Landeshauptstadt Magdeburg

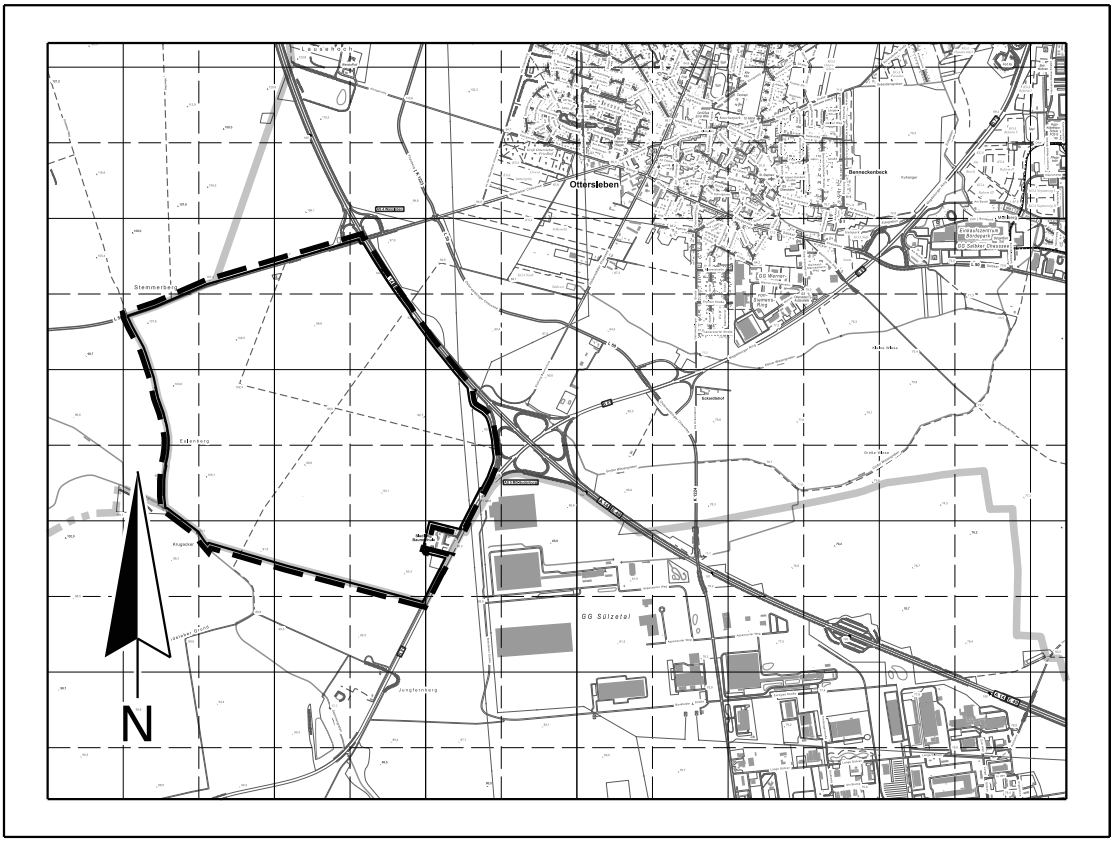
DS0128/22 Anlage 1 Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 353-2

EULENBERG

Stand: März 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

250 0 500 1000 1500 2000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2022

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.01.2022 bis 09.02.2022 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürger*innen zum Vorentwurf (Entwurf) ein, die abwägungsrelevant sind.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden, wobei die Änderungen im Planentwurf nicht die Grund-züge der Planung berühren. Daher wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung zum 2. Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 08.03.2022 mit der Fristsetzung 28.03.2022. Es sind 2 Stellungnahmen aus der betroffenen Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Planrechtfertigung	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom 09.02.2022	A 1.1	Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar. Die Nachfrage nach „großen, zusammenhängender Industrieflächen“ (Begründung) wird nicht konkretisiert.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Nachfrage nach zusammenhängenden Flächen für industrielle Großansiedlungen ist vorhanden, konkret hat die Firma Intel ihre Ansiedlungsabsicht vor Kurzem bekannt gegeben.
2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 2.1	<u>Umfang der Bebauung/ Bezugshöhe</u> Die festgesetzt Gebäudehöhe von 50 m hat eine Bezugshöhe von 95 m NHN. Das Gelände fällt von Nordwesten (108,7 m NHN) nach Südosten (88,2 m NHN) ab, die Höhendifferenz beträgt ca. 20 m. Die Siedlung Baumschule befindet sich an der niedrigsten Stelle. Aus der Perspektive der Grundstücke im Bereich der Siedlung Baumschule erhöht sich eine mit 50 m zugelassene Industrieanlage um mindestens 7 m auf dann ca. 57 m. Dies wirkt erdrückend auf die Siedlung Baumschule und beeinträchtigt die Wohn- und Erholungsfunktion.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Bezugshöhe wird angepasst und angrenzend an die Siedlung Baumschule in einem 100m breiten Streifen auf 90 m NHN festgesetzt. Die vorhandenen Geländehöhen in diesem Bereich liegen zwischen 90,2 m NHN und 94,3 m NHN. Die zitierte Geländehöhe von 88,2 m liegt in der festgesetzten privaten Grünfläche. Mit der geänderten Festsetzung ist die Gebäudehöhe in diesem Bereich auf 50 m über dem vorhandenen Gelände begrenzt. Trotz der großen Gebäudehöhe entsteht aufgrund des Abstandes von mehr als 190 m (nächstgelegenes Wohnhaus zur Baugrenze im GI-Gebiet) keine erdrückende Wirkung.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
2 **Art und Maß der baulichen Nutzung** (Fortsetzung)	Bürger 7 Schreiben vom 22.03.2022	A 2.2	Kritik an der großflächigen Versiegelung durch ebenerdige Stellplätze (Bezug auf Zeitungsartikel zu Intel), hier sollten intelligentere Lösungen gefunden werden.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit ebenerdiger Stellplätze nicht ein, setzt aber eine Begrünung durch ein Baumdach fest. Mit dem Investor wird die Unterbringung von Stellplätzen in Parkpaletten angesprochen werden, letztlich bleibt aber die Entscheidung beim Investor.
3 **Umweltbelange / Boden / Standortfrage**	Bürger*innen 2, 3, 4, 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 3.1	Der Verlust von Lebensqualität in der Siedlung Baumschule wird befürchtet, hinsichtlich Lärm-, Verkehrs- Staubbelastungen, die durch die Baumaßnahme und den Betrieb der Industrieanlage entstehen (nachfolgend in Themenbereich Umweltbelange aufgeführt).	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hier ist der Belang der Wirtschaftsentwicklung am Standort Magdeburg mit den privaten Belangen der Eigentümer und Anwohner „Siedlung Baumschule“ abzuwägen. Einschränkungen sind im Ergebnis der Abwägung möglich, gesetzliche Vorgaben sind einzuhalten. In der Abwägung wird nachfolgend auf die einzelnen Belange konkreter eingegangen.
	Bürger 1 Schreiben vom 05.09.2020 und Bürger 7 Schreiben vom 22.03.2022		<u>Boden/Standortfrage</u> Es wird kritisiert, dass hochwertige Böden (Ackerwertzahl 80-100) vernichtet werden. Mutterboden ist nicht vermehrbar, er geht als Grundlage der Nahrungsmittelproduktion für immer verloren. Es wird angeregt, jenseits der Stadtgrenzen nach alternativen, ertragsschwachen	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen von überregionaler Bedeutung im Bebauungsplan Eulenberg entspricht den raumordnerischen Zielstellungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010. Die Regionalversammlung hat darauf aufbauend am 29.09.2020 den 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg bestätigt (Beschluss-Nr. RV 07/2020). In der zeichnerischen Darstellung des REP Magdeburg 2. Entwurf ist der Standort Magdeburg "Eulenberg" als in Planung befindlicher Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgesetzt. Der Standort versteht sich als Weiterentwicklung des vorhandenen Vorrangstandorts "Magdeburg/ Sülzetal" (Z 35 REP MD). Die Standortentscheidung innerhalb der Stadt erfolgte auf Grundlage der „Potentialflächenanalyse für großflächige

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
3 Umweltbelange / Boden / Standortfrage (Fortsetzung)			Standorten zu suchen. Vertraglich ließe sich die Zusammenarbeit und die Verteilung der Kosten und Gewerbesteuern zwischen den Gemeinden regeln. Vorgeschlagen wird eine Fläche (ca. 450 ha) südlich vom Mittellandkanal zwischen Meitzendorf und Jersleben (Breite von 1.200 m, Länge fast 5000 m) mit Ackerwertzahlen von 10 bis 59. Das Gebiet wäre östlich begrenzt durch die Bahnstrecke Magdeburg-Stendal, westlich durch die Landstraße K1167, südlich durch die L47. Die Fläche hätte eine Anbindung an die A2 und A14 in ca. 4,5 km Entfernung, ein Bahnanschluss wäre möglich, Verweis auf Hafen / S-Bahn-Haltepunkt Barleber See sowie PKW-Anbindung über die B189.	Industrie- und Gewerbeflächen mit direktem Autobahnanschluss“. Innerhalb des Stadtgebietes gab es zwei Potentialflächen die analysiert und gegeneinander abgewogen wurden, der „Eulenberg“ und der „Barleber Grund“. Neben den umweltrechtlichen und erschließungstechnischen Belangen wurden die wirtschaftlichen Bedürfnisse und die eigentumsrechtlichen Gegebenheiten einschließlich der Pachtverhältnisse tiefgreifend betrachtet. Die Vergleichsanalyse hat der Eulenberg nach Punkten gewonnen. Somit wurde der Eulenberg zur Entwicklung dem Stadtrat vorzuschlagen. In seiner Sitzung vom 09.07.2020 hat der Stadtrat mit Änderungen die grundsätzliche Entwicklung des Eulenberges beschlossen (Beschluss-Nr. 607-018(VII)20). Flächen mit schlechteren Bodenwerten liegen nur ostelbisch, diese Flächen sind wegen der fehlenden Autobahnanbindung und der Hochwasserrisiken ungeeignet. Der vorgeschlagene Alternativstandort am Mittellandkanal liegt nicht im Gebiet der Landeshauptstadt Magdeburg. Magdeburg hat weder einen Zugriff auf Flächen noch die erforderliche Planungshoheit. Weiterhin ist für Investoren neben der Verkehrsanbindung und den Potenzialen Magdeburgs hinsichtlich vorhandener Infrastruktur und Arbeitskräften auch eine Adresse in der Landeshauptstadt von nicht zu unterschätzender Wichtigkeit.
4 Umweltbelange /Lärmemission	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 4.1	<u>Verkehrslärm</u> Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Wanzleber Chaussee (L50) und eine Anbindung an die B 81.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Bauherr für den Ausbau der L50 ist die Landesstraßenbaubehörde (LSBB).

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
4 Umweltbelange /Lärmemission (Fortsetzung)			Bei voller Auslastung des Plangebietes ist für die Anbindung an die B81 mit erheblichem Verkehr (ca. 19.000 KFZ / Tag) zuzüglich Anlieferverkehr zu rechnen. Die Anbindung des Plangebietes an die B 81 trifft die Siedlung Baumschule in besonderem Maß. Es ist nicht erkennbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz gesichert ist bzw. überhaupt noch gesichert werden kann.	Die Anbindung der B81 liegt räumlich in der Gemarkung Osterweddingen, auch hier läuft bereits eine Maßnahme beim LSBB, Planungsträger ist die Gemeinde Sülzetal. Sowohl der Ausbau der L50 als auch die geplante neue Anbindung an die B 81 werden durch straßenrechtliche Planverfahren vorbereitet werden. In diesem Planverfahren ist der Schutzanspruch der Siedlung Baumschule zu berücksichtigen. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist auch zu diesen Planverfahren erforderlich. In Hinblick auf die prognostizierte Verkehrsbelastung erscheinen Schallschutzmaßnahmen möglich.
	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 4.2	<u>Schalleistungspegel</u> Es wird angezweifelt, ob mit den im Gutachten benannten Schalleistungspegel ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung erreicht werden kann, auch unter Berücksichtigung eines geplanten / möglichen Schallschutzwalles. Es fehlen Vorgaben für die Prüfung im Genehmigungsverfahren, ob der mit der Planung bezweckte Lärmschutz mit Blick auf den konkret geplanten Betrieb und seine Umgebung auch tatsächlich erreicht wird.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Bebauungsplan setzt keine Schalleistungspegel fest. Das Schallschutzgutachten dient dem Nachweis, dass auf der Fläche Geräuschkontingente möglich sind, die eine Industrieansiedlung ermöglichen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine große Industrieansiedlung erfolgen soll und durch die einheitliche Vermarktung der Fläche auch sichergestellt werden kann, dass sich nur ein Großbetrieb ansiedelt, kann der konkrete Schallschutznachweis abwägungsfehlerfrei in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden. Hier gelten die Vorgaben der TA Lärm. Die Festsetzung zum Schallschirm in der privaten Grünfläche wurde in Hinblick auf das Schallschutzgutachten angepasst, es wird eine Mindesthöhe von 8 m festgesetzt. Weitergehende Schallschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich und werden daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 4.3	<u>Vorbelastung</u> Die vorhandene Vorbelastung im Bereich Siedlung Baumschule ist nicht so stark, dass die sich ergebene Zusatzbelastungen nicht mehr	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Das Schallschutzgutachten gibt hier die Vorgaben der TA Lärm wieder. Sofern die im Tages- und Nachtzeitraum gültigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Industrieansiedlung um mindestens 6

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
4 Umweltbelange /Lärmemission (Fortsetzung)			als erhebliche Veränderungen gewertet werden können. Die Vorbelastung beeinträchtigt die bisherige Wohn- und Wohnumfeld- sowie Erholungsfunktion, auch wenn an der B 81 bereits eine Lärmschutzwand besteht. Eine Vorbelastung ist auch durch das bereits bestehende Industriegebiet gegeben. Die Vorbelastungen müssen hinreichend Berücksichtigung finden. Sie bedürfen einer konkretisierenden Untersuchung.	dB(A) unterschritten werden, kann auf eine detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden. Andernfalls muss die Vorbelastung durch das bereits bestehende Industriegebiet „Gewerbepark Sülzetal“ konkret betrachtet werden, wobei der „Gewerbepark Sülzetal“ an den östlichen Wohngebäuden der Siedlung Baumschule die Grenzwerte der TA Lärm einhalten muss. Eine konkretisierende Untersuchung zum Schallschutz ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich (s. auch Abwägung zu Pkt. A 3.2.2.).
	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 4.4	*Gebietseinstufung und Schutzanspruch* Die Siedlung Baumschule soll als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet eingestuft werden. Dadurch würden sich andere Anforderungen an den einzuhaltenden Lärmschutz ergeben.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Bei der Siedlung Baumschule handelt es sich um eine „Splittersiedlung im Außenbereich“. Wohnnutzung im Außenbereich hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Auf das Urteil OVG Münster vom 22.02.2017- 7 A 2288/15 wird verwiesen.
5 Umweltbelange /Geruchsemission	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 5.1	<u>Geruchsemission</u> Eine Industrieansiedlung kann mit schwerwiegenden Geruchsemissionen verbunden sein. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, inwieweit dem bereits auf Planungsebene begegnet werden kann.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. In § 1 der textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben dahingehend eingeschränkt, dass für einzelne Betriebseinheiten die Anlage 1 des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt zu beachten ist. Der Abstandserlass Sachsen-Anhalt gliedert Industriebetriebe hinsichtlich ihrer typischen Schall- und Geruchsemissionen. Für die konkrete Industrieansiedlung ist eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich, im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens sind (falls erforderlich) entsprechende Gutachten beizubringen. Eine Untersuchung zu Geruchsemissionen ist auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
6 Umweltbelange /Grundwasser /Nieder-schlagswasser	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022 Bürger 6 Schreiben vom 16.03.2022	A 6.1	<u>Grundwasser/Niederschlagswasser</u> Trotz der Feststellung im Umweltbericht, dass durch die Versiegelung die Grundwasserneubildung reduziert wird, ist ungeklärt, ob die Versiegelung zu einem beeinträchtigenden Grundwasseranstieg im Bereich der Siedlung Baumschule führt. Die Fließrichtung des Grundwassers von südwestlicher zu nordöstlicher Richtung ist zu berücksichtigen. Ggf. könnten Stauwirkungen eintreten. Die Situation im Gebiet könnte durch Sicker- und Verdunstungsbecken verschärft werden. Problematisch ist ggf. entstehende Stau- oder Haftnässe. In den Lößbodenschichten ist mit jahreszeitlich wechselnd ausgeprägtem Schichtenwassereinfluss zu rechnen. In Folge von (Stark-) Niederschlägen können Staunässeerscheinungen an der Oberfläche auftreten, erhöhte Schichtenwasserstände sind möglich. Diese Situation kann durch die Umsetzung der Planung verstärkt auftreten. Es ist unklar, wie dem begegnet wird.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Auch wenn die Firma Intel zwischenzeitlich ihr Ansiedlungsinteresse bekundet hat, ist die künftige Geländehöhe, die Stellung der Gebäude und die Gründungstiefe der Gebäude nicht bekannt. Die Ergebnisse des Bodengutachtens zeigen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf der Fläche nicht einfach, aber grundsätzlich möglich ist. Genauere Untersuchungen und Planungen sind erst anhand eines konkreten Bauvorhabens möglich. Das Plangebiet ist schichtenwasserbeeinflusst. Ein Grundwasserfluss wurde bis zur Regelerkundungstiefe von 4 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt. Grundwassergefährdungen sind aufgrund der intensiven Landwirtschaft (Ackerbau) anzunehmen. Das Grundwasser ist bei den geringen Flurabständen von 2-5 m unter schwer durchlässigen Schichten mäßig geschützt. Die Bereiche mit einem Grundwasserflurabstand >5 m sind gut geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich liegt bei ca. 15 mm/a. Das Gebiet ist aufgrund der geringen Neubildungsrate von geringer Bedeutung. Hier gilt zudem die Regelung des Nachbarschaftsrechts Sachsen-Anhalt zur Unzulässigkeit der Veränderung des Grundwasserspiegels (§29 NbG LSA) sowie das Verbot einer erheblichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch wild abfließendes (Niederschlags-) Wasser (§30 NbG LSA). Darüber hinaus gehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
6 Umweltbelange /Grundwasser /Nieder-schlagswasser (Fortsetzung)	Bürger 6 Schreiben vom 16.03.2022	A 6.2	<u>Zuständigkeit Niederschlagswasser</u> Bürger 6 befürchtet, dass die vorgesehene Niederschlagsversickerung (unter Punkt 7.6 der Begründung) der Industrieansiedlung in die Verantwortung der Eigentümer der privaten Grünfläche nordwestlich der Siedlung Baumschule übertragen wird.	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bewirtschaftung von Regenwasser. In Planteil B Pkt. 12.7 wird auf §§ 55 und 56 WHG verwiesen, wonach die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers den Grundstückseigentümern obliegt. Sofern die private Grünfläche nordwestlich der Siedlung Baumschule zur Regenwasserversickerung genutzt werden soll, muss sie vom Investor erworben werden. Insofern wird die Zuständigkeit fürs Niederschlagswasser nicht an einen Dritten übertragen.
			Die Baugrundvoruntersuchung erscheint ihm als Grundlage hierfür unzureichend.	Die Baugrundvoruntersuchung legt dar, in welchen Bereichen eine Versickerung möglich ist. Für die konkrete Baumaßnahme ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich. Hier müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die konkreten Maßnahmen geplant und berechnet werden.
			Der ursprüngliche oberirdische Grabenlauf nördlich der Siedlung Baumschule ist wieder voll funktionsfähig herzustellen. Die vorgesehene Versickerungsmöglichkeit ist für die Investitionsmaßnahme unzureichend, es sind weitere Maßnahmen im Bebauungsplan vorzusehen.	Der Bebauungsplan trifft keine konkreten Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, sondern beschränkt sich auf die nachrichtliche Übernahme der §§ 55 und 56 WHG. Die Baugrundvoruntersuchung geht davon aus, dass Teilmengen über Rigolen-Strecken den gut durchlässigen Sandschichten im Südwesten des Gebiets zugeführt werden können. Zudem sind Regenwassersammelsysteme vorzusehen, die eine geordnete (gedrosselte) Ableitung zur nächstgelegenen Vorflut garantieren. Weitere Maßnahmen wie anteilige Dachbegrünung oder eine versickerungsoffene Flächenbefestigung sind zusätzlich möglich. Welche dieser Möglichkeiten in welchem Umfang genutzt wird und die genaue Verortung der Maßnahmen kann im Genehmigungsverfahren geplant und berechnet werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
7 Umweltbelange /Lichtimmis-sion	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 7.1	<u>Lichtimmission</u> Es ist ungeklärt, inwieweit unzumutbare Lichtimmissionen vom Plangebiet auf die Siedlung Baumschule einwirken und wie diese verhindert und mit verbindlich einzuhaltenden Vorgaben gesteuert werden können.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Auch wenn die Firma Intel zwischenzeitlich ihr Ansiedlungsinteresse bekundet hat, ist das konkrete Bauvorhaben noch nicht bekannt. Für die konkrete Industrieansiedlung ist eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich, im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens sind (falls erforderlich) entsprechende Gutachten beizubringen. Allerdings fehlen in Deutschland bislang rechtsverbindliche Vorschriften zur näheren Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsschwelle bei Lichtimmissionen. Die Beurteilung, ob Lichtimmissionen zumutbar sind, kann nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen.
8 Umweltbelange / Klimatische Verhältnisse	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom Vom 09.02.2022	A 8.1	<u>Klimatische Verhältnisse</u> Die Planfläche besitzt eine hohe Wertigkeit hinsichtlich klimatischer Aspekte, u.a. als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind erheblich (Überbauung, Versiegelung, geringere Verdunstung/ geringere Luftfeuchtigkeit, Hitzereflexion). Aufgrund des geringen Abstands (100 m) beeinträchtigt dies unmittelbar die Siedlung Baumschule. Es werden keine hinreichenden Vermeidungsmaßnahmen wie Dach- Fassaden und Flächenbegrünung festgesetzt, zumal offensichtlich Dachbegrünungen ausgeschlossen werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Dach- und Fassadenbegrünung werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, und sind daher möglich. Aufgrund der bei Industrieinvestitionen zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten bei großen Industriehallen wurde auf eine zwingende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung verzichtet. Hinsichtlich der Klimawandelanpassung beschränkt sich der Bebauungsplan daher auf Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiet an den Randbereichen und auf Festsetzungen zur Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze. Die Bepflanzung von Stellplatzanlagen dient der Beschattung und verringert die sommerliche Überhitzung. Damit wirkt sich die Baumpflanzung positiv auf das Kleinklima aus.
9	Bürger*innen 3; 4; 5 Schreiben vom	A 9.1	<u>Besonnung/Verschattung</u>	**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
Besonnung/ Verschattung	Vom 09.02.2022		In der Begründung wird ausgeführt, dass die Siedlung Baumschule im Hinblick auf Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt wird. Erst ab einem Sonnenstand von unter 7,5 ° führt eine 15 m hohe Schallschutzbarriere zu einer zusätzlichen Verschattung am Abend. Diese Berechnung ließ sich den Planunterlagen nicht entnehmen. Welche Bedeutung die mitgeteilte Feststellung zur zusätzlichen Verschattung konkret hat wird nicht klar. Insoweit wird die Berücksichtigung der Verschattung für noch nicht hinreichend berücksichtigt erachtet.	Der in der Begründung angeführte Wert war überschläglich anhand einer Skizze ermittelt. Die Fläche für Schallschutzvorkehrungen hat in westlicher Richtung einen Abstand von 130 m vom nächstgelegenen Gebäude der Siedlung Baumschule. Der Hochpunkt eines Walls läge bei einer beidseitigen Böschung in der Mitte der privaten Grünfläche und somit 180 m vom Gebäude entfernt, es gilt tan α = 15m/180m, α=4,8°, selbst wenn eine Schallschutzwand unter der Einhaltung der Abstandsfläche errichtet würde, ergäbe sich tan α = 15m/136 m, α=6,3°. Eine zusätzliche Beschattung träfe nur an wenigen Tagen im Jahr ein, da die Sonne in der Zeit vom 21.September bis zum 21.März den Westen nicht erreicht und schon am 21. April im Westen deutlich höher steht. Die Industriebebauung hat in westliche Richtung einen Abstand von 300 m vom nächstgelegenen Wohngebäude, eine Verschattung würde nach derselben Rechnung ab einem Sonnenstand unter 9,5 ° eintreten. Eine maßgebliche Beeinträchtigung durch zusätzliche Verschattung ist nicht zu erkennen. Gutachterliche Untersuchungen zur Beschattung / Belichtung sind daher nicht erforderlich.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
10 Eigentums-schutz	Bürgerin 2 Schreiben vom 09.02.2022	A 10.1	<u>Eigentumsschutz</u> Es wird befürchtet, dass durch den Bau einer Industrieanlage und die damit verbundenen Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen die Grundstückswerte der Siedlung Baumschule sinken. Der Marktwert muss mindestens gehalten werden. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Bebaumaßnahmen der Industrieanlage keine Schäden an Gebäuden der Siedlung Baumschule entstehen (z.B. Risse, Wassereinbruch).	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden. Bei der Abwägung sind daher nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von der geplanten Nutzung faktisch ausgehen. Dies gilt sowohl hinsichtlich benachbarter Gewerbeausweisung (BVerwG Beschluss vom 09.02.1995- 4 NB 17/94) als auch in Hinblick auf straßenrechtliche Genehmigungsverfahren. Insofern wird auf die Abwägung zu Lärmemission / Lichtemission / Beschattung verwiesen. Hierbei handelt es sich um ein privatrechtliches / nachbarschaftsrechtliches Thema, zu dem der Bebauungsplan keine Regelungen trifft.
	Bürgerin 2 Mail vom 10.02.2022	A 10.2	<u>Erhalt Wohnort / Pachtgarten</u> Bewohnerin möchte keine Umsiedlung, sondern vor Ort bleiben und vor allem den Pachtgarten behalten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit dem Bebauungsplan (Festsetzung zum Abstandserlass / Schallschutzschirm) und vor allem in dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Wohnnutzung im Außenbereich eingehalten werden. Insofern ist ein Verbleib der Anwohner möglich.
11 Erschließung	Bürger 6 Schreiben vom 16.03.2022	A 11.1	<u>Stromversorgung</u> Im Baugebiet befindet sich eine Starkstromleitung zur Stromversorgung der Siedlung	**Der Anregung wird gefolgt.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
11 Erschließung (Fortsetzung)			Baumschule. Die Leitung verläuft aus Richtung Wanzleben / Schleibnitz von West nach Südost. Dieses Erdkabel ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen und es gibt auch keine Aussagen zur Umverlegung. Weiterhin gibt es keine Aussagen zur künftigen Stromversorgung der Siedlung Baumschule. <u>Schmutzwasser</u> Eine Aussage, ob mit der neu zu errichtenden Schmutzwasserleitung auch ein Anschluss der Siedlung Baumschule geprüft und vorgesehen wird, fehlt.	Nach Rücksprache mit Avacon wurden Karten zum Leitungsverlauf übermittelt, die Leitung wurde in den Planteil A nachrichtlich übernommen. Für das Industriegebiet wird ein neues Umspannwerk gebaut werden In diesem Zusammenhang muss auch die Elektro-Erschließung der Siedlung Baumschule berücksichtigt werden. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Bestand ist die Siedlung Baumschule über Sammelgruben entwässert. Die Anregung kann im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 10.01.2022 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 307 – Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 401 – Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 409 – Obere Fischreibehörde,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 502 – Obere Denkmalschutzbehörde,
- Landeskirchenamt der EKM,
- Bischhöfliches Amt,
- Kreiskirchenamt Magdeburg,
- Ev. Kirchenspiel Magdeburg Ottersleben,
- Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde,
- Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt,
- Polizeidirektion Sachsen-Anhalt,
- BVVG Bodenverwertungs- u. VerwaltungsGmbH,
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn,
- Stadt Wanzleben-Börde – Landkreis Börde,
- Magdeburger Regionalverbund GmbH – marego und

Beteiligte der Beauftragte der Stadt ohne Stellungnahme:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Behindertenbeauftragte
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeirat

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 404 - Obere Behörde für Wasserwirtschaft
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 405 - Obere Behörde für Abwasser
- Industrie- u. Handelskammer, Schreiben vom 09.02.2022
- Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 14.02.2022
- Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement vom 09.02.2022

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden, wobei die Änderungen im Planentwurf nicht die Grundzüge der Planung berühren. Daher wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Betroffenenbeteiligung zum 2. Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 08.03.2022 mit der Fristsetzung 28.03.2022. Es sind 3 Stellungnahmen der berührten TÖB und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 402 - Obere Immissionsschutzbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:
- keine

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 Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 02.02.2022	B 1.1	Landesentwicklungsplanung Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/ Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. In der vorgelegten Analyse wird korrekt ausgeführt, dass sich das Plangebiet im Oberzentrum Magdeburg befindet, welches als Standort hochwertiger, spezialisierter Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu (…) entwickeln ist (Ziel Z33 des LEP). Der Verdichtungsraum ist gemäß Ziel Z 8 des LEP so zu entwickeln, dass dieser als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllt. Der Verdichtungsraum ist als herausragender	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Ausführungen zum LEP sind in die Begründung übernommen worden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung (Fortsetzung)			Wirtschaftsraum zu stärken und zu einem leistungsfähigen Standort weiter zu entwickeln, der im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen kann. Die Landeshauptstadt Magdeburg bildet den Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen (…), dies erfordert die Positionierung als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (Ziel Z 20 LEP). Der Standort Magdeburg / Sülzetal zählt gemäß Ziel Z57 LEP zu den Standorten, die als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlung festgelegt sind. Daher ist die Fläche von der Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgespart. Die Grundsätze (G48 des LEP 2010) zu Photovoltaikanlagen wurden beachtet. Konflikte der vorgesehenen straßenverkehrlichen Anbindung des Plangebietes mit den Vorgaben des LEP 2010 und des REP MD 2006 werden Seitens der Oberste Landesentwicklungsbehörde nicht erwartet. Die oberste Landesentwicklungsbehörde ist über die Bekanntmachung des Bauleitplans in Kenntnis zu setzen.	Die Rechtskraft des B-Plans wird mitgeteilt werden.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 08.02.2022	B 1.2	<u>Regionalentwicklungsplanung</u> Die Festsetzungen als Industriegebiet entsprechen dem Ziel 35 des 2. Entwurfs des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Ausführungen zum REP sind in die Begründung übernommen worden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung (Fortsetzung)			Der Bebauungsplan sieht eine Entwicklung von ca. 380 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche vor. Diese hochwertigen Ackerflächen zählen zu den fruchtbarsten Böden Deutschlands. Die Auseinandersetzung mit diesem Belang erfolgte ausführlich im Umweltbericht des Bebauungsplans. Die mögliche Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV sowie durch die Erweiterung des Radwegenetzes wird begrüßt. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Die Oberste Landesplanungsbehörde wurde beteiligt.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 25.01.2022	B 1.3	<u>LEP, REP, ISEK</u> Die Stellungnahme vom 01.07.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Eulenberg“ entspricht dem Ziel (Z 33 LEP LSA 2010) des Landesentwicklungsplans und dient zugleich der Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsstandortes Magdeburg. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Eulenberg“ stellt eine Erweiterung des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ausführungen zum LEP und REP sind in die Begründung übernommen worden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 **Raumordnung** (Fortsetzung)			Industrieansiedlungen Magdeburg / Sülzetal dar (Z 57 LEP MSA 2010; Z 35 2.Entwurf REP MD). Die Entwicklung entspricht zudem dem Leitbild des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg 2030+ (ISEK) „Magdeburg- Stadt der Wirtschaft“. Die Bebauungsplanfläche wird in der Karte „Gewerbeflächen“ des ISEK als Reserveflächen für industrielle und gewerbliche Nutzung dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, die Oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) zu beteiligen.	Die Oberste Landesplanungsbehörde wurde beteiligt.
2 **Maß der baulichen Nutzung**	Flughafen Magdeburg GmbH Schreiben vom 15.11.2021	B 2.1	<u>Gebäudehöhen</u> Bauhöhen von 24 m bis 36 m sind zulässig ohne Durchdringung der Flächen des Bauschutzbereiches. Entsprechend der Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung GmbH können die Höhenmaße von 24 m bis 36 m überschritten werden. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Hindernisfreiheit der An- und Abflugsektoren des Flugplatzes für das geplante Gewerbegebiet. Bauwerke und Objekte sollen diese Fläche nicht durchdringen. Entsprechend dem Gutachten der A.C.E vom 20.10.2021 wäre eine Bauhöhe von über 50 m auf der Grundlage einer einzuholenden	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** In Planteil B wird unter Pkt. 2.2 eine Regelung zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen und Aufbauten getroffen. Im Übrigen erfolgt ein Hinweis unter Pkt. 12.8.6. In der Begründung wird zum Thema ausgeführt, die Stellungnahme der Flugplatz Magdeburg Betriebsgesellschaft mit dem Gutachten des Büros A.C.C. ist Anlage zur Bebauungsplanbegründung.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2 **Maß der baulichen Nutzung** (Fortsetzung)			Stellungnahme der Deutsche Flugsicherung GmbH (über die Obere Luftfahrtbehörde) möglich. Unter vollinhaltlicher Bezugnahme auf das Gutachten der A.C.E vom 20.10.2021 sowie Unterstellung einer (vor Errichtung der Bauwerke einzuholenden) Zustimmung der Deutsche Flugsicherung GmbH bestehen seitens der Flughafen Magdeburg GmbH keine Bedenken zum Vorhaben.	
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 2.2	<u>Bezugshöhe</u> Die festgesetzte Bezugshöhe ermöglicht aufgrund der realen Geländehöhe bis zu 56,8 m hohe Gebäude. Die Baugrenze ist 10 m von der Baugebietsgrenze entfernt, so dass diese maximal zulässige Höhe unmittelbar an der Baugrenze nicht ausgenutzt werden kann. Forderung der Erhöhung der Baugrenzenabstände zu Nachbargrenzen auf abstandsflächenrelevante Maße oder eine Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe an den Baugrenzen, bezogen auf das tatsächliche Geländeniveau.	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.** Wird eine Baugrenze festgesetzt, so sind die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Es besteht somit keine rechtliche Erforderlichkeit zur Anpassung von Baugrenzen bzw. zulässigen Höhen. Gleichwohl wurde aus Gründen des Nachbarschutzes angrenzend an die Siedlung Baumschule in einem 100 m breiten Streifen die Bezugshöhe entsprechend der vorhandenen Geländehöhe auf 90 m NHN herabgesetzt. Gleichzeitig wurde die Baugrenze in diesem Bereich zum Schutz der Siedlung Baumschule auf insgesamt 50 m (gemessen von der Baugebietsgrenze) zurückgesetzt.
3 **Verkehrserschließung / Straße**	Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte Schreiben vom 25.02.2022	B 3.1	Die Hinweise der 1. Stellungnahme sind weiterhin zu beachten. <u>Ausbau L50 und B81</u> Im Verwaltungsbereich der LSBB befinden sich derzeit folgende Maßnahmen:	Im Rahmen der Zwischenabwägung wurde diese Stellungnahme bereits behandelt. Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die genannten Planverfahren sichern die Erschließung des Industriegebietes. Die Begründung wurde hierzu ergänzt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3 Verkehrserschließung / Straße (Fortsetzung)			1. Um- und Ausbau der L50 zwischen BAB 14 und Schleibnitz (Fahrbahn+Radweg) 2. Neubau der Anschlussstelle an der B81 zur Erschließung des Gewerbegebiets Osterweddingen (Planungsträger: Gemeinde Sülzetal) <u>Baubeschränkungszone</u> Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Eine Bebauung in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Dieser Hinweis ist schon in Planteil B unter Pkt. 12.8.3 Bestandteil des B-Plans.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 3.2	<u>Sicherung Feuerwehrzufahrt</u> Für die Feuerwehr ist die Zufahrt zum geplanten GI-Gebiet rechtlich zu sichern. Dies erscheint bei der Vielzahl der Flurstücke problematisch. Da für eine Baulasteintragung grundbuchliches Eigentum erforderlich ist (Auflassungsvormerkung nicht ausreichend), scheint eine Regelung durch die LH Magdeburg als Zwischenerwerber nicht möglich. Eine Klärung der Grundstücksverhältnisse, im besten Fall eine Verschmelzung zu einem Grundstück im Grundbuch wird gefordert.	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Zur Lösung des Problems gibt es verschiedene Möglichkeiten, neben einer Vereinigungsbaulast ist auch eine Vereinigung zu einem (Grundbuch-) Grundstück im Sinne der GBO oder die mit anschließender Verschmelzung zu einem einzigen Flurstück denkbar. Voraussetzungen für die Verschmelzung sind z.B.: gleicher Eigentümer, Lastenfreiheit oder Lastengleichheit. Diese Voraussetzungen sind derzeit nicht gegeben und führen somit zu zeitlichen Verzögerungen. Daher ist der Vereinigungsbaulast der Vorzug zu geben. Grundsätzlich ist die Verschmelzung die optimalere Lösung und wird im Anschluss der Eigentumsübertragung und Zerlegungsmessungen empfohlen. Welcher Weg eingeschlagen wird, muss die Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Investor -auch hinsichtlich des Zeit- und Kostenaufwandes- abstimmen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3 Verkehrserschließung / Straße (Fortsetzung)			Alternativ wird eine Festsetzung zur Sicherung von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gefordert. B-Plan trifft keine Festsetzung zu Privatstraßen. Privatstraßen sind bauordnungsrechtlich verfahrensfrei, so dass weder Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag noch über die Baugenehmigung möglich sind.	Eine Festsetzung zur Sicherung von Zufahrten sowie Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr erfolgt nicht im Bebauungsplan, die Lage dieser Flächen wird erst mit der weiteren Projektierung festgelegt. Dieser Belang ist im Genehmigungsverfahren zu klären. Bei der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr handelt es sich um eine technische Baubestimmung zur Bauordnung, so dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss, ob die Vorgaben eingehalten werden.
	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 28.02.2022	B 3.3	<u>Ausbau L50</u> Es geht aus dem Bebauungsplan und der Begründung nicht hervor, wie sich die Erweiterung bzw. der Umbau der L 50 gestalten soll. Es bietet sich an, dies in einem eigenen Genehmigungsverfahren, vorzugsweise Planfeststellungsverfahren zu regeln, dadurch würde das Bebauungsplanverfahren entlastet (Alleenschutz / Änderung Autobahnauf- und Abfahrt).	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Bauherr für den Ausbau der L50 ist die Landesstraßenbaubehörde (LSBB). Der Ausbau der L50 wird durch ein straßenrechtliche Planverfahren vorbereitet werden, in diesem Verfahren erfolgt die Klärung von naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen. Der genaue Umfang des Eingriffs für den Ausbau der L 50 kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Der Ausbau des Knotenpunktes hängt von den zukünftigen Verkehrsströmen ab, die wiederum erst nach der konkreten Klärung der Flächennutzung benannt werden können.
	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 02.02.2022	B 3.4	<u>Interkommunale Zusammenarbeit</u> 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 dem Gewerbepark Sülzetal mit der Anbindung an die	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** In der Begründung wird hierzu bereits ausgeführt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Bundesstraße 81, sowie bauliche Maßnahmen im Rahmen der komplexen Ertüchtigung der Kreisstraße 1224.	
4 Verkehrserschließung / ÖPNV	Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH Schreiben vom 14.02.2022	B 4.1	<u>Anbindung an Regionalbus</u> Die Durchfahrung des Gewerbegebiets Eulenberg durch die Regionalbuslinie 602 und/ oder 161 stimmen wir nicht zu. Die Funktion beider Linien besteht in der schnellen Verbindung der Region (Wanzleben bzw. Egeln) mit dem Stadtzentrum der LH Magdeburg. Eine Fahrzeitverlängerung durch verlängerte Linienwege (Eulenberg) würde die Konkurrenzfähigkeit der Bus-Reisezeiten gegenüber den MIV-Reisezeiten erheblich verschlechtern. Zudem würden durch die verlängerte Fahrzeit ein Mehrbedarf an Fahrzeugen und Fahrpersonalen entstehen. Diese Mehrkosten können nicht durch die zuständigen Aufgabenträger (Landkreise) und den Fördermittelgeber (LSA) getragen werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde angepasst, eine zusätzliche Erschließung durch die Regionalbuslinien 602 und 601 wäre nur möglich als Halt an der Strecke, so dass es zu keinen nennenswerten Verzögerungen kommt.
	BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH Schreiben vom 07.02.2022	B 4.2	<u>Anbindung an Regionalbus</u> Eine mögliche Erschließung des Gewerbegebietes Eulenberg durch diese Buslinie erachten wir als nicht zielführend. Die Regionalbuslinie 602 der BördeBus VGmbH verkehrt als landesbedeutsame Buslinie zwischen Seehausen und Magdeburg, ZOB (aktuell ohne Halt zwischen Schleibnitz und MD ZOB).	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde angepasst, eine zusätzliche Erschließung durch die Regionalbuslinien 602 wäre nur möglich als Halt an der Strecke, so dass es zu keinen nennenswerten Verzögerungen kommt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Verkehrserschließung / ÖPNV (Fortsetzung)	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 31.01.2022	B 4.3	<u>Jobticket</u> Es wird angeregt, einen Rahmenvertrag für ein Jobticketangebot für Mitarbeitende abzuschließen. <u>Anbindung Regionalbus</u> In Anbetracht der potentiellen Arbeitsplätze scheint eine Erschließung nur über Regionalbusanbindung nicht ausreichend. Bei der Planung künftiger Verkehrsanlagen soll die Abteilung Verkehrsplanung der MVB mit einbezogen werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das Angebot von Jobtickets ist kein Belang des Bebauungsplans. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde angepasst, eine Erschließung durch die Regionalbuslinien (Halt an der Strecke) wäre nur eine zusätzliche Option. Zur ÖPNV-Erschließung wird es eine gesonderte Untersuchung geben, eine Machbarkeitsstudie zu einer Straßenbahnverlängerung nach Ottersleben wurde bereits erstellt. Der B-Plan sichert nur -im Bedarfsfall- die Durchfahrtmöglichkeit. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 11.02.2022	B 4.4	Auf die Stellungnahme vom 27.07.2021 wird verwiesen. <u>Konkretisierung Wegerecht für ÖPNV</u> Das Wegerecht für den ÖPNV ist mit 6,5m zu schmal für die Anlage von Haltestellen. Es wird gefordert, für die Anlage von Haltestellen konkrete Breiten, Längen und Abstände festzusetzen. Forderung, die Wendeschleife für Gelenkbusse dauerhaft zu sichern, zwischen Arbeitsplatz und ÖPNV-Haltestelle soll eine maximale Entfernung von 600m gewährleistet werden. Die konkrete Führung der ÖPNV-	Im Rahmen der Zwischenabwägung wurde diese Stellungnahme bereits behandelt. Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung. **Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Die geforderten sehr detaillierten Festsetzungen stehen in Widerspruch zu dem „offenen“ Grundkonzept des Bebauungsplans. Mit dem Bekanntwerden des Investors und der voraussichtlichen Arbeitsplätze kann die ÖPNV-Erschließung konzipiert werden. Da die LH Magdeburg die Flächen erwirbt und aus einer Hand an den Investor veräußert, bietet sich noch ausreichend Spielraum für detaillierte Regelungen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Verkehrserschließung / ÖPNV (Fortsetzung)			Trasse ist mit dem Aufgabenträger ÖPNV und der MVB abzustimmen.	
			<u>Anbindung Regionalbus</u> Eine Inanspruchnahme einer der Regionalbuslinien sollte mit dem jeweiligen Verkehrsunternehmen und dem Aufgabenträger ÖPNV des Börde- und Salzlandkreises abgestimmt werden. Auf die Nennung von Optionen mit konkreten Linien soll bis zur Vorlage des ÖPNV-Konzeptes verzichtet werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Aufgabenträger ÖPNV des Börde- und Salzlandkreises wurden zum Planverfahren beteiligt, aufgrund der Stellungnahmen wird die Begründung angepasst. Konkrete Buslinien werden in der Begründung nur noch an einer Stelle als Beispiele benannt.
			<u>Anbindung Straßenbahn</u> Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie zu einer Straßenbahnverlängerung nach Ottersleben erstellt. Wesentlich dafür ist die Frage, wann der Anschluss an die B 81 und nach Osterweddingen fertiggestellt wird.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zu einer ÖPNV-Anbindung konkretisiert werden.
			<u>Fehlende ÖPNV und Bahnanbindung</u> Die in der Begründung aufgeführte Verkehrsgunst des Plangebietes kann sich nicht auf den ÖPNV, SPNV und Schienengüterverkehr sondern allenfalls auf den MIV beziehen. Die Begründung soll konkretisiert werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde dahingehend konkretisiert, dass sich die verkehrsgünstige Lage auf die Bundesstraße / Autobahn bezieht. Der Hinweis, dass das Gebiet nicht durch den ÖPNV erschlossen ist, findet sich bereits in der Begründung.
			<u>Kosten ÖPNV-Erschließung</u> Vor dem Hintergrund der zu erwartenden immensen Betriebskosten für die noch zu konzipierende ÖPNV-Erschließung wird empfohlen, die Begründung in diesem Punkt zu konkretisieren.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Da ein Konzept für die ÖPNV-Erschließung noch erarbeitet wird, sind detaillierte Aussagen zur ÖPNV-Erschließung und Kosten in der Begründung nicht möglich.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 Verkehrserschließung / ÖPNV (Fortsetzung)			Flächensicherung Im Rahmen des ÖPNV-Konzeptes können sich weitere Flächenbedarfe im Plangebiet ergeben. Falls benötigte Flächen nicht zur Verfügung stehen, bestehen folgende Risiken: - erhöhte Betriebskosten für ÖPNV - suboptimaler ÖPNV - stärkere Nutzung MIV - großer Flächenbedarf für PKW-Stellplätze	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Ohne konkretes Konzept ist eine Flächensicherung im Bebauungsplan nicht möglich. Da die LH Magdeburg die Flächen erwirbt und aus einer Hand an den Investor veräußert, bietet sich noch Spielraum für detaillierte Regelungen zur ÖPNV-Erschließung und den dafür erforderlichen Flächenbedarf.
5 Verkehrserschließung / Radweg	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 02.02.2022	B 5.1	Die Gemeinde Sülzetal ist sehr an einer Anbindung des Gewerbeparks Sülzetal über das geplante Radwegenetz an das geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Eulenberg“ und weiter an die Landeshauptstadt Magdeburg interessiert.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zu einer Radwege-Anbindung konkretisiert werden.
6 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Untere Wasser-Behörde Schreiben vom 28.02.2022	B 6.1	Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung Hinweis zu Abschnitt 6.12 der Begründung: Es sind Regenwassersammelsysteme vorzusehen, die eine geordnete Ableitung zur nächstgelegenen Vorflut (hier z.B. Seerennengraben) garantieren. Bauwerke zur Regenwasserrückhaltung sollten vor allem im südlichen Gebiet ausreichend dimensioniert angeordnet werden, da der Höhenunterschied von Nord nach Süd über 16 m beträgt. Eine Regenwasserversickerung ist lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets möglich. Die dem widersprechenden Aussagen in der Begründung Pkt. 7.5. bzgl. der drei „Regenwasserversickerungsbecken“ südlich der	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** In Abschnitt 6.12 wird nur das Ergebnis der Bodenuntersuchung widergegeben. Der Hinweis wurde unter Pkt. 7.6. in der Begründung ergänzt. Die Planzeichenerklärung und die Begründung wurden angepasst, es wird die Bezeichnung „Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung“ verwendet, so dass im Rahmen der notwendigen Fachplanung konkret festgelegt werden kann, ob die Flächen der Rückhaltung,

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 **Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser** (Fortsetzung)			L50 sind zu korrigieren. Es wird eine Überprüfung durch einen Fachplaner angeraten. <u>Einleitung Vorfluter</u> Abschnitt 7.6: Die Einleitung ist erlaubnispflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter die territoriale Zugehörigkeit zu beachten ist.	Verdunstung oder auch (anteiligen) Versickerung von Niederschlagswasser dienen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde ergänzt. Da der Seerennengraben als möglicher Vorfluter aus dem benachbarten Landkreis kommt, sind die dortigen Behörden einzubeziehen.
	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 6.2	<u>Zuständigkeit</u> Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt dem Grundstückseigentümer.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis auf die entsprechende Regelung des WHG findet sich im Planteil B unter Pkt. 12.7.
	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 02.02.2022	B 6.3	<u>Einleitung Vorfluter</u> Eine gedrosselte Einleitung (Notüberlauf) in den Großen Wiesengraben oder den Seerennengraben ist ausdrücklich mit den zuständigen Unteren Wasserbehörden der LH Magdeburg und des Landkreises Börde im Einvernehmen abzustimmen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde ergänzt.
	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.02.2022	B 6.4	<u>Entwässerungsanlagen Autobahn</u> Die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in die Entwässerungsanlagen der Autobahn ist zu vermeiden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Am Fuß der Autobahnböschung befinden sich Gräben, die der Entwässerung der Autobahn dienen. Diese Gräben gehören zur Autobahn und befinden sich im Eigentum des Bundes. Eine Inanspruchnahme zur Entwässerung privater Vorhaben ist schon eigentumsrechtlich nicht möglich.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 6.5	<u>Regenrückhaltung / Löschwasser</u> Notwendige Regenrückhaltebecken könnten als Basis für eine Löschwasserbereitstellung dienen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Regenwasserbewirtschaftung liegt in der Zuständigkeit des künftigen Bauherrn. Die Löschwasserbereitstellung kann in dem geforderten Umfang leitungsgebunden erfolgen, sobald das Baugebiet

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6 **Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser** (Fortsetzung)				medientechnisch erschlossen ist. Da keine redundante Wasserversorgung möglich ist, können Regenrückhaltebecken ggf. zur redundanten Löschwasserversorgung genutzt werden.
	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Schreiben vom 21.01.2022	B 6.6	<u>Niederschlag / Bodenerosion</u> Aufgrund der Topographie ist während Starkregenereignissen mit einer hohen anfallenden Wassermenge zu rechnen. Sollte diese Wassermenge das Leistungsvermögen des Vorfluters überschreiten, ist Bodenerosion nicht auszuschließen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Unter Beachtung der Leistungsfähigkeit des Vorfluters muss eine gedrosselte Einleitung erfolgen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Areal muss entsprechend dimensioniert werden. Eine Einleitung in den Vorfluter soll nur als „Notüberlauf“ dienen, s. Pkt. 7.6. der Begründung.
7 **Ver- und Entsorgung / Telekommunikation**	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 01.02.2022	B 7.1	<u>Vorhandene Leitungen</u> Aufgrund der Plangebietsänderung befinden sich am Rande des Planbereiches (im Vergleich zur frühzeitigen Trägerbeteiligung) Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen sind zu gewährleisten. Die Telekom ist über anstehende Erschließungsmaßnahmen zu informieren. <u>Einbeziehung in künftige Planung</u> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist die Telekom so früh wie möglich in die weiteren Planungen einzubeziehen. Es sind Leerrohranlagen mit einzuplanen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Bei den Leitungen handelt es sich um die Telefonleitungen, die unter der Straße „Siedlung Baumschule“ verlaufen und die Siedlung Baumschule erschließen. Durch die Lage in einer öffentlichen Verkehrsfläche sind die Leitungen dauerhaft gesichert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis ist bei der weiteren Planung zu beachten und betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.
8 **Ver- und Entsorgung / Strom**	50hertz Schreiben vom 25.01.2022	B 8.1	<u>Hochspannungstrasse 380 kV</u> Im Geltungsbereich befindet sich eine 380-kV-Leitung Wolmirstedt-Förderstedt 437/438 von Mast-Nr. 66-70neu.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8 **Ver- und Entsorgung / Strom** (Fortsetzung)	Schreiben vom 21.03.2022		Zustimmung zur textlichen Festsetzung zur Ausgleichsmaßnahme A3 im Freileitungsschutzstreifen. Bitte um weitere Beteiligung bezüglich der extern noch festzulegenden Kompensationsmaßnahmen. Übernahme eines zusätzlichen Passus zur Zustimmungspflicht von Nutzungsänderungen im Leitungsschutzstreifen in die textlichen Festsetzungen Bitte um korrekte Bezeichnung der 380-kV-Leitung Wolmirstedt-Förderstedt 437/438 von Mast-Nr. 66-70neu in der Begründung unter Punkt 6.9 und 6.14 Bitte um Übernahme von 3. Absatz in Punkt 6.9 der Begründung in die nachrichtlichen Übernahmen des Planwerks.	Der Bitte um eine Beteiligung bei den extern noch festzulegenden Kompensationsmaßnahmen wird nachgekommen. Der übermittelte Passus wurde in die Begründung aufgenommen, da es sich nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung handelt. Die Bezeichnung wurde korrigiert. Die nachrichtlichen Übernahmen wurden zur Satzung um diesen Punkt ergänzt.
	Avacon Netz GmbH Schreiben vom 19.01.2022	B 8.2	<u>Hochspannungsleitung 110 kV</u> Keine Bedenken oder Einwände zum Vorhaben sofern die allgemeinen relevanten Anforderungen und Mindestabstände im Bereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Osterweddingen Industrie-Magdeburg, LH-12-2010 (Mast 106-110) eingehalten werden. Änderungen im Geltungsbereich bedürfen der erneuten Prüfung.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Mindestabstände im Bereich der 110kV-Trasse werden eingehalten (Festsetzung öffentliche Grünfläche unterhalb der Hochspannungsleitungen)
	Avacon Netz GmbH	B 8.3	<u>Mittelspannung- und Niederspannungsleitung</u> Verweis auf eine Mittelspannungsleitung, die das südliche Plangebiet quert und zur	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Nach Rücksprache mit Avacon wurden Karten zum Leitungsverlauf übermittelt, die Leitung wurde in den

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8 **Ver- und Entsorgung / Strom** (Fortsetzung)	Schreiben vom 28.03.2022 und nachfolgender Mailverkehr		Versorgung der Siedlung Baumschule, einer Mautmessstelle sowie eines südlich gelegenen Funkturms (Bereich Jungfernberg) dient. Der Bestand und der Betrieb der Leitung sind zu gewährleisten Im Falle der Veräußerung öffentlicher Grundstücke ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten von Avacon zu berücksichtigen.	Planteil A nachrichtlich übernommen. Die Leitung verläuft auf privatem Grundbesitz. Bei einem Verkauf von Flächen werden i.d.R. nur die Grunddienstbarkeiten / Rechte gesichert, die bereits grundbuchlich oder per Baulast vorliegen.
	Avacon Netz GmbH Schreiben vom 28.03.2022 und nachfolgender Mailverkehr	B 8.4	Sofern eine Umsiedlung der Siedlung Baumschule stattfindet, entfällt deren niederspannungsseitige Versorgung aus der Trafostation „Obstbau“ (MN11318). Darüber hinaus versorgt diese Trafostation eine Mautsäule und einen weiter südlich gelegenen Funkturm. Folgende Szenarien zur weiteren Versorgung der Mautsäule sowie des Funkturms sind nach jetzigem Stand denkbar: 1. Das 20-kV-Kabel wird um das geplante herum verlegt um die beiden Versorgungspunkte weiter abzusichern. 2. Die Trafostation „Obstbau“ wird über ein neu zu verlegendes Mittelspannungskabel aus östlicher Richtung (Osterweddingen) versorgt. 3. Die Trafostation „Obstbau“ wird über ein neu zu verlegendes Mittelspannungskabel direkt an dem geplanten neu zu errichtendem Umspannwerk angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Feinplanung erst mit Vorliegen konkreter Planungsunterlagen erfolgen kann.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung und die damit verbundene Umverlegung von Leitungen konkretisiert werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8				
Ver- und Entsorgung / Strom (Fortsetzung)	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 8.5	<u>Umspannwerk / Flächenbedarf</u> Es wird gebeten, die im Planentwurf vorgesehene Fläche für die Errichtung eines Umspannwerks in Größe und Lage anzupassen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde auf 150m x 50 m vergrößert.
			<u>Umspannwerk / Alternativstandort</u> Der festgesetzte Standort für das Umspannwerk ermöglicht eine Anbindung an die 110-kV-Freileitung, über diesen Standort kann eine Leistung von max. 100 MW bereitgestellt werden. Bei einem größeren Leistungsbedarf ist eine Anbindung an die 380 kV-Freileitung erforderlich. In diesem Zusammenhang kann es notwendig sein, den Standort des Umspannwerks innerhalb des Plangebietes zu verlegen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im festgesetzten GI-Gebiet wäre ein Umspannwerk ebenfalls zulässig, so dass eine Verschiebung in das Baugebiet möglich wäre.
			<u>Umspannwerk / Baustraße</u> Der Standort des Umspannwerks ist für die Bauphase mit einer schwerlastfähigen Straße anzubinden. Es wird um Übernahme der folgenden Festsetzung gebeten: „Das Umspannwerk zur Versorgung des Gewerbegebiets Eulenberg muss vor Baubeginn des Umspannwerks durch den Erschließungsträger über eine schwerlastfähige Straße angebunden werden. Die konkrete Zuwegung kann erst nach finaler Festlegung des Umspannwerks-Standortes und in gemeinsamer Abstimmung mit den künftigen Vorhabenträgern bestimmt werden.“	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Eine Festsetzung zu Baustellenzufahrten erfolgt im Bebauungsplan nicht, da es sich um eine temporäre Zufahrt und nicht um eine dauerhafte Nutzung handelt. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Umspannwerk / Betriebszufahrt Die Autobahnunterführung und die Straße „Siedlung Baumschule“ ist für die Anlieferung der Transformatoren ungeeignet. als spätere permanente Betriebszufahrt aber ggf. ausreichend.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.
9 **Ver- und Entsorgung / Gas**	GDMcom Schreiben vom 17.02.2022	B 9.1	Überörtliche Gasleitung 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.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die ONTRAS-Leitung im östlichen Plangebiet liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung eines GFL ist nicht erforderlich, eine Bebauung von Grünflächen ist unzulässig. Für die ONTRAS-Leitung im südwestlichen Plangebiet ist das erforderliche GFL in der Schutzstreifenbreite festgesetzt (Planteil A). In Planteil B wurde unter Pkt. 11 eine Definition der GFL aufgenommen, hier wurde eine Überbauung ausdrücklich ausgeschlossen.
	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 9.2	Gasversorgung Keine Einwände zur Planung. Eine Versorgung des Plangebietes ist entweder über die, das Plangebiet querende Hauptleitung der ONTRAS Gastransport GmbH oder über eine Netzerweiterung aus dem Bestandsnetz Ottersleben möglich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden.
10 **Ver- und Entsorgung / Wasser**	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Schreiben vom 10.02.2022	B 10.1	Umverlegung Trinkwasserleitung Das Plangebiet wird durch eine Trinkwasserleitung DN 600 durchquert. Unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger stimmt die TWM einer Leitungsumverlegung zu.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Umverlegung der Leitung konkretisiert werden. Die Kostentragung ist kein Belang des Bebauungsplanverfahrens.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10 **Ver- und Entsorgung / Wasser** (Fortsetzung)			<u>Sicherung Leitungsverlauf</u> Es wird gebeten, den Trassenverlauf mittels Schutzstreifen (gemäß §9 (1) Nr.13 BauGB) festzusetzen. <u>Wasserversorgung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Aussagen zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erst getroffen werden können, wenn konkrete Anfragen zum Wasserbedarf vorliegen. Nach Ermittlung des zu erwartenden Wasserbedarfs können Aktivitäten durch die TWM eingeleitet werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Ein GFL wird festgesetzt, soweit die neue Trasse nicht auf öffentlichen Flächen verläuft. Das GFL wird in Planteil B konkretisiert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden.
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Schreiben vom 24.03.2022	B 10.2	Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellte Umverlegungstrasse evtl. nicht dem aktuellen Kenntnisstand entspricht. Bitte um redaktionelle Änderungen in der Begründung unter Punkt 6.8.3 und Punkt 7.6	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 10.3	<u>Trinkwasserversorgung</u> Eine Versorgung mit Trinkwasser ist aus der im Plangebiet liegenden DN 600-Leitung von TWM oder aus dem Bereich Thauberg möglich. Für die weitere Planung sind Aussagen zum Wasserbedarf notwendig. <u>Löschwasser</u> Eine redundante Wasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist derzeit nicht möglich (unter Verweis auf Pkt. 7.6 der Begründung).	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden. Hinsichtlich der Wasserversorgung gibt es erste Überlegungen zu einer Trinkwasser-Aufbereitung, um den Wasserbedarf zu reduzieren. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Für die Löschwasserversorgung wird nach Aussage der Feuerwehr eine redundante Löschwasserversorgung benötigt. Ausreichend wären hier z.B. auch Feuerlöschteiche, eine Kombination mit der notwendigen Regenwasserrückhaltung wäre möglich. Die konkrete

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10 **Ver- und Entsorgung / Wasser** (Fortsetzung)				Lösung muss im Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 10.4	<u>Löschwasser</u> Die Bereitstellung einer Löschwasserversorgung ist eine Notwendigkeit, die im planungsrechtlichen Verfahren bisher nicht berücksichtigt wurde. Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist in Übereinstimmung zu bringen mit der Löschwasserbereitstellung	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** SWM hat bestätigt, dass mit Fertigstellung der äußeren und inneren Medienerschließung eine leitungsgebundene Löschwasserversorgung (192 m³ / h) möglich ist. Zur redundanten Löschwasserversorgung s.o. Zur Bauwasserversorgung gibt es Vorabstimmungen zwischen SWM und TWM. Es soll ein Anschluss aus der DN 600-Trinkwasserleitung erfolgen (mit Schacht und Zähler). Aus diesem Bauwasseranschluss können 50 m³ / h bereitgestellt werden. Nach Rücksprache mit der Feuerwehr ist diese Menge für die Bauphase ausreichend Auch Regenrückhaltebecken können zur (redundanten) Löschwasserbereitstellung genutzt werden (s.o.), im Rahmen der Genehmigung ist dieses Thema zu klären. Festsetzungen im B-Plan können hierzu nicht getroffen werden.
11 **Ver- und Entsorgung / Abwasser**	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 11.1	<u>Erschließungserfordernis</u> Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Zur äußeren Erschließung ist der Bau eines Schmutzwasserkanals (DN 400) notwendig. In der Begründung ist der Absatz zum Abwasser entsprechend der Stellungnahme zu korrigieren bzw. zu ergänzen: Der maximal spezifische Abwasseranfall beträgt 18 m³ pro Tag und Hektar (entspricht 70 l/s), sollte der Abwasseranfall diesen Wert übersteigen, muss eine neue Kläranlage mit Ableitung zur Elbe errichtet werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Kläranlage wäre sowohl im Industriegebiet als auch im benachbarten Außenbereich nach § 35 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11 **Ver- und Entsorgung / Abwasser** (Fortsetzung)			<u>Kostentragung Erschließung</u> Sowohl die äußere Schmutzwassererschließung als auch der Bau eines Klärwerks müssen auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan trifft Festlegungen zur Kostentragung.
12 **Ver- und Entsorgung / sonstige Medien**	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 12.1	<u>Fernwärme</u> Das Plangebiet ist nicht erschlossen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden.
	SWM / AGM Schreiben vom 08.02.2022	B 12.2	<u>Info-Anlagen</u> Das Plangebiet ist nicht erschlossen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit der Bekanntgabe des Ansiedlungsinteresses von Intel können die Planungen zur Medienerschließung konkretisiert werden.
	Dow Olefinverbund GmbH Schreiben vom 21.01.2022	B 12.3	Die erste Stellungnahme vom 25.06.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit. <u>Rohstoffpipeline</u> Es wird gebeten, die Formulierung zu den Mindestabständen gemäß konkretem Wortlaut zu korrigieren: „…gemäß Genehmigungsbescheid sind Mindestabstände zur nächstgelegenen Bebauung von *größer* 20 m einzuhalten.“	Im Rahmen der Zwischenabwägung wurde diese Stellungnahme bereits behandelt. Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung. **Der Stellungnahme wird gefolgt.** Die Festsetzung wurde angepasst.
13 **Denkmalschutz**	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	B 13.1	<u>Vermutete archäolog. Kulturdenkmale</u> Der Bebauungsplan befindet sich im sog. Mitteldeutschen Altsiedelland, es ist mit zahlreichen archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Ausführliche Darlegung zu	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan führt hierzu unter „nachrichtliche Übernahmen Pkt. 12.3 aus. Der angehängte Übersichtslageplan wird Anlage zur Begründung.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13 Denkmalschutz (Fortsetzung)	Schreiben vom 19.01.2022		möglichen archäologischen Überresten unter Verweis auf analoge Situationen in der Umgebung. In einem Übersichtslageplan werden die Aussagen räumlich verortet. <u>Grabungserfordernis</u> Zustimmung zum Vorhaben unter der Voraussetzung, dass das Kulturdenkmal gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Baumaßnahme muss somit ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Bebauungsplan führt hierzu unter „nachrichtliche Übernahmen Pkt. 12.3 aus.
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 21.01.2022	B 13.2	<u>Vermutete archäolog. Kulturdenkmale</u> Es wird auf die ausführliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie verwiesen. Es wird um nachrichtliche Übernahme der bekannten archäologischen Kulturdenkmale und der Verdachtsflächen nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA in den Bebauungsplan gebeten.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Eine nachrichtliche Übernahme der Darstellung (Übersichtslageplan des Landesamtes) in Planteil A erfolgt nicht. Die Darstellung „Übersichtsplan archäologische Kulturdenkmale“ wird als Anlage zur Begründung in den B-Plan aufgenommen.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 13.3	<u>Unstimmigkeiten im Planwerk</u> Hinweis auf widersprüchliche Aussagen zur Archäologie im Bebauungsplan (nachrichtliche Übernahmen und Begründung) sowie Umweltbericht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Aussagen im Umweltbericht wurden korrigiert, richtig ist, dass mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen ist und ein repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden muss.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Forderung sofortiger Grabungen Forderung nach unverzüglicher Überprüfung archäologischer Belange, mit dem Ziel eines Hinweises auf die erfolgte Freigabe im Bebauungsplan.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Für die notwendigen archäologischen Erkundungen ist der künftige Bauherr zuständig. Eine Koordination mit weiteren notwendigen Maßnahmen (Kampfmittelbeseitigung / Hamsterumsiedlung) ist erforderlich.
14 **Boden / Landwirtschaft**	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 07.02.2022	B 14.1	Bodenschutz in der Ausgleichsbilanzierung Das Bewertungsmodell für die Kompensation des großflächigen Bodenabtrags wird angezweifelt, da die Betrachtung der Bodenfunktionsausprägung unzureichend abgebildet wird und keine Aussagen über die Bodenfruchtbarkeit zulässt. Im Umweltbericht fehlt eine Bilanzierung der funktionsbedingten Wertminderungen gegenüber den Aufwertungen für das Naturgut Boden. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen können den Verlust voraussichtlich nur bedingt kompensieren. Um den Funktionsverlust der Bodenfunktionen auszugleichen, wäre ein Vielfaches der Flächengröße der Eingriffsfläche notwendig. Die Wiederverwertung des humosen Oberbodens hat allenfalls auf degradierten oder erodierten Böden einen bodenfunktionalen Aufwertungseffekt. Da nicht erkennbar ist, dass der Eingriff rechtlich und fachlich adäquat kompensiert werden soll oder kann, bleiben erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausgleichsbilanzierung wird in Hinblick auf den Bodenschutz nicht geändert. Nach Bundesnaturschutzgesetz ist für Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleich und Ersatz zu erbringen. Zur Bewertung der Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs und Ersatzes hat das Land-Sachsen-Anhalt das sog. „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ erarbeitet. Dieses Bewertungsmodell ist fachlich anerkannt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird anhand der kartierten Biotoptypen ermittelt: Die Bodenfunktion wird nicht gesondert ermittelt und ausgeglichen. Vielmehr ist es so, dass nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt Biotope auf geringwertigen Böden naturschutzfachlich oft höher bewertet werden währenddessen intensiv genutzte Äcker eine geringe Biotopwertigkeit aufweisen. Insofern ist die erforderliche Kompensation unter Anwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt korrekt erfolgt. Die zuständigen Fachbehörden (Bodenschutzbehörde / Naturschutzbehörde) haben diesbezüglich keine Anregungen vorgetragen.
	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung	B 14.2	Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche Aus der Perspektive der Fachstelle Landwirtschaft wird die Versiegelung der sehr ertragreichen Böden (Ackerzahl 90) abgelehnt,	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für Ansiedlungen von überregionaler Bedeutung entspricht den raumordnerischen Zielstellungen aus dem

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14 **Boden / Landwirtschaft** (Fortsetzung)	Schreiben vom 21.01.2022		unter Verweis auf Aussagen des LEP und §15 LwG LSA. Vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit der Böden, insbesondere besonders ertragreicher Schwarzerdeböden, ist das Vorhaben abzulehnen.	Landesentwicklungsplan 2010. In der zeichnerischen Darstellung des REP MD 2. Entwurf ist der Standort Magdeburg "Eulenberg" als in Planung befindlicher Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgesetzt. Der Standort versteht sich als Weiterentwicklung des vorhandenen Vorrangstandorts "Magdeburg/ Sülzetal" (Z 35 REP MD). Für den Schutz des Bodens und als Artenschutzmaßnahme werden großflächig Ackerflächen extensiviert (Feldvogelstreifen, Hamsterflächen, Blühstreifen, extensiv bewirtschaftete Ackerflächen). Damit wird der Stoffeintrag in die Böden reduziert und somit die Belastung des Naturhaushalts. Die Bodenfunktionen werden auf diesen Standorten gestärkt.
			<u>Erosionsgefahr</u> Schon jetzt besteht auf den angrenzenden Flächen eine hohe bis sehr hohe Gefährdung durch Wasser-Erosion. Durch die geplante Versiegelung kann von einer Steigerung der Erosionsgefährdung ausgegangen werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Unter Beachtung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes muss das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter soll nur als „Notüberlauf“ dienen, s. Pkt. 7.6. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Areal müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass Erosion auf angrenzenden Flächen verhindert wird.
			<u>Betroffenheit von Landwirten</u> Landwirtschaftliche Akteure sind direkt oder aufgrund von Flächentausch von der Maßnahme betroffen. Die Akteure sind zu informieren. Der Grad der Betroffenheit bis hin zur Existenzgefährdung des Betriebes kann ggf. nur gutachterlich festgestellt werden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen ist zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Zwischenerwerber für die Flächen im Eulenberg. Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt wird hier im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg unterstützend tätig. Den betroffenen Landwirten wird -soweit möglich- Ersatzfläche angeboten.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14 Boden / Landwirtschaft (Fortsetzung)			reduzieren lässt, A+E-Maßnahmen schränken die unternehmerischen Möglichkeiten zusätzlich ein. Es ist zu prüfen, ob und in welchem Ausmaß die Landwirte in der Vergangenheit schon durch andere Flächeninanspruchnahme betroffen waren, auch Folgekosten (z.B. Rückzahlung von Fördermitteln) sind zu prüfen. Mögliche Schäden an Flächen anderer Bewirtschafter sind zu berücksichtigen (z.B. durch Drainagen oder Lagerung von Baumaterialien).	Die Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen können nur im Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten erfolgen. Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans.
	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 28.02.2022	B 14.3	Die Stellungnahme vom 21.06.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit. <u>Bodenschutz</u> Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im Umweltbericht geprüft und Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festgelegt.	Im Rahmen der Zwischenabwägung wurde diese Stellungnahme bereits behandelt. Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 02.02.2022	B 14.4	<u>Bodenfeuchtigkeit</u> Auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal traten an verschiedenen Standorten Vernässungsprobleme auf.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Baugrundvoruntersuchung hat auch für den Bereich Eulenberg auf Schichtenwasser und Staunässeerscheinungen hingewiesen. Die Aussagen dieser Untersuchung finden sich auch in der Begründung zum Bebauungsplan.
15 Altlasten / Bergbau	Untere Bodenschutzbehörde	B 15.1	Zustimmung zum Vorhaben.	**Der Anregung wird teilweise gefolgt.** Die Begründung wurde ergänzt. Eine Darstellung als Altlastenverdachtsflächen in Planteil A erfolgt nicht, da

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15 Altlasten / Bergbau (Fortsetzung)	Schreiben vom 28.02.2022		Die Hinweise/ Anmerkungen zur Altlastensituation im Plangebiet wurden bisher nicht übernommen.	beide Flächen untersucht wurden und der Altlastenverdacht sich nicht bestätigt hat.
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 07.02.2022	B 15.2	Bergbau: Im Plangebiet befinden sich keine bergbaulichen Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen.	**Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
16 Immissionsschutz	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde (Ref.: 402) Schreiben vom 09.02.2022	B 16.1	Abstandserlass Sachsen-Anhalt Aufgrund der zu erwartenden räumlichen Ausdehnung der Industrieansiedlung sollte die Festsetzung zur Abstandsliste dahingehend ergänzt werden, dass sich die Festsetzung nicht auf die gesamte Anlage, sondern auf Betriebseinheiten bezieht. Bei der Baumschulensiedlung handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich mit eingeschränktem Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Im Bebauungsplan sollten Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste gemäß § 31 (1) BauGB einzufügen.	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.** Die textliche Festsetzung 1.1 wurde entsprechend ergänzt. Gemäß dem Abstandserlass können im Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste eröffnet werden. Durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen können im Einzelfall die Emissionen Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Eine entsprechende Ausnahmeregelung wurde im Bebauungsplan nicht definiert. Es ist die Ansiedlung eines einzelnen Industrieunternehmens geplant. Gemäß Pkt. 4.3.1 des Abstandserlasses kommt eine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB in Betracht, wenn die Einzelfallprüfung ergibt, dass das konkrete Vorhaben bezüglich des Immissionsschutzes als unbedenklich einzustufen ist.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16 Immissionsschutz (Fortsetzung)			Die textliche Festsetzung 1.1 sollte dahingehend ergänzt werden, dass bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden können. <u>Umsetzung Schalltechnisches Gutachten</u> Es wird empfohlen, der Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens zu folgen und die Festsetzung 9.1 entsprechend anzupassen (Mindesthöhe Schallschirm von 8 m). <u>Immissionsschutz Freileitungen</u> Für die Freileitungen bestehen Schutzabstände. Diese Abstände sind bezogen auf die Baugrenze eingehalten, der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder ist gewährleistet.	Die textliche Festsetzung 1.1 wurde entsprechend ergänzt. **Der Anregung wird gefolgt.** Die textliche Festsetzung 9.1 wurde entsprechend ergänzt. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 28.02.2022 und Schreiben vom 21.03.2022	B 16.2	<u>Berücksichtigung von Vorbelastungen</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Gewerbelärm ist die Schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten. Die Vorbelastungen an den Immissionsorten IO 1 und 5 sind detailliert und rechnerisch mit zu betrachten. Ein alleiniges Abstellen auf das spätere Zulassungsverfahren wird der vorhandenen Situation, speziell am IO 1 nicht gerecht.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die schalltechnische Untersuchung dient dem Nachweis, dass auf der Fläche Geräuschkontingente möglich sind, die eine Industrieansiedlung ermöglichen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine große Industrieansiedlung erfolgen soll und durch die einheitliche Vermarktung der Fläche auch sichergestellt werden kann, dass sich nur ein Großbetrieb ansiedelt, kann der konkrete Schallschutznachweis abwägungsfehlerfrei in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden. Hinsichtlich der Vorbelastungen an den genannten Immissionsorten gibt die Schalltechnische Untersuchung die Vorgaben der TA Lärm wieder. Sofern die im Tages- und Nachtzeitraum gültigen Immissionswerte an

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16 Immissionsschutz (Fortsetzung)				den maßgeblichen Immissionsorten durch die Industrieansiedlung um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, kann auf eine detaillierte Ermittlung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden. Andernfalls muss die Vorbelastung durch das bereits bestehende Industriegebiet „Gewerbepark Sülzetal“ betrachtet werden, wobei der „Gewerbepark Sülzetal“ an den östlichen Wohngebäuden der Siedlung Baumschule die Grenzwerte der TA Lärm einhalten muss. Eine Überarbeitung der Schallschutzuntersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.
	50hertz Schreiben vom 25.01.2022	B 16.3	<u>Vorbelastung durch 380 kV-Leitung</u> Übergabe Schallschutzgutachten mit Berücksichtigung der 380-kV-Leitung (im Schallschutzgutachten zum Planentwurf fand bisher keine ausreichende Betrachtung der Freileitung statt. Es wird um eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung gebeten.) <u>Immissionsschutz Freileitungen</u> Bitte um Übergabe des Nachweises zur Einhaltung der Grenzwerte 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verweis auf die Ausführung unter Pkt. 6.9. der Begründung)	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Freileitungen sind im Bestand vorhanden. Unstrittig ist, dass bei bestimmten Wetterlagen (hohe Luftfeuchtigkeit) durch die Hochspannungsleitungen mittel- und hochfrequente Geräusche entstehen. Diese Wetterlagen sind auf wenige Tage im Jahr beschränkt. Bei den Geräuschen handelt es sich nicht um eine relevante Geräuschvorbelastung i.S. der TA Lärm, so dass eine Berücksichtigung der Freileitung im Gutachten nicht erforderlich ist. Die schalltechnische Untersuchung wird daher nicht aktualisiert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchVO obliegt dem künftigen Bauherrn, dieser muss den Nachweis übergeben. Eine Ergänzung ist unter Pkt. 6.9. der Begründung erfolgt. Die Obere Immissionsschutzbehörde bestätigt, dass die Baugrenzen die notwendigen Abstände einhalten.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16 Immissionsschutz (Fortsetzung)	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 16.4	<u>Flächenbezogener Schallleistungspegel</u> Wechselwirkung zwischen Schallschutzanforderungen und Grundstücksvermarktung können nicht nachvollzogen werden, insbesondere in Hinblick auf einen möglichen Weiterverkauf.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist erforderlich, um das sog. „Windhundprinzip“ zu verhindern. Sobald der Bebauungsplan nur Baurecht für eine Investition schafft, sind flächenbezogene Schallleistungspegel nicht erforderlich, ein Nachweis der Einhaltung der TA Lärm kann im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.
			<u>Schallschirm</u> Kritik, dass der Schallschirm in Lage und Höhe nicht festgesetzt wird, ein zusätzlicher Aufwand im Genehmigungsverfahren wird befürchtet. Hinweis auf die Differenz zwischen der festgesetzten Bezugshöhe für den Schallschirm und der vorhandenen Geländehöhe.	**Der Anregung wird gefolgt.** Es wurde im Rahmen des 2. Bebauungsplanentwurfs eine Mindesthöhe von 8 m festgesetzt. Die konkrete Lage hängt von der Art der Ausführung (Mauer oder Wall) ab, sowie von Lage und Höhenlage der abzuschirmenden Schallquelle. Die Bezugshöhe für den Schallschirm wurde angepasst und entspricht jetzt mit 90 m NHN der mittleren vorhandenen Geländehöhe in diesem Bereich.
			Hinweis, dass der geplante Schallschirm keinen Schutz vor den Schallemissionen der geplanten Anbindung an die B81 bieten kann.	Die Anbindung der B81 liegt räumlich in der Gemarkung Osterweddingen, es läuft bereits eine Maßnahme beim LSBB, Planungsträger ist hier die Gemeinde Sülzetal. Die geplante neue Anbindung an die B 81 wird durch ein straßenrechtliches Planverfahren vorbereitet werden. In diesem Planverfahren sind der Schutzanspruch der Siedlung Baumschule zu berücksichtigen und notwendige Schallschutzmaßnahmen zu klären.
			Hinweis, dass Mauern und Wälle (ab einer bestimmten Größe) im Außenbereich genehmigungspflichtig sind.	Nach Rechtskraft des Bebauungsplans handelt es sich nicht mehr um einen planungsrechtlichen Außenbereich. Für eine Industrieansiedlung muss über ein BImSch-Verfahren Baurecht geschaffen werden. In diesem Zusammenhang müssen die Einhaltung der Schallschutzwerte nachgewiesen werden und

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16 Immissionsschutz (Fortsetzung)			Schutz der Siedlung Baumschule Forderung, für die Siedlung Baumschule Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen und nicht nur Möglichkeiten zu benennen.	notwendige Schallschutzmaßnahmen mit beantragt und genehmigt werden. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Hier gilt der Grundsatz der Planerischen Zurückhaltung. Das Schallschutzgutachten dient dem Nachweis, dass auf der Fläche Geräuschkontingente möglich sind, die eine Industrieansiedlung ermöglichen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine große Industrieansiedlung erfolgen soll und durch die einheitliche Vermarktung der Fläche auch sichergestellt werden kann, dass sich nur ein Großbetrieb ansiedelt, kann der konkrete Schallschutznachweis abwägungsfehlerfrei in das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden.
17 Umweltbelange	Untere Naturschutz-Behörde Schreiben vom 28.02.2022	B 17.1	Grünflächen Die Anlage von Regenwasserversickerungs- oder Verdunstungsbecken innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen wird nicht befürwortet. Durch zahlreiche Restriktionen und die entsprechenden technischen Normen/ Richtlinien sowie die sogenannten Wartungsarbeiten der Betreiber wird ein naturnaher Zustand verhindert. Darüber hinaus wird oftmals eine Einzäunung gefordert. Die Becken sollten daher als technische Anlagen festgesetzt werden. Korrektur Umweltbericht Kapitel 1.4: Die Charakterisierung der Biotope sollte aufgrund des nachzuweisenden Alters von über 30 Jahren überarbeitet werden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Festsetzung wird nicht geändert. Für die Grünflächen wird die Zulässigkeit von „naturnahen Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung“ geregelt. Hierbei wird es sich um private Anlagen handeln, da das Regenwasser vom Industriegebiet auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Somit ist ein rein „technisches“ Bauwerk ausgeschlossen. Im Umweltbericht wurde zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergänzt, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (naturnahe Gehölzpflanzung) und mesophiles Grünland (naturnahe Regenwasserbewirtschaftung) denselben Biotopwert haben (Umweltbericht Seite 41 Fußnote 9). **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Charakterisierung der Biotope wurde korrigiert.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17 Umweltbelange (Fortsetzung)			Kapitel 2.1.2 S.18: Die Aussage, dass die Baum-Strauchhecken als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt sind, ist falsch. Wünschenswert wäre eine Aussage, ob die Hecken als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. dem NatSchG LSA und der der Biotoptypenrichtlinie LSA einzustufen sind.	Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt, dass 1-reihige Hecken gem. Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt nicht als geschützte Feldgehölze gelten.
			In der Erfassung fehlt außerdem die Einstufung der Baumreihen an den Straßen und Wegen; evtl. als geschützte Alleen / Baumreihen gemäß § 21 NatSchG LSA. Dies wäre insbesondere für die Baumreihe an der L 50 von Bedeutung, da sie durch die geplante Straßenverbreiterung im Bestand gefährdet sein könnte.	Die geschützten Alleen wurden in der Erfassung ergänzt. Fachlich muss das Thema „Baumallee“ entlang der L50 im erforderlichen straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren behandelt werden, der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Flächen.
			Zwischen dem Umweltbericht und der Begründung zum B-Plan gibt es unterschiedliche Aussagen zu Dach- und Fassadenbegrünungen.	Der Umweltbericht wurde korrigiert. Aufgrund der bei Industrieinvestitionen zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten bei großen Industriehallen wurde auf eine zwingende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung verzichtet. Dach- und Fassadenbegrünung werden im Bebauungsplan aber nicht ausgeschlossen, und sind daher möglich.
			Hinweis auf eine fehlerhafte Überschrift in Kapitel 4 (Nennung des falschen Bewertungsmodells).	Die Überschrift wurde korrigiert, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“.
			Kapitel 4: Die Flächennummern der Tabelle 8 zur Bewertung des Bestandes (Spalte 1) sind nicht in der Karte der Biotoptypenkartierung	In der Karte zur Biotoptypenkartierung sind die Kürzel der Biotoptypen verwendet, die sich in der Tabelle 8 in

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17 Umweltbelange (Fortsetzung)			des Büros LaReG zu finden. Dies erschwert eine Zuordnung. Kapitel 4 Kompensationsberechnung Tabelle 9: In der Tabelle werden die Regenrückhaltebecken nicht aufgeführt. Theoretisch könnten einige der Grünflächen bis zu 50 % von Regenwasserversickerungs- oder Verdunstungsbecken eingenommen werden. Die Bewertung der Kompensationsflächen ist unklar, da nicht bekannt ist, welchen Flächenanteil die Becken tatsächlich einnehmen. Lediglich der neue Straßenseitengraben an der L 50 ist als Ansaatgrünland benannt.	der Spalte „code“ wiederfinden. Eine eindeutige Zuordnung ist somit möglich. Für die privaten und öffentlichen Grünflächen wurde ein einheitlicher Biotopwert aus der Richtlinie übernommen (16 Wertpunkte) Da die Verteilung der Wiesenflächen (mit Versickerungsfunktion) und Gehölzflächen noch nicht feststeht, wurde mit diesem einheitlichen Wert gerechnet. Die naturnahmen Gehölzflächen erreichen laut Richtlinie 16 Wertpunkte und das mesophile Grünland ebenfalls. Da festgesetzt wurde, dass die Sickerbecken naturnah angelegt werden sollen, kann man davon ausgehen, dass diese sich zu mesophilem Grünland entwickeln. Durch die Nutzung als Sickerflächen ist die festgelegte Mahd zur Etablierung von mesophilem Grünland unbedingt erforderlich.
	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde (Ref.: 407) Schreiben vom 20.01.2022	B 17.2	<u>Umweltschadensrecht / Artenschutz</u> Hinweis auf Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das Umweltschadensrecht regelt die Haftung bei der Verursachung von Umweltschäden und gilt unabhängig vom B-Plan. §§ 44 und 45 BNatschG regeln die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmemöglichkeiten. Artenschutzrechtliche Belange werden im Bebauungsplan ausführlich untersucht und dargelegt.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 17.3	<u>Korrektur Umweltbericht</u> Hinweis auf widersprüchliche Aussagen zur Dachbegrünung in der Begründung und im Umweltbericht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Umweltbericht wurde korrigiert. Richtig ist, dass Gründächer nicht zwingend festgesetzt werden, aber zulässig sind.
	50hertz Schreiben vom 25.01.2022	B 17.4	<u>Externer Ausgleich</u> Bezüglich der externen Kompensationsmaßnahmen wird um Beteiligung gebeten.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Dieser Hinweis wird an den Träger der externen Kompensationsmaßnahmen weitergegeben.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18 Erneuerbare Energien	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Schreiben vom 21.01.2022	B 18.1	<u>Festsetzung PV</u> Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, wird angeregt, bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen festzusetzen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Aufgrund der bei Industrieinvestitionen zu erwartenden zahlreichen technischen An- und Aufbauten und aufgrund der enormen Hallenspannweiten bei großen Industriehallen wurden keine Festsetzungen zu Photovoltaik oder Solarthermie getroffen, es gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Photovoltaikanlagen auf Gebäuden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aber zulässig.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 18.2	<u>GEG</u> Hinweis, dass hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien das Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten ist. Hinweis auf fehlerhafte Überschrift zu erneuerbaren Energien / Solarenergie im Umweltbericht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Umweltbericht wurde korrigiert. Festsetzungen zu erneuerbaren Energien / Solarenergie über das GEG hinaus sind nicht vorgesehen.
19 Gefahrenabwehr	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 01.02.2022	B 19.1	<u>Kampfmittel</u> Unverzügliche Beantragung der Kampfmittelüberprüfung mit dem Ziel der Übernahme der Freigabe in den Bebauungsplan. Ziel sollte es sein, Baubehinderungen und Bauverzögerungen zu vermeiden.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Kampfmittelüberprüfung erfolgt i.d.R. im Rahmen der Bauvorbereitung durch den Bauherrn und nicht durch die Kommune als Plangeber. Insofern ist der Hinweis 13.2 im Planteil B ausreichend. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat aber schon vorab eine Untersuchung auf Kampfmittel beantragt. In Auswertung von Luftbildern sind 3 Verdachtsbereiche (Bombentrichter) ermittelt worden, die näher untersucht werden.
20 Planwerk	Gemeinde Sülzetal Schreiben vom 02.02.2022	B 20.1	<u>Korrektur Begründung</u> Bitte um Verwendung des korrekten Begriffs „Gewerbepark Sülzetal“ in der Begründung sowie um Korrektur der korrekten Plangebietsgröße im Umweltbericht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Unterlagen wurden korrigiert.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
20 **Planwerk** (Fortsetzung)	Untere Bauaufsichts-behörde Schreiben vom 01.02.2022	B 20.2	Ergänzung Planteil A Ergänzung fehlender Maßketten der Baugrenzen zu eindeutig definierten Festpunkten, um Einhaltung der jeweiligen Baugrenzen überprüfen zu können.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Bebauungsplan 353-2 "Eulenberg" ist lagegenau im Lagestatus 150 (reduzierte Gauß-Krüger-Koordinaten) gezeichnet. Die Planzeichnung kann in diversen CAD-Formaten (z.B. DGN, DWG, DXF) ausgegeben werden, um einen digitalen Abgleich zu ermöglichen.
21 **Nachrichtliche Übernahme**	Die Autobahn GmbH des Bundes Schreiben vom 10.02.2022	B 21.1	Ausgleichsfläche BAB 14 Im südwestlichen Bereich des geplanten Plangebiets befindet sich die Ersatzmaßnahme E3 (ungelenkte Sukzession), welche dem Bauvorhaben der BAB 14 VKE 4112 zugeordnet ist. Diese Maßnahme darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, die entlang des Seerennengrabens verläuft. Der Bebauungsplan grenzt auf ca. 370 m an den Seerennengraben. Das Flurstück 10104 der Gemarkung 616 befindet sich im Eigentum der BRD. Der Bebauungsplan wurde angepasst, die Fläche nachrichtlich als Ausgleichsfläche übernommen.
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Schreiben vom 07.02.2022	B 21.2	Ausgleichsfläche BAB 14 Es bestehen keine Einwände bzw. Ergänzungswünsche zum Planentwurf. Im Plangebiet bzw. direkt angrenzend befinden sich A/E-Maßnahmen (WE 142677 und WE 144355) aus dem Planfeststellungsbeschluss zur BAB 14, die dauerhaft zu erhalten sind. Eine entsprechende Festsetzung hierzu ist im Bebauungsplan enthalten. Es sind hier demnach keine Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan zu erwarten.	**Der Anregung wird gefolgt.** Es handelt sich um eine Sukzessionsfläche, die entlang des Seerennengrabens verläuft. Der Bebauungsplan grenzt auf ca. 370 m an den Seerennengraben. Das Flurstück 10104 der Gemarkung 616 befindet sich im Eigentum der BRD. Der Bebauungsplan wurde angepasst, die Fläche nachrichtlich als Ausgleichsfläche übernommen.
22 **Sonstiges**	Untere Bauaufsichts-behörde Schreiben vom 01.02.2022	B 22.1	Vereinigung Grundstück Es wird gebeten, eine Klärung der Grundstücksverhältnisse herbeizuführen (im besten Fall Verschmelzung). Aufgrund der hohen Anzahl der Flurstücke wird befürchtet, dass die Regelung der	**Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Als Lösung gibt es verschiedene Möglichkeiten, neben einer Vereinigungsbaulast ist auch eine Vereinigung zu einem (Grundbuch-) Grundstück im Sinne der GBO oder die mit anschließender

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22 **Sonstiges** (Fortsetzung)			inneren Erschließung andernfalls einen langen Prüfzeitraum verursacht.	Verschmelzung zu einem einzigen Flurstück denkbar. Voraussetzungen für die Verschmelzung sind z.B.: gleicher Eigentümer, Lastenfreiheit oder Lastengleichheit. Diese Voraussetzungen sind derzeit nicht gegeben und führen somit zu zeitlichen Verzögerungen. Daher ist der Vereinigungsbaulast der Vorzug zu geben. Grundsätzlich ist die Verschmelzung die optimalere Lösung und wird im Anschluss der Eigentumsübertragung und Zerlegungsmessungen empfohlen. Welcher Weg eingeschlagen wird, muss die Landeshauptstadt Magdeburg mit dem Investor -auch hinsichtlich des Zeit- und Kostenaufwandes- abstimmen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 15.02.2022	B 22.2	<u>Höhenfestpunkte</u> Es wurde eine Übersicht der Lage- und Höhenfestpunkte mit besonderem Schutz übermittelt. Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen sind dem LVermGeo rechtzeitig zu melden (mit Adresse). Bei Eigentümerwechsel ist der neue Eigentümer über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.	Die beiden Festpunkte wurden nachrichtlich in Planteil A übernommen. Die Hinweise werden bei Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die notwendige Veränderung / Zerstörung des Höhenfestpunktes 4710 wird dem LVermGeo vor Baubeginn gemeldet.