überarbeitet mit einer durchgängigen Anwendung des Magdeburger Modells. Der Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die Wahl eines	a) Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Der Umweltbericht ist in wesentlichen Teilen unzureichend, fehlerhaft oder nicht prüffähig. Die Biotoptypenkartierung ist aufgrund des unzureichenden „Kartenmaterials“, das lediglich aus einem Luftbild im Format 16, 5 x 12,7 cm besteht, von dem wiederum das Plangebiet nur ca. ein Drittel einnimmt, kaum prüffähig. Trotzdem ist festzustellen, dass im zentralen Bereich des Plangebiets eine größere Gehölzfläche nicht dargestellt ist. Möglicherweise handelt es sich um vom Eigentümer der Fläche im Frühjahr 2016 illegal beseitigte Gehölze, die gleichwohl in der Kartierung erscheinen müssen. Weiterhin stellt sich die mit dem Kürzel ZOY bezeichnete Fläche südlich der Saalfelder Straße auf dem Luftbild als Garten dar, während sie mittlerweile eine nach § 34 BauGB genehmigte Bebauung trägt. Für diese Fläche ist zu klären, mit welchem Status sie in die Eingriffsbilanz eingehen soll. Schließlich fehlt die am östlichen Ende des Südrands des Plangebiets erkennbare Reihe aus Gehölzen in der Kartierung.</p> <p>Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist in der vorgelegten Form unbrauchbar. Die Biotoptypenkartierung erfolgte offenbar nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, da die Biotoptypen in der Karte und auch der Beschreibung mit den entsprechenden Codes aus diesem Modell bezeichnet werden. In der Eingriffsbewertung werden dann jedoch mehrere Biotoptypen, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verschiedenen Wertstufen zugeordnet sind, zu einem „Biotoptyp“ zusammengefasst und einheitlich bewertet. Im „Biotoptyp“ Gebüsche und Baumreihen, den es im Magdeburger Modell (modifizierte Fassung 9/97) gar nicht gibt, sind vier Biotoptypen zusammengefasst, die im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Wertigkeiten von 12, 15, 16 und 20 aufweisen. Ähnlich wird mit den anderen</p>	geeigneten Modells für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung obliegt der Gemeinde.	

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Kartiereinheiten verfahren („Ruderalflur“ zwei Biotoptypen, Wert 5 und 14; „Bebaute Bereiche“ sechs Biotoptypen, Wert 0, 0, 0, 3, 6, Code ZOY gibt es im Modell Sachsen-Anhalt nicht).</p> <p>Abgesehen von der Erfindung neuer Kartiereinheiten für das Magdeburger Modell durch die Autoren des Umweltberichts zeigt sich hier deutlich die Untauglichkeit des Magdeburger Modells für die Eingriffsbewertung. Ein Modell, das es ermöglicht, Biotoptypen mit einem Wertunterschied von 8 Punkten nach dem Modell Sachsen-Anhalt in einer Wertstufe zusammenzufassen bildet nicht mehr die Realität ab, sondern nur noch die Willkürentscheidungen des Bearbeiters.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit der Bewertung des Erhaltungszustands der einzelnen Kartiereinheiten. Ohne jede Begründung werden hier Erhaltungszustände von 0,4, 0,3 und 0,1(!) angegeben, während gleichzeitig für den Planzustand sämtliche privaten Grünflächen einheitlich eine Biotopentwicklung von 1,0 haben sollen. Dazu gehört die große private Grünfläche im Westen des Plangebiets (Biotopcode URA, Wert 14 nach Modell Sachsen-Anhalt) genauso wie die neu angelegten Hausgärten (Biotopcode AKB oder AKC, Planwert 6 nach Modell Sachsen-Anhalt). Die große private Grünfläche verbessert dabei ihren Erhaltungszustand/ Biotopwert ohne jede Maßnahme, denn es wurde keine festgesetzt, von 0,4 auf 1,0.</p> <p>b) Weiterhin wird angeregt, an der Südgrenze des Plangebiets die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke in einer Breite von mindestens vier Metern festzusetzen. Die Anregung dient der Wiederherstellung des Landschaftsbildes</p>	<p>b) Die Baum-Strauchhecke an der Südseite des Plangebietes wurde im Entwurf berücksichtigt.</p>	<p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>und des Funktionsgefüges des Naturhaushalts, das sich hier durch die Benachbarung Acker/ Gehölze auszeichnet. Insbesondere für die Avifauna sind solche Benachbarungen wichtig, da hier Brut- und Zufluchtstätten und Nahrungshabitat für gute Lebensbedingungen sorgen. Diese gilt es zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p>		
10	25.11.16	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	<p>a) Der Planteil B Textliche Festsetzungen ist mit folgendem Hinweis zu ergänzen: Für den Umgang mit dem anfallenden Mutterboden sind die Ausführungen im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes der Begründung zur Satzung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis im Planteil B fehlt und ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>b) Im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung ist die Ausweisung des B-Planes zu begründen, da bisher keine Aussage hinsichtlich der Notwendigkeit des B-Planes trotz der rückläufigen Trends in der Bevölkerung getroffen wurde. Es ist die Inanspruchnahme anderer Potentiale zu prüfen und die Ergebnisse darzulegen.</p> <p>Begründung (intern, nicht übernehmen): In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 02.07.2015 wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach einem für Sachsen-Anhalt entwickelten Verfahren, welches auf neuen Erkenntnissen in Auswertung der Reichsbodenschätzungsdaten beruht, durchgeführt. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtwertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann. Auf Grund der sehr guten Bewertung der Böden, basierend auf einer überwiegend sehr guten</p>	<p>a) Der Planteil B wurde nicht entsprechend ergänzt, da der Verweis auf den Umweltbericht die Lesbarkeit des Bebauungsplanes beeinträchtigen würde. Im § 13 Bundesnaturschutzgesetz ist bereits verankert, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden sind. Die Maßnahmen zur Vermeidung sind im Umweltbericht nachlesbar.</p> <p>b) Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Ertragsfähigkeit, wurde eine Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes kritisch gesehen und eine Prüfung anderer Potentiale gefordert. Dies ist im vorliegenden Entwurf (z. B. im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung) nicht berücksichtigt worden und deshalb zu ergänzen. Im Punkt 3. „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung zur Satzung wurde keine Prüfung der Nutzung anderer Potentiale unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange (insbesondere Inanspruchnahme von Böden mit sehr guter Bewertung) vorgenommen. Dies ist nachzuholen und die Ergebnisse darzulegen.</p> <p>c) Die Ausführungen im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes sind wie folgt zu ergänzen:                      - Vierter Absatz, hinzufügen: Es sind Aussagen zum aufgeführten Schadstoffeintrag und zur Vorbelastung zu ergänzen.                      - fünfter Absatz, 2. Satz ersetzen durch: Ansonsten erhielten die im Plangebiet vorhandenen Lehmböden im Rahmen der Bodenbewertung nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV LSA) überwiegend eine sehr hohe Gesamtbewertung, beruhend auf ihrer sehr guten Ertragsfähigkeit. Diese ist im kleingärtnerischen Bereich und den unversiegelten Freiflächen gegeben. Die Naturnähe ist mit gering bis sehr gering bewertet; Böden, die die Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte in besonderem Maße erfüllen, sind gegenwärtig für das B-Plangebiet nicht bekannt. Das Wasserhaushaltspotential wird mit mittel bewertet. Durch die geplante Umnutzung eines relativ geringfügig anthropogen beeinflussten Standortes kommt es durch die vorgesehene kleinteilige Wohnbebauung zu einer zusätzlichen</p>	<p>c) Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt/ geändert. Bei dem angesprochenen Ausgleich durch bodenbezogene Maßnahmen wird auf die aufgeführte Entsiegelung anderer Bereiche verzichtet, da dieser örtlich nicht möglich ist. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten im Plangebiet durchgeführt werden, in welchen keine versiegelten Bereiche vorhanden sind. Wie im Umweltbericht dargestellt, wird der Eingriff durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen.</p>	<p>c) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>Versiegelung und dauerhaftem Entzug überwiegend kleingärtnerisch genutzter Böden mit guter Ertragsfähigkeit, was durch entsprechende bodenbezogene Maßnahmen (z.B. Entsigelung anderer Bereiche) auszugleichen ist.</p> <p>- Nach dem fünften Absatz: Der Bodenaushub ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dabei sind gemäß DIN 19731 der Auflockerungsfaktor sowie maximale Lagerhöhen und – breiten (2 m bei humosem Bodenmaterial, 4 m für Unterbodenmieten) zu berücksichtigen. Mutterboden, welcher auf dem Baugrundstück nicht wieder verwendet werden kann, ist einer geeigneten Verwertung, möglichst zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.</p> <p>Zur Vermeidung schädlicher Bodenschadverdichtung sind geeignete Baugeräte (z. B. Raupenfahrzeuge statt Reifenfahrzeuge) zu wählen, welche die Bodenpressung soweit begrenzen, dass auch nach Abschluss der Baumaßnahme noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt bzw. mit einfachen Mitteln durch Wiederauflockerung wieder herzustellen ist. Zudem sind die Befahrung des Grundstücks auf die Baustraße und der Umfang der Bauneben-flächen auf das Nötigste zu beschränken, damit ein Teil der Flächen geschont wird. Bei der Befahrung ist der Feuchtegrad des Bodens zu berücksichtigen. Der schadlose Umgang mit den umzulagernden Bodenmassen während der Bauarbeiten (Erschließung, Errichtung der vorgesehenen Wohnhäuser etc.) und deren ordnungsgemäße Verwendung sind der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) durch Vorlage einer entsprechenden Unterlage nachzuweisen.</p> <p>Begründung (nicht übernehmen): Im Punkt 3.3 „Schutzgut Boden“ des Umweltberichtes der Begründung zur Satzung wurde im 2. Satz die Aussage die Belastung in Form von</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>lokalem Schadstoffeintrag bedingt durch die ..." getroffen, jedoch nicht näher erläutert. Die Erläuterung ist zu ergänzen. Bei der Betrachtung der Bodenfunktionen finden die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung keine Berücksichtigung. Im fünften Absatz wurden die vorhandenen Böden als gering wertig eingestuft, dies jedoch lediglich mit anthropogener Überprägung und Teilversiegelung begründet. Für die unversiegelten Bereiche widerspricht diese Aussage den Ergebnissen der Bodenfunktionsbewertung. Auch anthropogen beeinflusste Böden im kleingärtnerischen Bereich weisen eine sehr gute Ertragsfähigkeit auf und sind dementsprechend wertvoll. Boden benötigt als unvermehrbar und endliche Naturressource im besonderen Maße den umfassenden Schutz durch die Gesellschaft, da er sonst unwiederbringlich verlorengeht. Der § 1a Abs. 2 BauGB ist entsprechend zu beachten. Im Punkt 4.2 „Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und der Kompensierbarkeit der Eingriffe" des Umweltberichtes wird darauf eingegangen, dass durch Neuversiegelungen die Bodenfunktionen verloren gehen. Dies wird als mittlerer Grad der Beeinträchtigung eingeschätzt. Die Schutzmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Naturschutzrecht. Ich weise darauf hin, dass diese Maßnahmen nicht dazu dienen, die durch eine Versiegelung verloren gegangenen Bodeneigenschaften wiederherzustellen und somit auszugleichen. Dies wäre z. B. über eine Entsiegelung anderer Bereiche möglich, wird jedoch nicht in Betracht gezogen, da die Böden vom Planungsbüro des Vorhabenträgers als geringwertig eingestuft wurden. Es werden keine Ausführungen zum Umgang mit dem Mutterboden getroffen. Es fehlen zudem Vorgaben zum</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>bodenschonenden Einsatz von Baumaschinen und zum Nachweis der Umsetzung der geforderten Maßnahmen. Die entsprechenden Passagen sind deshalb hinzuzufügen.</p> <p>d) Der Hinweis im Planteil B zur Meldung von Auffälligkeiten ist im Punkt 3 „Schutzgut Boden“ der Begründung wie folgt zu begründen:                      Nach § 30 BauGB i.V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist. Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutz-behörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i.V. mit § 10 Abs. 1 BBodSchG vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.</p> <p>Begründung (nicht übernehmen): Im entsprechenden Teil des Umweltberichtes fehlt die entsprechende Begründung</p>	<p>d) Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>d) kein Beschluss erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			einer „Meldung von Auffälligkeiten im Untergrund“ und ist deshalb hinzuzufügen.		
11	29.11.16	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g. Vorentwurf zu, wenn folgende Ergänzungen im Punkt 7.6. Ver- und Entsorgung vorgenommen werden (siehe auch Stellungnahme zur Aufstellung des B-Planes vom 08.07.2015): Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Der Versickerung von Niederschlagswasser gilt somit der Vorrang vor der Ableitung in Gewässer. Es sind daher im Bebauungsplangebiet ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser, sowohl von privaten als auch öffentlichen Flächen einzuplanen. Für die Erschließungs-/ Anliegerstraßen sind entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden vorzusehen. Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, denn Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz.	Der Planteil B wurde bezüglich der Mulden und des Hinweises auf das Wasserhaushaltsgesetz ergänzt. Der Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis wurde in die Begründung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
12	30.01.17	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt	Die Überprüfung der betreffenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse hat ergeben, dass ein Bereich des angefragten B-Planes als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Betroffen hiervon ist der östliche Bereich des B-Plangebietes bis Höhe Flurstück 7146 der Flur 476 Gemarkung Magdeburg, so dass vor dem Beginn von eventuell später geplanten erdeingreifenden oder sonstigen baulichen Maßnahmen für	Der Hinweis wurde in den Planteil B aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss vorschlag
			<p>diesen Bereich eine Überprüfung auf das Vorhandensein von möglichen vorhandenen Kampfmitteln/ Bombenblindgängern erfolgen sollte. Der gesamte westliche Bereich des B-Plangebietes ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass gegen mögliche spätere Maßnahmen hier keine Bedenken bestehen.</p>		
13	15.11.16	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>a) Die Verkehrsflächenbreiten der öffentlichen Erschließungsstraße variieren zwischen 8,0 und 6,0 m. Bei Erforderlichkeit einer Entwässerung über ein Muldensystem (wird seitens SWM in der Regel favorisiert) ist die Querschnittsaufteilung nicht ausreichend.</p> <p>b) Bei einer geplanten Kanalentwässerung ist in den Privatstraßen eine Breite von 4,0 m nicht ausreichend.</p>	<p>a) Die Verkehrsraumbreite wurde mit 8 m festgesetzt. Bei der Aufteilung handelt es sich dabei um eine Mischverkehrsfläche inklusive Rückenstützen (6 m) und der Mulde (2 m). Der Regelquerschnitt wurde in die Begründung übernommen.</p> <p>b) Eine Voraussetzung für die Übernahme von Kanalarbeiten in Privatstraßen durch die SWM/ AGM ist die Mindestbreite der Straßen von 4,00 m, da somit der notwendige Schutzstreifen komplett in der dinglich gesicherten Privatstraße liegt. Eine Breite der Privatstraße von 4,00 m ist somit gemäß Aussage SWM/ AGM ausreichend.</p>	<p>a) kein Beschluss erforderlich</p> <p>b) kein Beschluss erforderlich</p>