Landeshauptstadt Magdeburg

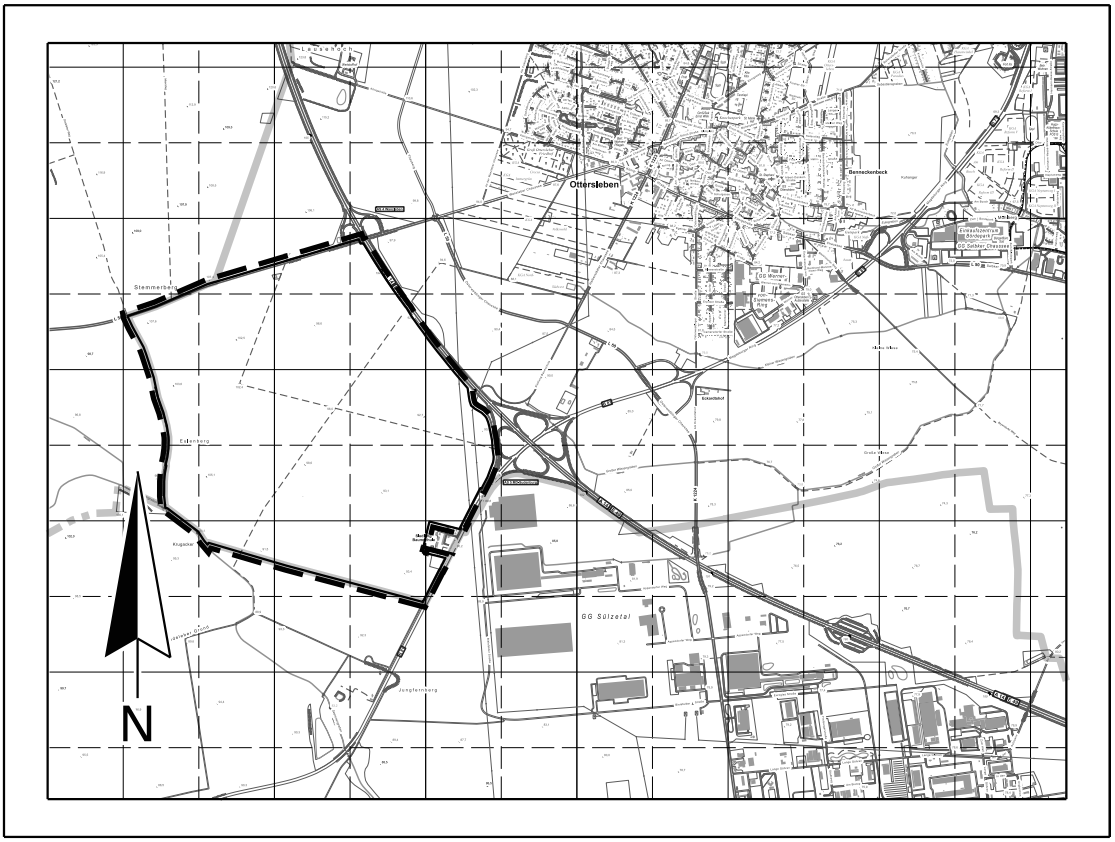
DS0551/21 Anlage 1 Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 353-2

EULENBERG

Stand: November 2021



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2021

A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.07.2021 um 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernates eine Bürger*innenversammlung statt.
In der Bürgerversammlung wurden diverse Fragen zum Planverfahren gestellt, die in der Versammlung beantwortet wurden, aber keinen weiteren Einfluss auf die Planung hatten.
In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, wie die vorgetragenen Belange aus der Bürger*innenversammlung und den eingegangenen Stellungnahmen von betroffenen Bürger*innen berücksichtigt werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Bürger*innenversammlung 06.07.2021	A 1.1	Logistik sollte ausgeschlossen werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Logistik wird ausgeschlossen um die Flächen für produzierende Industrie- und Gewerbebetriebe vorzuhalten.
2 Maß der baulichen Nutzung	Bürger*innenversammlung 06.07.2021 Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021	A 2.1	<u>Nutzungsflächen</u> Die Flächen sollten nicht für kleinteilige Strukturen angeboten, sondern nur für großflächige Industrie vorgehalten werden um zu verhindern, dass nochmal ein Plangebiet in dieser Größenordnung für Industrieflächen in Magdeburg ausgewiesen werden muss. Das Gebiet sollte nur für einen Großinvestor entwickelt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Der Entwurf wird überarbeitet und nur ein Industriegebiet für eine Großinvestition ausgewiesen.
	Bürger*innenversammlung 06.07.2021	A 2.2	<u>Höhen</u> Es sollten Höhen vorgesehen werden, um eine eingeschossige Bebauung mit zu hohem Flächenverbrauch von wertvollen Böden zu verhindern.	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Entwurf werden für Industrieflächen keine Vorgaben zur Geschossigkeit festgesetzt um mögliche Investoren nicht einzuschränken. Es werden aber maximale Gebäudehöhen von 50 m festgesetzt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit vermieden.
3 Verkehr	Bürger*innenversammlung	A 3.1	<u>Verkehrszunahme</u>	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	06.07.2021 Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021		Es wird befürchtet, dass der Arbeitsverkehr aus dem Industriegebiet durch Ottersleben fährt.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung (VU) durchgeführt. Die VU-Ergebnisse sagen aus, dass rd. 1.600 Kfz/d Mehr-Verkehr Richtung Ottersleben/ Thauberg entsteht. Am Thauberg teilen sich diese Verkehre auf die Ortsumfahrung und die Ortslage auf. Wie die Anteile sind wurde noch nicht betrachtet. Es handelt sich um einen Anteil von 1.600 Kfz/d. Bei einer Größenordnung von 1.600 Kfz/d ist in jedem Fall davon auszugehen, dass der Verkehr verträglich abgeleitet werden kann. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde unter Einbeziehung der Ottersleber Vereine und des ADFC ein Konzept für die Königstraße und die Salbker Chaussee erstellt. Es werden Maßnahmen untersucht, mit denen künftig der Durchgangsverkehr besser auf die Ortsumgehung gelenkt werden kann.
		A 3.2	Es muss sichergestellt werden, dass der mit Baumaßnahmen zusammenhängende Verkehr über die Ortsumgehung (Thauberg, Niendorfer Grund) geleitet wird und nicht in die Königsstraße/ Wanzleber Straße, da hier ebenfalls Bauarbeiten beabsichtigt werden. Ferner müssten im Rahmen der Planungen die Verkehrsströme nach Abschluss der Baumaßnahme mit einbezogen werden. Aufgrund mehrere Baugebiete und dem Bau eines Vollversorgers in Ottersleben ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies wird durch das Industriegebiet weiter steigen. Es wird die Verlängerung der bestehenden Ortsumgehung über die B 81 hinaus bis zum Bördepark, sowie die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Halberstädter	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Die Anregungen und Hinweise werden bei weiterführenden Planungen berücksichtigt. Unter Einbezug der Ottersleber Vereine und ADFC wurde ein Konzept für die Königstraße und Salbker Chaussee erstellt. Das Konzept ist fertig und wird demnächst dem Stadtrat zur Kenntnis (Info) gegeben. Die Bürger wünschen sich eine Verkehrsentlastung in Ottersleben in der Königstraße. Die Ortsumfahrung wird nicht im gewünschten Maß angenommen. Hier sind weitere Schritte notwendig um den Verkehr mehr auf die Ortsumgehung zu lenken. Derzeit werden Maßnahmen diskutiert, die Umlenkung des Verkehrs herbeiführen, wie z.B. durch „Hindernisse“ am Anfang und Ende der Straße. Zudem ist vorgesehen, durchgehende Radverkehrsanlagen zu integrieren.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Chaussee/Einmündung Bebelstraße angeregt.	Der Bereich Ottersleben wird im Verkehrsentwicklungsplan 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg mitbetrachtet werden.
		A 3.3	Es muss der öffentliche Personennahverkehr angepasst werden, da mit erhöhtem Pendelverkehr zu rechnen ist. Es ist eine Anpassung der Infrastruktur erforderlich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Grundsätzlich bestehen die Optionen einer Erschließung durch die im Umfeld verkehrenden Regionalbuslinien (z.B. 602 oder 161) und / oder die Verlängerung einer Buslinie der MVB (z. B. 53 bzw. 54). Eine angemessene Ausgestaltung eines ÖPNV-Angebotes hängt dabei maßgeblich von der potentiellen Nachfrage und somit von einer konkreten Unternehmensansiedlung ab. Im Bebauungsplan wird durch textliche Festsetzung ein Fahrrecht für den ÖPNV (Busse) gesichert. Damit besteht die Möglichkeit, dass Busse künftig das Gebiet queren. Zudem wird über eine bedingte Festsetzung gesichert, dass Busse im Industriegebiet wenden können, bis die Anbindung in Richtung B81 fertiggestellt ist.
		A 3.4	Eine mögliche Erweiterung des Flughafens durch Ansiedlung von Großindustrie wird abgelehnt, da dies zusätzlichen Flächenverbrauch mit sich bringt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es liegt ein Planfeststellungsbeschluss für den Verkehrslandeplatz Magdeburg vor. Dieser beinhaltet die Verlängerung der Start- und Landebahn und die Umverlegung der L50 (ehemalige B71).
4 Umweltbelange 4.1 Boden	Bürger*innenversammlung 06.07.2021 Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021	A 4.1	<u>Bodenverwertung</u> Was passiert mit dem Ackerboden, bester Bördeboden mit einer 100er Wertigkeit? Die Weiterverwertung des vor Ort bestehenden Bördebodens soll in die Planung einbezogen werden	**Der Anregung wird gefolgt.** Zur Realisierung des Vorhabens wird es erforderlich werden, den Boden zu modellieren und große Erdmassen zu bewegen. Im Rahmen der Flächenentwicklung werden eine Studie zur Geländemodellierung und ein Bodenverwertungskonzept erstellt. Zudem wird eine Festsetzung zur Verbringung des Oberbodens im B-Plan getroffen „Der biologisch

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				aktive Oberboden ist in einer Dicke von mindestens 40 cm abzutragen, zu lagern und einer weiteren Nutzung zuzuführen. Der Oberboden ist in einem Umkreis von 20 km auf landwirtschaftlichen Flächen einzubringen.“.
	Bürger*innenversammlung 06.07.2021	A 4.2	Boden/Standortfrage Es wird kritisiert, hochwertige Böden mit einer Wertigkeit von 100 zu vernichten, an einem Standort, der nur mit hohem Aufwand für Industrieflächen umgenutzt werden kann. Warum nutzt man keine Altindustrieanlagen?	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es gibt im Stadtgebiet keine weiteren größeren zusammenhängende Flächen in verkehrsgünstiger Lage, die den heutigen Anforderungen für ein großflächiges Industriegebiet genügen. Gigafactories haben zum Teil Gebäudeabmessungen von 500 x 1000 m. Der Eulenberg bietet mit seinen zusammenhängenden Flächen die einzige Chance um bei der wirtschaftlichen Zukunftsentwicklung im Land und Europa mithalten zu können. Zudem erhofft sich die die Landeshauptstadt Magdeburg von einer großflächigen Industrieansiedlung neue, hochwertige Arbeitsplätze sowie neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg und der Region insgesamt. Damit verbunden ist auch die Erwartung, durch die neuen Arbeitsplätze wieder mehr Wohnbevölkerung an den Standort Magdeburg zu binden und Studierende nach Abschluss des Studiums in der Stadt zu halten. Die bestehenden Altindustrieflächen werden anderweitig vermarktet.
4.2 Ausgleich und Lärm	Bürger*innenversammlung 06.07.2021 Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021	A 4.3	Ausgleich/ Lärm Die Ottersleber Bürger wollen einen ortsnahen Ausgleich und eine Abschirmung (auch hinsichtlich des Lärms) von dem Industriegebiet. Es sollten Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Soweit es möglich ist, erfolgt ein Ausgleich im Plangebiet, bzw. ortsnah. Bei Bauvorhaben auf dem Baufeld "GI" ist durch den Betrieb im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Ortslage Ottersleben, z.B. durch die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Autobahn oder Sichtschutz durch Ersatzbepflanzungen etc. vorgenommen werden.	Schallschutzvorkehrung sind nach dem Verursacherprinzip zu erbringen. Dies ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
	Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021	A 4.4	Es ist zwingend für einen angemessenen Lärm- und Sichtschutz für die „Siedlung Baumschule“ zu sorgen. Es wird eine Anpflanzung eines kleinen Gehölzes an der direkten Grenze des Siedlungsgebietes vorgeschlagen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Es wird im B-Plan ein mindestens 100 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzungen in Richtung Siedlung festgesetzt. In diesem Grünstreifen ist ein Schallschirm (Erdwall, Schallschutzwand oder eine Wall-Wand-Kombination) mit einer Mindesthöhe von 5 m vorzusehen. Die maximal zulässige Höhe des Schallschirms wird mit 15 m begrenzt. Zudem ist die TA-Lärm anzuwenden.
5 Soziale Belange	Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. 16.07.2021	A 5.1	Es wird kritisiert, dass die Bürger der „Siedlung Baumschule“ nicht direkt am Verfahren beteiligt wurden. Es wird eine gesonderte Einwohnerversammlung in Ottersleben vorgeschlagen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Bürgerversammlung am 06.07.2021 wurde umfangreich in den Medien (Internetseite der LH Magdeburg, facebook, Amtsblatt, Bekanntmachung in der Volksstimme (mehrere Artikel in der Volksstimme) beworben. Alle betroffenen Bürger haben im Rahmen der Auslegung, die Möglichkeit sich nochmals zur Planung zu äußern. Darüber hinaus soll eine zusätzliche Informationsveranstaltung (z.B. im Rahmen einer GWA-Sitzung) parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.
		A 5.2	Es muss sichergestellt werden, dass die Wertschöpfung (Jobs, auch Steuerzahlungen) in Magdeburg verleibt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Dies ist kein Belang der Bauleitplanung.

B (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.06.2021 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:

- Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde, Referat 401
- Obere Fischereibehörde, Referat 409
- Obere Denkmalschutzbehörde, Referat 502
- Bischöfliches Amt,
- Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde
- Landesamt für Verbraucherschutz
- Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement
- Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
- Unterhaltungsverband „Untere Ohre“
- Ehle/Ihle Verband
- Unterhaltungsverband „Elbaue“

Beteiligte der Beauftragte der Stadt ohne Stellungnahme:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeirat

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

- Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Referat 404, Schreiben vom 09.07.2021
- Obere Behörde für Abwasser, Referat 405, Schreiben vom 07.07.2021
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 28.07.2021
- Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Schreiben vom 12.07.2021
- Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 06.07.2021
- Bundesnetzagentur, Schreiben vom 18.06.2021
- Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe, Schreiben vom 15.06.2021
- Stadt Wanzleben-Börde, Schreiben vom 30.06.2021
- Magdeburger Regionalverbund GmbH-marego, Schreiben vom 25.06.2021
- Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe, Schreiben vom 15.06.2021

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:
Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde (Ref. 24) Schreiben vom 12.07.2021	B 1.1	Die Planung ist raumbedeutsam. Die vorgelegte Analyse der Erfordernisse der Raumordnung ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu vervollständigen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 08.07.2021	B 1.2	Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich vollständig im geplanten Vorrangstandort mit übergeordneter Strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen „Magdeburg/Sülzetal“ (2. Entwurf, REP MD, Z 35). Da 350 ha landwirtschaftliche Fläche verloren gehen, muss in der Begründung bzw. im Umweltbericht klar herausgestellt werden, warum diese Flächen in Anspruch genommen werden müssen und die landwirtschaftlichen Belange gegenüber den wirtschaftlichen Belangen zurückgestellt werden. Im Kapitel 5 "Anderweitige Planungsmöglich-keiten" des Umweltberichts steht der Satz: "Mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele des B-Plans, Gewerbe- und Industrieflächen bereitzustellen, bestehen im näheren Umfeld zu Magdeburg keine Alternativen." Die Einschätzung der LH Magdeburg, dass im näheren Umfeld keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen wird nicht geteilt, da mit dem Technologiepark Ostfalen	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend der Hinweise (Argumentation der Planungsziele) überarbeitet. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Grundsatzbeschlusses zur Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ wurde eine Alternativenprüfung zur Ausweisung großflächiger und zusammenhängender Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe durchgeführt, sowie der Auslastungsgrad geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Eulenberg durch seine zusammenhängenden Flächen und der hervorragenden verkehrlichen Lage dem Alternativstandort "Sülzegrund" vorzuziehen ist. Mit der Betrachtung alternativer Standorte und des Auslastungsgrades wurde gleichzeitig dem Grundsatz G 49 (LEP 2010 LSA) Rechnung getragen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			durchaus Industrie- und Gewerbeflächenangebote im Umfeld Magdeburg bestehen. Des Weiteren sollte ergänzt werden, das innerstädtische Brachen aufgrund der Kleinteiligkeit und der zu erwartenden Immissionen nicht geeignet sind.	Die zur Verfügung stehenden gewerbliche Flächen innerhalb des Technologieparks Ostfalen (TPO) weisen eine andere Qualität auf: Einerseits handelt es sich beim Standort nicht um einen Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen, sondern der TPO wird gemäß Ziel Z 58 LEP 2010 LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Weiterhin richtet sich der TPO an spezielle Cluster bzw. Interessenten. Gemäß § 3 der Satzung des Zweckverbandes TPO ist hier primäres Ziel die Ansiedlung "vorwiegend technologieorientierter und innovativer Unternehmen und [...] die Gründung, die Ansiedlung, die Weiterentwicklung und die Profilierung von Bildungs-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen, einschließlich der Technologietransfereinrichtungen[...]". Die Entwicklung des Standorts "Eulenberg" hingegen dient der Ausweisung nachfragegerechter, großflächiger Ansiedlungsflächen. Ziel ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. Industriebetrieben (qualifizierte Arbeitsplätze) (siehe DS 0442/19).
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungs-behörde Schreiben vom 01.07.2021	B 1.3	Die beabsichtigte Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Eulenberg" als zukunftsorientiertem, modernen Standort entspricht dem Ziel (Z 33 LEP LSA 2010) des Landesentwicklungsplanes und dient zugleich der Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg insgesamt. Im	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bescheinigt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Entwicklung des Eulenberges wurden Alternativstandorte zur Ausweisung großflächiger und zusammenhängender Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe geprüft. Das Industrie- und Gewerbegebiet Eulenberg stellt eine Erweiterung des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen Magdeburg / Sülzetal dar (Z 57 LEP MSA 2010; Z 35 2. Entwurf REP MD). Es wird darauf hingewiesen, die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) zu beteiligen.	Das Referat 24 wurde beteiligt.
2 **Art der baulichen Nutzung**	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungs-behörde Schreiben vom 12.07.2021	B 2.1	Um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen zu sichern, sollen diese gemäß dem Grundsatz G 48 des LEP 2010 für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen (PVA) nicht zur Verfügung stehen. Mittels textlicher Festsetzung sind bodennahe, freistehende und großflächige PVA als „Gewerbebetriebe aller Art“ im B-Plan auszuschließen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Ebenerdige Photovoltaikanlagen werden im B-Plan ausgeschlossen.
3 **Maß der baulichen Nutzung**	Landesverwaltungsamt, Referat 307, obere Luftfahrtbehörde/Schwer-lastverkehr Schreiben vom 07.07.2021	B 3.1	Das Plangebiet befindet sich in weniger als 4 km Entfernung östlich zum planfestgestellten Verkehrslandeplatz Magdeburg City, welcher über einen Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG verfügt. Das B-Plan-Gebiet befindet sich somit innerhalb des Bauschutzbereiches, zudem liegen ein Großteil der Flächen innerhalb der westlichen An-/Abflugsektoren. Somit ist für die Genehmigung von Bauwerken gern § 12 Abs. 3	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird bei der Planung der Gebäudehöhen entsprechend berücksichtigt. Entsprechend der Stellungnahme der Flugplatz Magdeburg Betriebsgesellschaft, auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme der A.C.C „Ingenieurgesellschaft für Flughafenplanung und Verkehrswesen mbH“ vom 20.10.2021, befindet sich das Plangebiet im Bauschutzbereich (nach §

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Flughafen Magdeburg GmbH Schreiben vom 15.11.2021		LuftVG die Zustimmung der oberen Luftfahrtbehörde erforderlich. Diese basiert gem. § 31 Abs. 3 LuftVG auf einer gutachtlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS). Ohne Durchdringung der Flächen des Bauschutzbereiches sind Bauhöhen von 24 m bis 36 m zulässig. Im Rahmen vorheriger Stellungnahmen der Deutsche Flugsicherung GmbH können die Höhenmaße von 24 m bis 36 m jedoch überschritten werden. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Hindernisfreiheit der An- und Abflugsektoren des Flugplatzes für das geplante Gewerbegebiet. Ausweislich des speziell für den oben genannten Bebauungsplan Eulenberg erstellten Gutachtens der A.C.E vom 20.10. 2021 wäre eine Bauhöhe von über 50 m auf der Grundlage einer einzuholenden Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung GmbH (über die Obere Luftfahrtbehörde) möglich. Unter vollinhaltlicher Bezugnahme auf das Gutachten sowie Unterstellung einer (vor Errichtung der Bauwerke einzuholenden) Zustimmung der Deutsche Flugsicherung GmbH bestehen seitens der Flughafen Magdeburg GmbH keine Bedenken.	51 Nr. 2a LuftVZO vom 18.12.1997). Ohne Durchdringung des Bauschutzbereichs sind Bauhöhen von 24 bis 36 m zulässig. Auf Grundlage einer Vorabstellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) kann diese Maß überschritten werden. Eine Kennzeichnung als Lufthindernis ist bei den Bauten erforderlich. Bezüglich der Hindernisfreiheit (gemäß BMV-Richtlinie vom 18.12.1997) bezogen auf die An- und Abflugsektoren sind entsprechend der Stellungnahme der DFS (über die Obere Luftfahrtbehörde) Bauhöhen von 57 m bis 85 m möglich. Der Bauschutzbereich wird im Planteil B nachrichtlich genannt.
4 Verkehr 4.1 Verkehrs-belastung in Ottersleben	Landeskirchenamt der EKM und Evangelisches Kirchenspiel Magdeburg – Ottersleben Schreiben vom 19.08.2021	B 4.1	Befürchtung von mehr Straßenverkehr in der Ortslage Ottersleben	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung (VU) durchgeführt. Die VU-Ergebnisse sagen aus, dass rd. 1.600 Kfz/d Mehr-Verkehr Richtung Ottersleben/ Thauberg entsteht. Am Thauberg teilen sich diese Verkehre auf die Ortsumfahrung und die Ortslage auf. Wie die Anteile sind wurde noch

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				nicht betrachtet. Es handelt sich um einen Anteil von 1.600 Kfz/d. Bei einer Größenordnung von 1.600 Kfz/d ist in jedem Fall davon auszugehen, dass der Verkehr verträglich abgeleitet werden kann. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde unter Einbeziehung der Ottersleber Vereine und des ADFC ein Konzept für die Königstraße und die Salbker Chaussee erstellt. Es werden Maßnahmen untersucht, mit denen künftig der Durchgangsverkehr besser auf die Ortsumgehung gelenkt werden kann.
4.2 Gleisanschluss	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungs-behörde Schreiben vom 12.07.2021 Deutsche Bahn AG Schreiben vom 18.06.2021 und 09.07.2021 Landesstraßenbau-behörde Regionalbereich Mitte Schreiben vom 09.07.2021	B 4.2	In Hinblick auf die Abstimmung des Anschlussgleises ist die oberste Landesentwicklungsbehörde zu beteiligen. Die Herstellung eines Gleisanschlusses im Bf Blumenberg bzw. im Streckenabschnitt Langenweddingen - Blumenberg ist grundsätzlich möglich. Zu beachten sind hierbei die Zuständigkeiten, die Infrastruktur im Bahnhof Blumenberg wird von der DB Netz AG betrieben, die Strecke Langenweddingen - Blumenberg dagegen ist verpachtet an die DRE (Deutsche Regionaleisenbahn), welche demzufolge auch die Anlagen betreibt. Um das Gewerbegebiet Osterweddingen direkt mit einer Eisenbahnstrecke anbinden zu können, ist eine Querung der B 81 erforderlich. Hierzu müsste im Zuge der B 81 ein neues Brückenbauwerk errichtet werden. Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und der starken Beeinträchtigung während der Bauzeit wird	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen** Die Planung hat sich geändert. Der Gleisanschluss war nicht mehr erforderlich und ist nicht mehr Bestandteil der Planung.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			empfohlen, die Ost-West-Variante nicht weiter zu verfolgen.	
	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 12.07.2021		Die Notwendigkeit einer Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal bezüglich des Anschlusses des Plangebietes an das Eisenbahnnetz ist zu prüfen.	
4.3 ÖPNV	Magdeburger Verkehrsbetriebe Schreiben vom 28.06.2021	B 4.3	Aktuell kann der entstehende Bedarf für eine Erschließung des Planungsgebietes nicht abgeschätzt werden. Mit fortschreitender Planung ist das Erschließungsgebiet durch die LH MD rechtzeitig an die MVB zu beauftragen. Verkehrsanlagen für den ÖPNV sind nach dem Magdeburger Standard der Barrierefreiheit (Beschluss des Stadtrates SR 1321-039(VI)17) zu planen. Grundlagen für die Planung ist der Einsatz von Standardgelenkbussen entsprechend den technischen Standards. Aus Sicht der strategischen Planung sind Trassenfreihaltungen zu berücksichtigen um perspektivisch eine Erschließung des Gebietes mit Straßenbahnen zu ermöglichen. Derzeit ist im Nahverkehrsplan der LH Magdeburg ein Prüfauftrag zur Erschließung des Stadtteils Ottersleben verankert. Mit minimalem Mehraufwand wäre eine Erweiterung dieses Prüfauftrages um den Standort „Eulenberg" möglich. Das Plangebiet ist derzeit mit dem ÖPNV nicht erreichbar. Es besteht grundlegender Untersuchungsbedarf zur ÖPNV-Erschließung. Es	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen** Die Planung hat sich geändert. Eine innere öffentliche Erschließung des Plangebietes ist nicht mehr vorgesehen, da ein Industriegebiet für nur eine Ansiedlung beabsichtigt ist. Eine Abschätzung des Bedarfs für eine ÖPNV-Erschließung ist erst möglich, wenn klar ist, welches Unternehmen die Flächen bebaut. Erst dann können auch weitere Schritte für eine ÖPNV-Anbindung eingeleitet werden. Vorsorglich wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ein Fahrrecht für den ÖPNV (Busse) gesichert. Damit besteht die Möglichkeit, dass Busse künftig das Gebiet queren. Zudem wird über eine bedingte Festsetzung gesichert, dass Busse im Industriegebiet wenden können, bis die Anbindung in Richtung B81 fertiggestellt ist.
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV			

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 12.07.2021		ist vorgesehen, dass die Möglichkeiten der ÖPNV-Erschließung im Zusammenhang mit der Projektstudie zu einer möglichen Straßenbahn-verlängerung nach Ottersleben untersucht werden. Wesentlich dafür ist die Frage, wann der Anschluss an die B 81 und nach Osterweddingen fertiggestellt wird. Die Zahl und Lage von Haltestellen sowie die vom Plangebiet induzierten Verkehrsbedürfnisse hängen von den konkreten Ansiedlungen ab.	
4.4 Fuß- und Radweg	Behindertenbeauftragte Schreiben vom 25.06.2021	B 4.4	Die Fuß- und Radwege sollen barrierefrei gestaltet werden und mind. eine Breite von 2,5 m bis 3 m aufweisen. Es wird auf ein Absenken der Borde und Gehwege in ausreichendem Umfang verwiesen auch bei Stichstraßen. Es sind ausreichend viele Behindertenstellplätze auszuweisen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der B-Plan setzt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg/ Betriebsweg) mit einer Breite von 8 m fest. Die Ausgestaltung der Flächen wird nicht im B-Plan geregelt, sondern nachfolgend in einer Erschließungsplanung festgelegt. Bzgl. der behindertenstellplätze existieren verbindliche Vorgaben, eine Regelung hierzu ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.
4.5 Anschluss an B 81 und L 50	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 12.07.2021	B 4.5	Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur agiert die Gemeinde Sülzetal auf vertraglichen Grundlagen bereits mit der Landeshauptstadt Magdeburg. Das betrifft vorrangig die Erschließung des Industriegebietes Eulenberg und des Gewerbeparks Sülzetal mit der Anbindung an die Bundesstraße 81, sowie bauliche Maßnahmen im Rahmen der komplexen Ertüchtigung der Kreisstraße 1224.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die verkehrliche Planung zur Gebietsanbindung wird miteinander abgestimmt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.6 Abstands-regelung (FStrG)	Landesstraßenbau-behörde Regionalbereich Mitte Schreiben vom 09.07.2021	B 4.6	Die LSBB ist für die Bundesstraße (B) 81 und Landesstraße (L) 50 der zuständige Baulastträger. Hinweis: - Beachtung des § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in V. mit § 24 Absatz 1 des Landesstraßengesetz (StrG LSA): Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - Es ist nicht klar, ob die Anbindung als öffentliche Straße gewidmet wird oder als Zufahrt geplant ist. - Weitere Zufahrten aus dem Plangebiet über die L 50 werden nicht gestattet. - Es muss die Leistungsfähigkeit der Anbindung nachgewiesen werden.	**Die Hinweise werden beachtet.** - Die Abstandsregelungen sind als Nachrichtliche Übernahmen im B-Plan übernommen. Die Anbauverbotszonen wurden bei der Planung berücksichtigt. - Der Entwurf hat sich geändert. Es gibt nur eine Industriefläche mit einer öffentlichen Zufahrt im Norden und einer Anbindung im Süden. Die innere verkehrliche Ausgestaltung ist abhängig von dem sich dort ansiedelnden Unternehmen und ist dann privat zu regeln. - Dies wird bei der Planung berücksichtigt. - Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung vom 09.10.2020 wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindungen der neuen Erschließungsstraße in Verlängerung der Bielefelder Straße an die Rampen zur Richtungsfahrbahn Magdeburg und zur Richtungsfahrbahn Halberstadt untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass mit einer Signalanlage eine ausreichende Verkehrsqualität nachgewiesen werden kann. Die zu erwartenden Rückstaulängen – speziell für die Ein- und Abbiegebeziehungen in das und aus dem „Industrie- und Gewerbegebiet Eulenberg“ – betragen maximal 130m und können baulich im Rahmen der geplanten Gestaltung der Anschlussstelle berücksichtigt werden. Die Aufstelllängen zwischen den Rampen liegen

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				mit bis zu 150m ebenfalls im Bereich der vorgesehenen Geometrie. Die planfreien Übergänge der Rampen in die B 81 (und umgekehrt) sind gleichfalls in ausreichender Verkehrsqualität leistungsfähig.
	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.06.2021		- Der Mindestabstand von der Anbindung des Plangebietes zur Anschlussstelle (AS) Wanzleben der BAB A14 ist zu berücksichtigen und mit der Autobahn GmbH abzustimmen bzw. bestätigen zu lassen. - Es ist zu prüfen, ob eine Verschiebung der Erschließungsstraße in Richtung Schleibnitz als Alternative möglich ist. - Zufahrten außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gelten als Sondernutzung (§18 StrG LSA), diese ist beim LSBB zu beantragen - Richtlinien über die Rechtsverhältnisse an Kreuzungen und Einmündungen (Straßen-Kreuzungsrichtlinien - StraKR) sind zu berücksichtigen. - Die LSBB plant derzeit den Straßenausbau der L 50 inkl. einem straßenbegleitenden Radweg von der Anschlussstelle - Wanzleben der BAB 14 bis zur Ortschaft Schleibnitz, die Planungsstände sind abzustimmen. Es wird auf die Festlegungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen) verwiesen und entsprechende Angaben dazu gemacht.	- Der Mindestabstand wird berücksichtigt. - Es wird festgesetzt, dass die Zufahrt im Norden (Anschlussstelle an die L 50) in westliche Richtung verschoben werden kann. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird berücksichtigt.
5 Niederschlags-wasser	SWM/AGM Schreiben vom 19.07.2021	B 5.1	In Vorbereitung des Vorentwurfs wurden von SWM/AGM Berechnungen und Planungshinweise zur inneren Erschließung der Schmutz- und	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Vorentwurf sah eine Gebietsaufteilung in 4 Industrie- und 2 eingeschränkte Industriegebiete

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Regenwasserentsorgung des B-Plangebietes in Form eines Entwässerungskonzeptes erstellt.	mit einer inneren Haupterschließung, einer Ringerschließung und einer Nebenstraße vor. Zudem war eine Bahnanlage vorgesehen. Das Entwässerungskonzept orientierte sich an dem Vorentwurf und dem Baugrundgutachten aus dem Jahr 2009. In einzelnen Baugebieten wäre eine Versickerung nicht möglich, sodass eine Gesamtlösung in Form von 6 Regenwasser-versickerungs/ Verdunstungsbecken angestrebt wurde. Die Zielstellung hat sich im Laufe des Verfahrens geändert: Planungsziel ist nun die Ausweisung eines Baugebietes (GI-Gebiet) für ein Großvorhaben. Die Niederschlagsverbringung ist dann, gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz, auf dem eigenen Grundstück zu regeln. Möglichkeiten sind vor allem in den südöstlich und südwestlichen Randbereichen gegeben. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke/des Grundstücks ergeben sich aus der Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.
	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.06.2021	B 5.2	Die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in Entwässerungsanlagen der Autobahn ist zu vermeiden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
6 technische Infrastruktur	DOW Olefinverbund GmbH	B 6.1	Gegen das Verfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6.1 Rohstoff-pipeline	Schreiben vom 25.06.2021 und 178.09.2021		Hinweise: Im Planungsgebiet sind im Parallelverlauf die Rohstoffpipeline Rostock - Bohlen (RRB) einschl. Steuerkabel sowie die Pipeline Stade - Teutschenthal (PST) einschl. Steuerkabel verlegt. Für die Pipelines ist ein Schutzstreifen von je 6 m Breite definiert. Gemäß Genehmigungsbescheid zum Betrieb der Pipelines ist ein „...Mindestabstand von >20 m zur Bebauung ... einzuhalten"!	Die Schutzabstände werden bei der Planung berücksichtigt.
6.2 Freileitungen	50hertz Schreiben vom 06.07.2021	B 6.2	Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich 380-kV-Leitung Wolmirstedt - Förderstedt 437/438 von Mast-Nr. 66 – 70 neu. Es ist ein Freileitungsstreifen von 50 m beidseitig der Trassenführung zu beachten. Für den Betrieb und die Instandhaltung unserer Maststandorte sind im Umkreis von 35 m um den Mastmittelpunkt die bautechnologischen Flächen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein. Es gibt mehrere Hinweise zur Begründung. Das Regenwasserrückhaltebecken Nr. 3 befindet sich im Freileitungsschutzstreifen der o. g. 380-kV-Leitung. Aufgrund von möglichen Vernässungen besteht die Gefahr von Korrosion durch Feuchteintrag in die Fundamente, was die Standsicherheit der Maststandorte gefährden kann. Von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Freileitungsschutzstreifen und Freileitungsbereich ist abzusehen. Folgende Änderungen sind erforderlich:	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Planung wird geändert und die Hinweise entsprechend berücksichtigt. Die Leitungsbestände werden in die Planung übernommen. Die Freileitungsbereiche werden in der Planung kenntlich gemacht und die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend angepasst. Versickerungsanlagen werden nicht innerhalb der Leitungsbestände errichtet.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			• Nachrichtliche Übernahme des Leitungsverlaufes, des Freileitungsbereiches und des Freileitungsschutzstreifens in den B-Plan - korrekte Bezeichnung der Leitung in der Legende des Bebauungsplanes Übergabe der Ausführungsplanung des Regenrückhaltebeckens inkl. Böschungsgutachten sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich unserer Freileitung.	Betrifft nicht den B-Plan, sondern die Ausführungsplanung.
	Avacon Netz GmbH Schreiben vom16.06.2021		Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Förderstedt-Magdeburg“, LH-12-2000 (Mast 107-110). Bei Einhaltung der aufgeführten Hinweise gibt es keine Einwände oder Bedenken.	Die Leitungsbestände werden in die Planung übernommen und die Schutzstreifenbreiten benannt.
6.3 Gasleitung	GDMcom Schreiben vom 17.06.2021	B 6.3	Von den Anlagenbetreibern ist die ONTRAS Gastransport GmbH betroffen. Es wurden Leitungspläne mit Angaben zur Schutzstreifenbreite übermittelt. Zum geplanten Entwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wurden Hinweise zur Beachtung der Schutzanweisungen zu Leitungen gegeben. Die Leitungen sind lagerichtig zu übernehmen. Die Schutzstreifen sind als nicht überbaubare Fläche darzustellen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Leitungsbestände werden in die Planung übernommen und die Schutzstreifenbreiten benannt.
	SWM/AGM Schreiben vom 19.07.2021		Gasversorgung: Eine Netzerweiterung aus dem Bestandsnetz Ottersleben ist möglich.	
6.4 Trinkwasserleitung	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	B 6.4	Das Plangebiet wird durch eine Trinkwasserleitung DN 600 durchquert.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 30.06.2021 SWM/AGM Schreiben vom 19.07.2021		Unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger stimmt die TWM einer Leitungsumverlegung zu. Der Rückbau der Altleitung ist mit zu berücksichtigen. Die Schutzstreifen sind zu beachten. Wasserversorgung: Eine Versorgung aus dem Bereich Thauberg ist möglich aber nicht für übergroße Mengen.	Die Leitungstrasse wurde mit der TWM abgestimmt. Die weiteren Angaben betreffen nachgelagerte Planungen (Ausführung). Da sich der Entwurf hinsichtlich der Struktur (jetzt nur ein GI-Gebiet für eine Großansiedlung) erheblich geändert hat, sind neue Abstimmungen erforderlich. Diese wurden nach der Stellungnahme nur mündlich geführt. Es erfolgt aber eine erneute Beteiligung im Auslegungsverfahren.
6.5 Telekommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 05.07.2021 SWM/AGM Schreiben vom 19.07.2021	B 6.5	Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien. Es sind Leerrohranlagen mit einzuplanen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Dies betrifft die Ausführungsplanung.
6.6 Elektroversorgung	SWM/AGM Schreiben vom 19.07.2021	B 6.6	Elektroversorgung: Um höhere Leistungsbedarfe gewährleisten zu können, ist das geplante Umspannwerk an die vorhandenen Fremdnetzanlagen (110-kV-Freileitung) anzubinden. Dieser Standort steht in Konflikt mit dem geplant Regenwasserrückhaltebecken. Der UW-Standort ist vor der Errichtung des Umspannwerks mit einer Schwerlaststraße zu erschließen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Da sich der Entwurf hinsichtlich der Struktur (jetzt nur ein GI-Gebiet für eine Großansiedlung) erheblich geändert hat, sind neue Abstimmungen erforderlich. Diese wurden nach der Stellungnahme nur mündlich geführt. Es erfolgt aber eine erneute Beteiligung im Auslegungsverfahren.
7 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 16.07.2021	B 7.1	Die Aussagen in den vorliegenden Antragsunterlagen entsprechen nicht dem derzeitigen Kenntnisstand. Der Betrachtungsraum befindet sich innerhalb des sog. Altsiedellandes, daher ist mit zahlreichen	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Im Planteil B findet sich ein Hinweis, dass begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA) bestehen, dass bei

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 24.06.2021		archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Dies wurde bereits durch mehrere Funde belegt. Aus archäologischer Sicht kann einem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Um Verzögerungen und - Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.	Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden.
8 **Boden / Altlasten** **8.1 Baugrund**	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 08.07.2021	B 8.1	<u>Hydro- und Umweltgeologie</u> Aus hydrogeologischer Sicht können beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht werden: die üblicherweise gegebenen Hinweise sind aus dem angegebenen Baugrundgutachten von 2009 bekannt. Im Baugrundgutachten wird auf die Gefahr des Strukturverlustes des anstehenden Lösses bei völliger Durchfeuchtung hingewiesen. Die versickerungsfähigen Flächen sind deutlich eingeschränkt. <u>Bodenbelange</u> Es werden erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert, da nicht absehbar ist, dass der Eingriff rechtlich und fachlich adäquat kompensiert werden kann.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde die Möglichkeit der Entwässerung des Plangebietes geprüft. Möglichkeiten der Versickerung sind insbesondere in den südöstlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes gegeben. Im Rahmen des Umweltberichts wird sich mit den Ausgleichsmaßnahmen auseinandergesetzt und daraus folgend entsprechende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt. Zudem wird ein Bodenverwertungskonzept erstellt.
8.2 Altlasten	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 21.06.2021 und 14.10.2021	B 8.2	Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg registriert sind. Es handelt sich um die Fläche einer	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Information wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Erdsiloanlage sowie um eine ehemalige Hausmüllkippe im Süden des Plangebietes. Beide Flächen werden Im Altlastenkataster als archivierte Fläche geführt, da sich der Altlastverdacht im Rahmen durchgeführter Untersuchungen nicht bestätigt hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von den Flächen keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechts aus. Im Rahmen der 2000/2001 durchgeführten Untersuchung wurde eine Nutzung der Fläche 757 als Hausmüllkippe nicht bestätigt. Eine Grundwasserentnahme war nicht möglich. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 10-20 m unter GOK an und ist durch eine wirksame Schutzschicht gesichert. Nitrat ist kein altlastenrelevanter Parameter und wurde im Rahmen der Untersuchung nicht betrachtet.	
8.3 Bodenschutz	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 21.06.2021 und 14.10.2021	B 8.3.1	Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde zur DS 0442/19 vom 18.10.2019 ist weiterhin gültig. In der Stellungnahme wird eine Bebauung auf Grund der sehr guten Bodeneigenschaften zum Schutz der Böden abgelehnt. Sollte es dennoch zu einer Ausweisung eines Gewerbegebietes kommen, so ist im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Drucksache „DS0442/19/19 – Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 353-2 „Eulenberg“ und Änderung des Geltungsbereichs“ ausgeräumt. Dabei wurden die Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt. Zudem wird ein Bodenverwertungskonzept erstellt.
	Amt für Landwirtschaft und Flurerneuerung Schreiben vom 26.07.2021	B 8.3.2	Aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Aus der Perspektive der Landwirtschaft und vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit der Böden, insb. ertragsreicher Schwarzerdeböden, ist das geplante Vorhaben abzulehnen. Es wird gefordert, die Landwirte bei der Planung von Maßnahmen und Projekten zu beteiligen, ihnen Mitbestimmungsrechte einzuräumen und Kompensations- bzw. Entschädigungsansprüche zu berücksichtigen.	Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt eine nochmalige Beteiligung der Betroffenen. Der B-Plan soll Baurecht schaffen. Die Flächen befinden sich aber nicht in einer Hand. Um die Flächen insgesamt potentiellen Interessenten anbieten zu können, wurde die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) mit dem Ankauf bzw. der Optionierung der nicht in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken beauftragt. Dazu führt die Landgesellschaft Gespräche/ Verhandlungen mit den Betroffenen. Soweit möglich sind auch geeignete landwirtschaftliche Flächen aus dem Flächenpool des Landes Sachsen-Anhalt zum Tausch anzubieten. In enger Abstimmung mit der Kulturstiftung Sachsen-Anhalt und den Umweltbehörden werden geeignete Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz, sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen besprochen und in die Planung über Festsetzungen gesichert. Die Kulturstiftung Sachsen-Anhalt steht dabei im engen Austausch mit den Landwirten.
9. Immissions-schutz	Landesverwaltungs-amt, Referat 402, obere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.07.2021	B 9.1	Zuständig ist die untere Immissions-schutzbehörde. Hinweise: In der Gemarkung Osterweddingen befindet sich eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Flachglasherstellung der glass GmbH, in der immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Da sich die Planung ändert, wurde ein neues Schallschutzgutachten beauftragt und der gegebene Hinweis berücksichtigt.
	50hertz Schreiben vom 06.07.2021	B 9.2	Die 380-kV-Freileitung muss bei der Ermittlung der Schallpegel berücksichtigt werden. Insbesondere in den Nacht- und Abendstunden	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es wurde ein

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			kann der Anteil der Freileitung am Schallpegel höhere Werte annehmen. Da Messungen für die Bewertung der Schallemissionen durch Freileitungen nicht ausreichen, sind Berechnungen durchzuführen.	Schallschutzgutachten erstellt. Für das geplante Vorhaben ist die TA-Lärm einzuhalten.
	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.06.2021	B 9.3	Hinweis: auf § 42 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) und § 2 Absatz 4 der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV), ausgenommen von Lärmschutzmaßnahmen sind diejenigen Eigentümer, deren bauliche Anlage bei der Bekanntmachung von Plangenehmigungen von Bundesautobahnen noch nicht genehmigt waren. Dieser Ausschlussgrund berücksichtigt das Prioritätsprinzip und stellt darauf ab, dass der Eigentümer bei Kenntnis bzw. Vorhersehbarkeit der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Kosten für einen ausreichenden Schallschutz selbst zu tragen hat.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
10 Umweltbelange	Obere Naturschutz-Behörde, Referat 407 Schreiben vom 21.06.2021	B 10.1	Hinweis: Es sind das Umweltschadensgesetz und das Artenrecht zu beachten. Es wird auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBI. Teil I S.666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	**Der Hinweis wird beachtet.**
11 Gefahrenabwehr	Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg Schreiben vom 30.06.2021	B 11.1	Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen muss der Bereich auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.	**Der Hinweis wird beachtet.** Es erfolgt ein Hinweis im Planteil B (Textliche Festsetzungen) und in der Begründung zum B-Plan.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 08.07.2021	B 11.2	Dem Vorentwurf wird zugestimmt. Es gibt kleinere redaktionelle Hinweise zum Planwerk.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Das Planwerk wird entsprechend korrigiert.
12 Eigentums-interessen/ Pächter	Landeskirchenamt der EKM und Evangelisches Kirchenspiel Magdeburg – Ottersleben Schreiben vom 19.08.2021	B 12.1	Die Kirchengemeinde spricht sich gegen die Veräußerung Ihrer Grundstücke aus. Gründe: Die Eigentümerin sieht sich als Eigentümerin der genannten Flächen gegenüber Ihren Pächtern in der Verpflichtung, die nicht abschätzbaren Risiken, die eine Industrialisierung im genannten Bereich mit sich bringt, nicht mitzutragen. Es ist ökologisch nicht vertretbar. Die Gemeinde ist in der Verantwortung, auf die Natur ein besonderes Augenmerk zu legen und die Schöpfung zu wahren.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Um die Fläche insgesamt einem potentiellen Interessenten anbieten zu können, wurde die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (LGSA) mit der Optionierung der nicht in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücken beauftragt. Soweit möglich sind auch geeignete landwirtschaftliche Flächen aus dem Flächenpool den Betroffenen zum Tausch anzubieten. Im Abwägungsprozess der Belange gegeneinander und untereinander überwiegt der wirtschaftliche Belang gegenüber dem ökologischen Belang. Durch die Entwicklung der Flächen für ein kompaktes GI-Gebiet wird eine Großansiedlung ermöglicht. Die Landeshauptstadt Magdeburg erhofft sich von einer großflächigen Industrieansiedlung neue, hochwertige Arbeitsplätze sowie neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg und der Region insgesamt. Damit verbunden ist auch die Erwartung, durch die neuen Arbeitsplätze wieder mehr Wohnbevölkerung an den Standort Magdeburg zu binden und Studierende nach Abschluss des Studiums in der Stadt zu halten. Um die Eingriffe in die Natur auszugleichen, wird an anderer Stelle im Stadtgebiet eine qualitativ hochwertige und zusammenhängende Fläche als Ausgleich entwickelt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs- GmbH Schreiben vom 17.06.2021	B 12.2	Es wird mitgeteilt, welche Grundstücke der BVVG im Plangebiet liegen und dass Verkaufsabsichten bestehen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
13 Sonstiges Nachrichtliche Übernahme	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 01.07.2021	B 13.1	Es wurde eine Übersicht der Lage- und Höhenfestpunkte mit besonderem Schutz übermittelt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Festpunkte wurden in das Planwerk übertragen.
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Schreiben vom 07.07.2021	B 13.2	Es bestehen keine Einwände oder Ergänzungswünsche zum Vorentwurf. Hinweis: Es sind im Planentwurf Teilflächen der vom Bundesbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt verwalteten WE 142677 und WE 144355 betroffen, die als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnet sind. Da es sich bei diesen Grünflächen um dauerhaften Ausgleich- und Ersatz aus dem Planfeststellungsbeschluss zur BAB 14 handelt, ist eine anderweitige Nutzung ohnehin nicht zulässig.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Flächen wurden geprüft. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs, grenzen aber an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an.
	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.06.2021	B 13.3	Im südwestlichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 353-2 „Eulenberg" befindet sich die Ersatzmaßnahme E3 (ungelenkte Sukzession), welche dem Bauvorhaben der BAB 14 VKE 4112 zugeordnet ist.	**Der Hinweis wird beachtet.** Die genannte Fläche E3 ist von der Planung nicht betroffen.
	DOW Olefinverbund GmbH Schreiben vom 25.06.2021 und 178.09.2021	B 13.4	Die Pipelines befinden sich mit ihren Schutzstreifen innerhalb der „Maßnahmenfläche der DEGES im Rahmen des Neubaus der BAB 14" A6. Wir weisen darauf hin, dass gemäß gesetzlichen Vorschriften innerhalb des Schutzstreifens eine einwandfreie Wartung der Pipeline jederzeit gewährleistet sein muss. In diesem Zusammenhang ist dieser Schutzstreifen von tiefwurzelnden Gewächsen frei zu halten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird bei der Planung berücksichtigt. Die Schutzstreifen sind im B-Plan nachrichtlich übernommen. Die gesetzlichen Vorschriften zur einwandfreien Wartung werden gewährleistet.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Hinsichtlich der Fluginspektion ist ein Einwachsen von Baumkronen in den Schutzstreifen dauerhaft auszuschließen.	