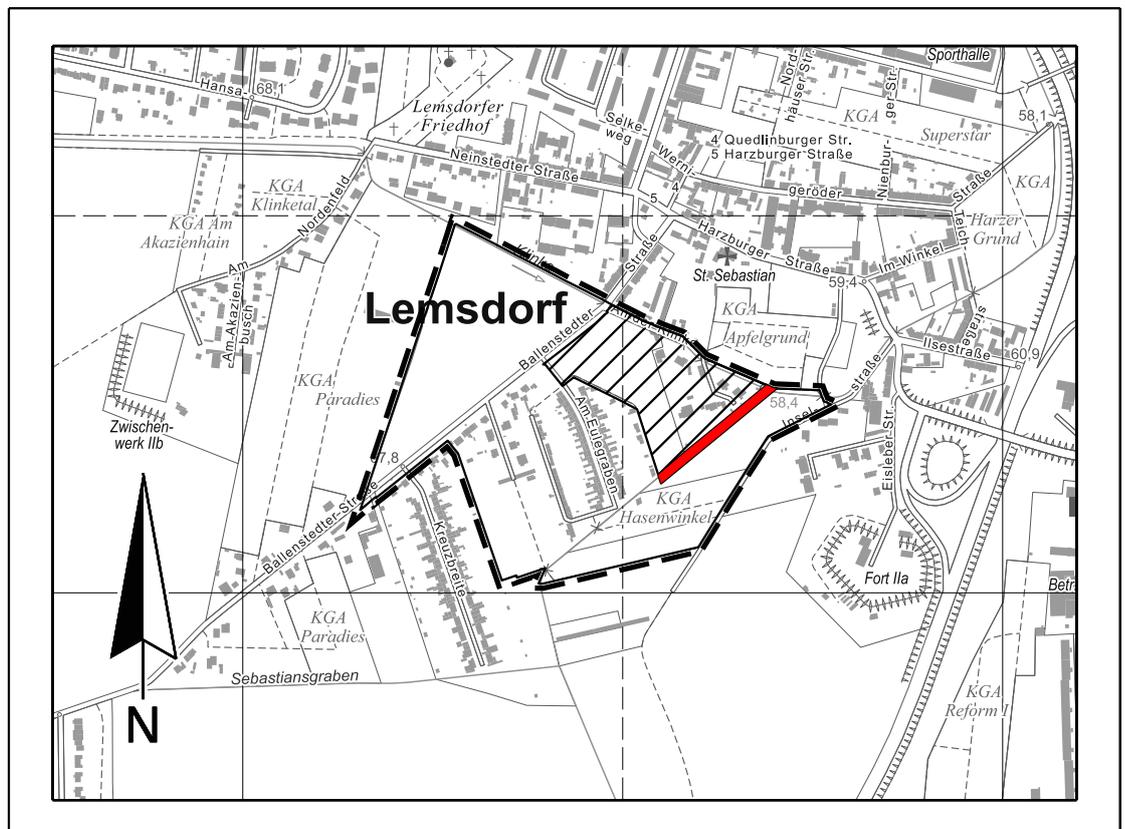


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1

### LEMSDORF-KLINKETAL

Stand: August 2020



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2020

## A Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürgerversammlung am 16.08.2016 – Vorstellung des Vorentwurfs mit Erschließung vom Garagenweg der Straße „Am Eulegraben“ aus.  
 Bürgerversammlung am 29.01.2019 – Vorstellung des überarbeiteten Vorentwurfs mit eigener Erschließungsstraße

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 29.01.2019 eine Bürgerversammlung statt, in der die überarbeitete Erschließungsvariante des neuen Wohngebietes vorgestellt wurde. Die im Rahmen der Bürgerversammlung gestellten Fragen führten nicht zur Planänderung. In einem separaten Termin im Umweltamt am 28.08.2019 wurde mit Anwohnern die Zuständigkeit für den zu sanierenden hinteren Durchlass an der Klinke geklärt. Auch dieser führte zu keiner Planänderung.

Belang	Stellung- Nehmer	Anre- gung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
<b>1 Ver- und Entsor- gung</b>	Bürgerver- sammlung,	A1.1	Gibt es einen Anschlusszwang und wenn ja, gilt das auch für überlange Anschlussleitungen?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Nach Auskunft des Entsorgers SWM/AGM (Schreiben vom 11.07.2019) gibt es einen Anschlusszwang für alle Hausanschlüsse, auch für überlange Leitungen.
	Bürger 1 mit Schreiben vom 19.06.2018	A1.3	Eine Abwassererschließung über die Privatgrundstücke wird abgelehnt.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im rechtsverbindlichen 2. Änderung des B-Plans ist die Entwässerung in der öfftl. Verkehrsfläche vorgesehen. Die Verkehrserschließung verlief hier über die benannten Privatgrundstücke. Diese Planung wurde geändert. Die Entsorgung für das Bestandswohngebiet „An der Klink“ erfolgt über einen gesonderten neuen Schmutzwasserkanal, der an den geplanten Hauptkanal entlang des Eulegrabens und weiter an den Bestandskanal in der Inselstraße angeschlossen wird.
<b>3 Klima</b>	Bürger 2 mit Schreiben vom 15.03.2018 (PE)	A3.1	Der Stellungnehmer bezieht sich auf einen Zeitungsartikel in der Magdeburger Volksstimme vom 21.02.2018 zum Thema Klimawandel und Zerstörung von Ökosystemen auch in Magdeburg. Die Bebauung der ehemaligen Ackerflächen wird vor diesem Hintergrund kritisch und in keinem Kosten-/Nutzenverhältnis gesehen. Es werden mögliche alternative Folgenutzungen aufgezählt wie Urbangardening, Naturlehrpfade sowie eine Parklandschaft als sinnvolle Ergänzung zum	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Planungsziel der vorliegenden 4. Änderung ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht zur Umsetzung der Nutzungen gemäß Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund der sensiblen Lage wird eine Grundflächenzahl (GRZ 0,3 und 0,4) ohne Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO festgesetzt.

			ländlichen Wohnen und den Erhalt des ökologischen Gleichgewichts.	
--	--	--	---	--

## B Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 28.05.2019 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

### Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

-

### Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

SWM/AGM bezüglich Wärmeversorgung, Info-Anlagen und Elektroversorgung mit Schreiben vom 11.07.2019  
Umweltamt, Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 14.06.2019

### Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>1 Ver- und Entsorgung</b>	SWM/AGM Schreiben vom 11.07.2019	B1.1	<b>Gasversorgung</b> Leitungsbestand: Niederdruck-Gasleitung (ND-L) OD 225 PE; Baujahr 1998, in der Ballenstedter Straße (nördlicher Bereich) - ND-L OD 110 PE, Baujahr 1993, in der Straße „Am Eulegraben“ (nordöstlicher Bereich) Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die ND-L OD 225 PE in der Ballenstedter Straße möglich.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Sie wird in die Begründung übernommen bzw. in der Planung berücksichtigt.
		B1.2	<b>Wasserversorgung</b> Leitungsbestand: - Versorgungsleitung-Trinkwasser (VW) OD 125 PE bzw. OD 110 PE, Baujahr 1998, in der Straße „An der Klinke“, endet vor dem Grundstück An der Klinke 5 bzw. 6	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Sie wird in die Begründung übernommen bzw. in der Planung berücksichtigt.

Belang	Stellung-nehmer	Anre-gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>- VW DN 110 PE, Baujahr 2019, im nordwestlichen Straßenbereich der Ballenstedter Straße                      Eine Netzerweiterung für das Wohngebiet ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die VW OD 110 PE in der Ballenstedter Straße möglich.                      Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt in Abhängigkeit von der Geländehöhe 5,0 – 5,4 bar. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p>	
		B1.3	<p><b>Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH)</b>                      Der B-Plan kann nicht bestätigt werden. Die angedachte Kanaltrasse östlich des Wendehammers und südlich zum Eulegraben verlaufend kann nicht umgesetzt werden, da auf den Flurstücken 642/7 und 642/1 diverse Hochbauten stehen.                      Um eine Verbindung zur geplanten Vorflut südlich des Eulegrabens realisieren zu können, wäre eine Kanaltrasse auf dem Flurstück 10139 – südlich des Wendehammers – einzuplanen. Die Kanaltrasse soll ein öffentliches Grundstück sein.                      Die Straße „An der Klinke“ wird separat vom Eulegraben aus erschlossen. Das Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger in diesem Bereich ist weiterhin notwendig.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>                      Die Planung wird entsprechend überarbeitet und angepasst.</p>
		B1.4	<p>Im Bereich der geplanten „Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist das Merkblatt der DWA M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu beachten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Er betrifft die Bauausführung.</p>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Hinweis:                      Der Schmutzwasserkanal auf der Südseite des Eulegrabens ist derzeit noch nicht vorhanden. Hier ist eine Vereinbarung mit der AGM für die Finanzierung von Planung und Bau der entwässerungstechnischen Netzanpassung erforderlich.                      Zudem ergibt sich nach der Fertigstellung der entwässerungstechnischen Erschließung für alle Anrainer ein Anschlusszwang, das Schmutzwasser zum öffentlichen Kanal abzuleiten. Auch überlange Grundstücksentwässerungsanlagen begründen dafür keine Ausnahme. Die Planung und der Bau der entwässerungstechnischen Anlagen und die Neuordnung der Grundstücksentwässerungsanlagen sollten miteinander abgestimmt erfolgen.</p>	
		B1.5	<p>Allgemeine Hinweise:                      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.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
		B1.6	<p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die DIN 1998 (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).</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> und in die Begründung übernommen. Er betrifft die Bauausführung.</p>

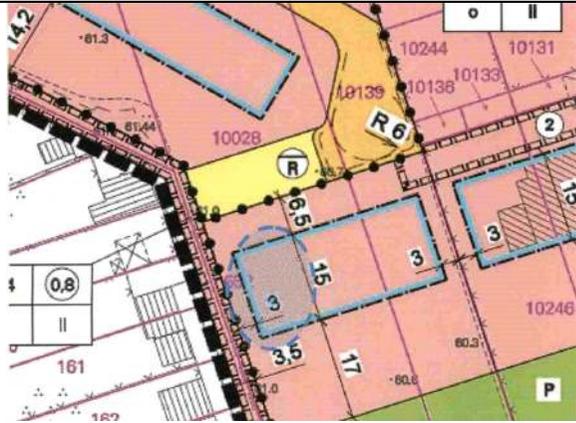
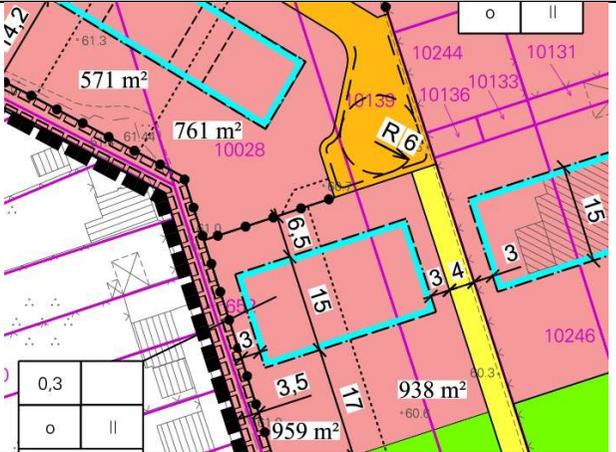
Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder – anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder 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 12.03.2015) der SWM Magdeburg/AGM zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Umweltamt, Untere Wasserbehörde Schreiben vom 13.12.2019</p>	<p>B1.7</p>	<p>Begründung Pkt. 3.5 Ver- und Entsorgung, Seite 4 – Letzter Satz neue Fassung: Einer in Vorabstimmung mit den Städtischen Werken Magdeburg 2016 im Rahmen der Erschließungsvarianten seitens der unteren <b>Wasserbehörde</b> und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft – Sachbereich Hydrologie genannte gedrosselte Einleitung von maximal 10 l/s aus dem Regenrückhaltebecken in den Eulegraben wird weiterhin zugestimmt. Die Einleitung in das Gewässer Eulegraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Er wurde in die Begründung eingearbeitet.</p>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg (Frau Risch-Tel.5402771) zu beantragen.</p> <p>Die Änderung berührt Belange der Unteren Wasserbehörde in Bezug auf die Restriktionen der §§ 36 und 38 WHG i.V.m. den §§ 49 und 50 WG LSA <b>nicht</b>. Der Änderung wird zugestimmt.</p>	
		B1.8	<p>Aufgrund negativer Erfahrungen wird dringend empfohlen, die Veräußerung der Parzellen nicht weiter als bis zum in der Satzung festgesetzten Gewässerrandstreifen (5 m ab Oberkante der Böschungen von Klinke und Eulegraben) vorzunehmen.</p> <p>Es sei absehbar, dass bei Verkauf der Flächen bis an die Böschungskante diese von den Eigentümern auch voll ausgenutzt und eingezäunt werden. Dabei sei der Gewässerrandstreifen jedoch zur ungehinderten Unterhaltung der Gewässer durch den Verband „Elbaue“ von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Zu erwarten sei außerdem, dass Anträge zur Genehmigung baul. Anlagen im Gewässerrandstreifen gestellt werden. Dies würde den Festsetzungen des B-Planes zuwiderlaufen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung hat ergeben, dass das Regenrückhaltebecken am ursprünglich geplanten Standort der 2. Änderung (Satzung) vorzusehen ist. Dadurch befindet sich von den neuen Baugrundstücken keines mehr direkt an einem Fließgewässer. Für Grundstückseigentümer der bereits bebauten Grundstücke im Bereich der Klinke und des Eulegrabens gilt das Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. dem Wassergesetz Sachsen-Anhalt, in dem die Nutzung von Gewässerrandstreifen geregelt ist. Im Bebauungsplan wird die gesetzliche Regelung nachrichtlich übernommen. Gem. § 38 WG LSA ist es verboten, bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen zu errichten, so dass Baugenehmigungen gar nicht erst erteilt werden dürfen. Verstöße können strafrechtlich geahndet werden.</p>
<b>2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise</b>	Umweltamt Schreiben vom 13.12.2019 Untere Wasserbehörde	B2.1	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf mit Ergänzungen zu:</p> <p><b>1.</b></p> <p>Punkt 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Im Planteil B -Textliche Festsetzungen ist unter § 1 (2) festgelegt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl... <b>nicht</b> zulässig ist. Damit wird der</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Begründung wurde geändert.</p>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Stellungnahme der UWB vom 17.01.2017 zur 4. Änderung gefolgt. Jedoch in der Begründung unter Punkt 3.1 wird ausgeführt, dass in der bestehenden Satzung (2.Änderung) die zulässigen Überschreitungen nicht ausgeschlossen sind. Diese sollte daher ebenso angepasst werden, denn die Umgebung des B-Plan-Gebietes ist in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernässten Gebieten erfasst. Daher ist die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, um keine Verschärfung des Abflusses von Niederschlagswasser zu erreichen und damit das Vernässungsproblem zu verstärken.	
	Untere Bodenschutzbehörde	B2.2	Für den betreffenden Planbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand <b>kein Altlastverdacht</b> . Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf der 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes zugestimmt. 1. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO auszuschließen. <u>Begründung:</u> Auf den zu überbauenden Grundstücken befinden sich Löß-Lehmböden mit einer sehr guten Ertragsfähigkeit. Durch den geforderten Ausschluss der Überschreitung der GRZ soll die Neuversiegelung der wertvollen Böden minimiert werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Sie werden in die Begründung übernommen.  <b>Den Anregungen wird gefolgt.</b> Sie werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
		B2.3	2. Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit dem Boden sorgsam umzugehen. [...] <u>Begründung:</u> Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1a BauGB) und die Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hauptaugenmerk wird dabei auf den vorsorgenden Bodenschutz gem. § 7 BBodSchG i. V.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie werden in den Bebauungsplan (Begründung) übernommen. Sie betreffen die Bauausführung.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>m. den Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG gelegt.</p> <p>Zudem sind nach BodSchAG LSA Böden vor Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Da der Mutterboden (Oberboden) i. d. R. nur die obersten 20-30 cm eines Bodenprofils ausmacht, soll durch die Separierung vom ggf. zu entnehmenden Unterboden sichergestellt werden, dass eine Vermischung der Bodenhorizonte vermieden wird. Hierdurch wird die natürliche Bodenschichtung im Zuge des Wiedereinbaus erhalten und die Wiederverwendung des Bodens, ggf. auch auf anderen Grundstücken, erleichtert.</p> <p>Die DIN 19731 regelt die sachgerechte Lagerung des Bodenmaterials. Sie dient dazu, die funktionalen und biologischen Bodeneigenschaften (z. B. „Filter-, Speicher- und Pufferfunktion“; „Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen“) zu erhalten.</p> <p>Die geforderte Wiederverwertung soll ermöglichen, dass die sehr gut ertragsfähigen Böden soweit wie möglich wieder als Pflanzenstandort erhalten werden können.</p>	
	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 25.06.2019</p>	B2.4	<p>Zwischen der Ballenstedter Straße und dem geplanten Baugebiet besteht ein relativ großer Geländehöhenunterschied, d. h. das Gelände fällt von der Ballenstedter Straße zum Euelgraben hin deutlich ab. Es ist zu prüfen, ob dieser</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Wegen des Geländesprungs ist die Planstraße als Rampe vorzusehen. Diese kann im Bereich des Seitenstreifens (Bankett und Böschung) der Ballenstedter Straße mit 6 % und weiterführend mit</p>

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Geländesprung u. U. Auswirkungen auf die festgelegten Baugrenzen hat.	3 % hergestellt werden. Im Plangebiet entsteht damit eine Rampe von ca. 30 m Länge mit einer max. Böschungsbreite von ca. 3 m im Norden. Eine Auswirkung auf die festgesetzten Baugrenzen hat dies nicht. Alternativ können die Grundstücke an der Rampe durch Erdauftrag aufgefüllt bzw. angepasst werden.
		B2.5	Der Bebauungsplan weist keine Höhenfestsetzungen aus, d. h. es wurden keine NHN-Höhen als Bezugshöhe für eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Berechnung der Abstandsflächen das vorhandene natürliche Gelände Maßstab ist und dass größere Geländeaufschüttungen genehmigungspflichtig sind.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund einer möglichen Geländeaufschüttung entlang der Ballenstedter Straße von durchschnittlich ca. 0,9 m wird für die Traufhöhe der zwingend zweigeschossigen Gebäude eine Obergrenze von 68,5 m üNHN festgesetzt.
3 Verkehrserschließung	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 01.07.2019	B3.1	Der Einmündungsbereich der öffentlichen Erschließungsstraße ist analog der südlich gelegenen Straße „Am Eulegraben“ herzustellen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Er wird in die Begründung eingearbeitet.
		B3.2	Unter Berücksichtigung der geplanten Parzellierung ist das markierte Grundstück nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund der geforderten geringen Versiegelungsrate im Planungsgebiet sind in diesem Bereich nur zwei Grundstücke geplant. Die Erschließung des westlichen Grundstückes erfolgt über eine verlängerte Zufahrt. Das RRB wird mit der Überarbeitung der Planung an den Eulegraben verschoben.

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				
4 Naturschutz	Untere Naturschutz- behörde Schreiben vom 13.12.2019	B4.1	<p>Die Baumreihen an der Ballenstedter Straße stellen gemäß § 21 NatSchG LSA eine geschützte Allee dar. Ihre Beseitigung und alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Die Einmündungen der Erschließungsstraßen sind daher so anzuordnen, dass ihre Herstellung mit den Vorschriften zum Alleenschutz vereinbar ist.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Einmündung der Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet wurde zwischen zwei Baumstandorten gewählt, so dass kein Eingriff in die geschützte Allee erfolgt. Die vorhandene südliche Fehlstelle kann, leicht in Richtung Westen verschoben, wiederbepflanzt werden. Der Abstand zum Bestandsbaum östlich muss so gewählt werden, dass das geforderte Sichtdreieck bzw. Sichtfeld gem. RAS 06 für ausreichende Sichtfreiheit zur Ballenstedter Straße sorgt.</p>