Landeshauptstadt Magdeburg

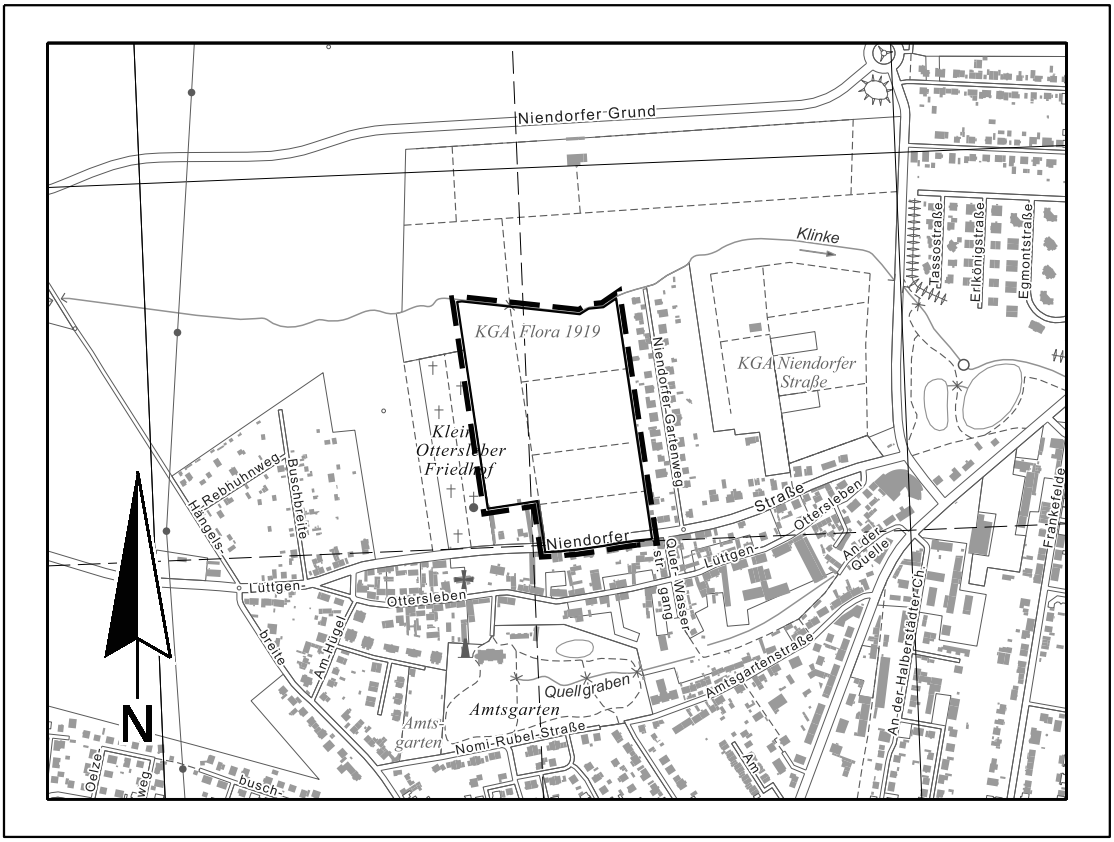
DS0228/22 Anlage 1 Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 355-5

NIENDORFER STRASSE

Stand: Mai 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2022

A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.07.2020 um 17:00 Uhr in der Mensa des Baudezernates eine Versammlung für Bürgerinnen und Bürger statt.
In der Versammlung wurden diverse Fragen zur Vermarktung gestellt, die während der Veranstaltung beantwortet wurden, aber keinen weiteren Einfluss auf die Planung hatten.
In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, wie die vorgetragenen Belange aus der Versammlung und den eingegangenen Stellungnahmen von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern berücksichtigt werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Verkehr Erschließung	Bürger*innenversammlung 14.07.2020	A 1.1	Es werden Bedenken zu möglichen Konflikten bzgl. der öffentlichen Bäume im Straßenraum vorgebracht.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Bereich der Niendorfer Straße wurde der Bestandsbaum als erhaltend festgesetzt. Konflikte zu festgesetzten Straßenbäumen im öffentlichen Raum sind derzeit nicht erkennbar. Die Niendorfer Straße ist eine Hauptsammelstraße und ist für den problemlosen An- und Abflussverkehr von ca. 65 Parzellen ausgelegt. Die Anbindung nach Norden würde ein Brückenbauwerk über die Klinke erforderlich machen und zudem einen erheblichen Eingriff in die nördlich angrenzende Kleingartenanlage verursachen. Darüber hinaus würde eine solche Anbindung eine Weiterführung der Wohnflächenentwicklung suggerieren, die städtebaulich so nicht gewünscht ist.
		A 1.2	Warum erfolgt keine verkehrliche Anbindung des Plangebiets in nördlicher Richtung an den Niendorfer Grund? Hier könnte doch der Verkehr besser abfließen.	
		A 1.3	Wird die Straße eine Einbahnstraße?	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das Wohngebiet wird an die Niendorfer Straße über eine Mischverkehrsfläche in ca. 6 m Breite mit versetzten Bäumen angebunden. Die wechselseitige Bepflanzung erfordert eine geschwungene Straßenführung, diese verkehrsberuhigend wirkt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
2 Niederschlagswasser	Bürger*innenversammlung 14.07.2020	A 2.1	Wie wird das Plangebiet entwässert? Es werden Bedenken geäußert zu dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Plangebiet, da es sich in der Nähe zu den Bestandsbauten im Niendorfer Gartenweg befindet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem (Regenwasserkanal / Schmutzwasserkanal). Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt in das nordöstlich gelegene RRB mit einem Notüberlauf in die Klinke. Am östlichen Geh- und Radweg in Richtung Klinke wurde ein Standort für ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt. Hierüber erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers in die öffentlichen Kanalanlagen der Niendorfer Straße. Die weitere Entwässerungsplanung erfolgt in Abstimmung mit den SWM/ AGM.
		A 2.2	Im Hinblick auf das Pumpwerk werden Bedenken bezgl. der Elektrik geäußert. Was passiert mit dem Pumpwerk, wenn die Elektrik ausfällt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen werden enge Abstimmungen geführt, die auf solche Situationen vorbereitet sind.

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

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2019 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

- Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr, Referat 307
- Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Referat 401
- Obere Behörde für Abwasser, Referat 405
- Obere Fischereibehörde, Referat 409
- Obere Denkmalschutzbehörde, Referat 502
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- Verband der Gartenfreunde
- Untere Abfallbehörde
- Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV
- Evangelisches Kirchspiel Magdeburg-Ottersleben

Beteiligte der Beauftragte der Stadt ohne Stellungnahme:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Behindertenbeauftragter
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeauftragte

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

- Obere Immissionsschutzbehörde, Referat 402, Schreiben vom 24.10.2019
- Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Referat 404, Schreiben vom 30.10.2019
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stellungnahme vom 27.10.2019
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 28.10.2019

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

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Raumordnung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde (Ref. 24) Schreiben vom 21.11.2019 und Schreiben vom 07.04.2020	B 1.1	**Die vorgesehene raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.** Die Planung ist raumbedeutsam. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus der Lage (Außenbereich) und der Größe (ca. 6,1 ha Fläche) sowie aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung, eine aufgegebene und zum überwiegenden Teil brachliegende Kleingartenanlage nunmehr einer überwiegenden baulichen Nutzung als WA zuzuführen. Die LH Magdeburg hat sich in den nachgereichten Planunterlagen mit den wesentlichen Erfordernissen der Raumordnung, dem LEP 2010 und dem REP MD 2006 auseinandergesetzt und nachvollziehbar dargelegt, dass mit der Aufstellung des B-Planes den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen wird. Die im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans sowie die im Rahmen der Überarbeitung des I-SEK 2030 gewonnenen Erkenntnisse sind berücksichtigt. Hinweis auf Korrektur in der Begründung. Es wird auf das Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hingewiesen. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist zu beteiligen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die vorgelegte Analyse der Erfordernisse der Raumordnung war unvollständig, es wurde eine Konkretisierung der Planungsziele in Bezug auf den LEP 2010, den REP MD sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 der LH Magdeburg gefordert. Darauf wurden die Unterlagen vervollständigt und zur erneuten Beteiligung/ Prüfung nachgereicht. Die Begründung wurde korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde beteiligt.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 28.10.2019 und	B 1.2	Nach Überprüfung der Unterlagen wird festgestellt, dass eine ausführliche Auseinandersetzung mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des 1. Entwurfs des REP MD durchgeführt wurde. Nach	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die vorgelegte Analyse der Erfordernisse der Raumordnung war unvollständig, es wurde eine Konkretisierung der Planungsziele in Bezug auf

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Schreiben vom 23.03.2020		unserer Auffassung sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen REP’s mit dem Vorhaben vereinbar. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen des REP MD ergeben können.	den LEP 2010, den REP MD sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2025 der LH Magdeburg gefordert. Darauf wurden die Unterlagen vervollständigt und zur erneuten Beteiligung/ Prüfung nachgereicht.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 15.10.2019	B 1.3	Der Stadtteil Ottersleben wird geprägt durch kleinteiliges Wohnen im selbstgenutzten Eigentum bzw. Einfamilienhausgebiete. Derzeit besteht nach Maßgabe des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der LH Magdeburg 2025 (ISEK) noch erhebliche Flächenpotentiale für den Eigenheimbau in den Randlagen. Die Entwicklung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entspricht somit den kommunalen Entwicklungszielen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, ist frühzeitig zu beteiligen. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde liegt zwischenzeitlich vor.
2 **Art und Maß der baulichen Nutzung**	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 08.10.2019	B 2.1	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß BauNVO auszuschließen. Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken.	**Der Anregung wird gefolgt.** Um einer möglichen Vernässung der Baugrundstücke entgegenzuwirken ist im Planentwurf die Grundflächenzahl auf 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,4 beschränkt worden. Zudem wurden Festsetzungen getroffen, die auf die Vernässungsproblematik eingehen, wie z. B. dass Stellplätze für PKW mit wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden müssen und Grünfestsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünung.
	Untere Wasserbehörde Schreiben vom 16.10.2019	B 2.2	Die Umgebung des Plangebiets wird als vernässtes Gebiet bei der unteren Wasserbehörde geführt. Der bisherige Versiegelungsgrad sowie der damit verbundene Niederschlagswasserabfluss werden durch die vorgesehene Planung erhöht. Dies verschärft die Vernässungsproblematik, daher ist die Versiegelungsrate zu minimieren. Das Maß der Bebauung der Privatgrundstücke ist zu minimieren.	

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 11.11.2019	B 2.3	Die Festsetzung der Traufhöhe wird begrüßt. Der vorhandene Spielraum bei den Firsthöhen wird hinterfragt.	**Der Anregung wird gefolgt.** Zusätzlich zur Traufhöhe von 7,00 m wurde eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt um der Nachbarbebauung östlich des Plangebietes zu entsprechen.
3 Medientechn. Erschließung	SWM /AGM Schreiben vom 25.02.2020	B 3.0	Allgemeine Hinweise: Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist nach der Erschließung technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze stehen unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Die relevanten Normen und Vorschriften sind einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller sind einzuhalten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung.
3.1 Trinkwasserversorgung	SWM /AGM Schreiben vom 25.02.2020	B 3.1.1	Eine Versorgung des Plangebiets ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in die VW DN 150 GGG in der Niendorfer Straße möglich. Feuerlöschbedarf: Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Unterflurhydranten, welche im Rahmen der Erschließung anzuordnen sind. Der Systembetriebsdruck im Plangebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 3,7 – 4,0 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 122 m NHN 1992.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise wurden in die Begründung unter Kapitel 6.4 aufgenommen.
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Schreiben vom 18.10.2019	B 3.1.2	Keine Anlagen im Plangebiet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
3.2 Elektroversorgung	SWM/AGM Schreiben vom 25.02.2020	B 3.2.1	Das Gebiet ist derzeit nur teilweise äußerlich erschlossen. Über die westlich gelegene Ortsnetzstation Niendorfer Straße 21 (5213) und eine umfangreiche innere Erschließung können Baustrom und eine Grundversorgung sichergestellt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise wurden in die Begründung unter Kapitel 6.4 aufgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Die Berücksichtigung des geforderten Standorts für eine Trafostation in der Planzeichnung wird begrüßt.	Eine Trafostation wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Plangebiet im Bereich der Niendorfer Straße festgesetzt.
	50hertz Schreiben vom 01.10.2019	B 3.2.2	Keine Anlagen im Plangebiet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	GDMcom Schreiben vom 09.10.2019	B 3.2.3	Keine Anlagen im Plangebiet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	Avacon Schreiben vom 09.10.2019	B 3.2.3	Keine Anlagen im Plangebiet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
3.3 Wärmeversorgung	SWM/AGM Schreiben vom 25.02.2020	B 3.3	Keine Anlagen der SWM-Wärmeversorgung im Plangebiet und im öffentlichen Bereich. Investitionen sind zzt. nicht geplant.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
3.4 Info-Anlagen		B 3.4	Zurzeit ist keine datentechnische Erschließung durch MDCC vorgesehen. Die Verlegung von Leerrohranlagen ist vorzusehen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis ist kein Belang des B-Planverfahrens, wird aber im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
3.5 Abwasserentsorgung		B 3.5	Das Plangebiet muss im Trennsystem erschlossen werden. Die Abwasserableitung muss die langfristige, auch angrenzende Gebietsentwicklung berücksichtigen und ist entsprechend des angefügten Entsorgungs-konzeptes vorzunehmen. Dazu bedarf es zwingend einer inneren und vorbereitenden äußeren Erschließung durch den Erschließungsträger. Um die sukzessive Gebietsentwicklung nicht zu blockieren, ist im Plangebiet ausnahmsweise und letztmalig die Anordnung eines Abwasserpumpwerks (APW) zulässig. Die Anordnung des APW’s ist angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche (östlicher F/R-Weg) zu reservieren und befahrbar zu gestalten. Die Tiefenlage des APW’s und des Kanalnetzes wird von SWM vorgegeben. Das anfallende Schmutzwasser ist in Richtung Niendorfer Straße zu fördern. In Vorbereitung der langfristigen Abwasserleitung gemäß des Entsorgungskonzeptes muss im östlichen F/R-Weg ein	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Derzeit wird die Erschließungsplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie mit den SWM/ AGM erstellt. In diesem Zusammenhang werden die wichtigen Eckpunkte der Abwasserentsorgung in der Planung berücksichtigt. Eine weitere Gebietsentwicklung ist nach derzeitigem Stand (Grundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan) nicht absehbar.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Schmutzwasserkanal ab Pumpwerk bis unter der Klinke verlegt werden, welcher vorerst verschlossen wird.	
3.6 Regenwasserentsorgung	SWM/AGM Schreiben vom 25.02.2020	B 3.6	Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist dezentral zu entsorgen oder in die Klinke abzuleiten. Die vorhandenen Kanalanlagen in der Niendorfer Straße sind nicht nutzbar. Der Grundsatz der Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücke wurden im Vorentwurf beachtet.	**Den Anregungen wird gefolgt.** Im Zuge der Qualifizierung des Planentwurfs wird die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Flächen über ein Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Notüberlauf in die Klinke erfolgen. Der Antrag auf Einleitung in die Klinke (wasserrechtliche Erlaubnis) liegt der unteren Wasserbehörde zwischenzeitlich vor. Das Regenwasser der privaten Flächen verbleibt auf den Grundstücken und ist dort aufzufangen bzw. zur Versickerung zu bringen. Im Planentwurf wurde ein Hinweis auf die Niederschlagswasserentsorgung gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz ergänzt. Die Begründung wurde in diesem Punkt ergänzt. Ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde gestellt.
	Untere Wasserbehörde Schreiben vom 16.10.2019	B 3.6.1	Die Regenentwässerung in die Klinke wird nicht in Aussicht gestellt. Für die Niederschlagswasserverbringung sowohl von privaten als auch öffentlichen Flächen sind Versickerungsmulden einzuplanen. Das Entwässerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. Es wird angeregt einen Hinweis in den Planentwurf aufzunehmen. Es wird angeregt in die Begründung einen Passus zum Gewässerrandstreifen der Klinke aufzunehmen.	
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 11.11.2019	B 3.6.2	Die Vor-Ort-Versickerung des Regenwassers wird kritisch gesehen. Es wird auf die untere Wasserbehörde verwiesen.	
	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 24.10.2019	B 3.6.3	Es wird darauf verwiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Klinke genehmigungsbedürftig ist. Sofern dies nicht möglich ist, sind Entwässerungs- oder Versickerungsmulden einzuplanen.	
3.7 Telekommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 21.10.2019	B 3.7	Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4 **Boden / Altlasten** 4.1 Geologie	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 23.10.2019	B 4.0 B 4.1	<u>Ingenieurgeologie und Geotechnik:</u> Keine Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche bekannt. <u>Hydro- und Umweltgeologie</u> Aus hydrogeologischer Sicht können beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind flurnahe Grundwasserstände zu erwarten. Standortkonkrete Baugrunduntersuchungen, einschließlich der Bewertung des Grundwasserstands werden deshalb empfohlen. Verweis auf die Einhaltung der Vorschriften für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.). Keine Planungen zu bergbaulichen Arbeiten bekannt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass nach den Regeln der DWA-A 138 der Standort für eine schadlose Regenwasserversickerung nicht geeignet ist. Die anstehenden Löß- und Geschiebemergelschichten weisen nur unzureichende Schichtdurchlässigkeit (kf < 10-7 m/s) auf, so dass keine ausreichende schnelle Versickerung stattfinden kann. Empfohlen wird der Einsatz von Regenwasserrückhaltebecken mit Überlaufanschluss an den Klinkegraben.
4.2 Altlasten	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 08.10.2019	B 4.2	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastenflächen bekannt.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
4.3 Bodenschutz	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 08.10.2019	B 4.3	Es wird eine umfangreiche Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Planentwurf gefordert. Zusammengefasst wird Folgendes aufgeführt: 1. Gemäß dem Bundes-Boden-Schutzgesetz (BBodSchG) wird der sorgsame Umgang mit dem Bodenmaterial vor Ort gefordert. Der Aushub von Mutterboden ist zu reduzieren, die Zwischen-lagerung ist zu vermeiden und ist für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wieder zu verwenden. 2.	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.** Es wird eine nachrichtliche Übernahme zum Bundes-Boden-Schutzgesetz in den Planteil B aufgenommen. *Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gelten die DIN 18915 in der aktuellen Fassung*

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Zur Vermeidung einer schädlichen Bodenverdichtung sind geeignete Baugeräte (Platten- oder Raupenfahrzeuge anstatt Reifenfahrzeuge) zu verwenden. Die Befahrung des Plangebiets ist auf das Nötigste zu beschränken. 3. Als Baunebenflächen/ Betriebsflächen sind ausschließlich die Bereiche der Baufelder zu nutzen. 4. Sämtliche genannten Maßnahmen sind umzusetzen und zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.	*sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), insbesondere § 4 und § 7.* Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.
		B 4.3.1	Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hat der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen zu erfolgen (d.h. über die Entsiegelung von Flächen bzw. Rekultivierungs- und Agrarstrukturierungsmaßnahmen).	**Der Hinweis wird beachtet.** Als erste Maßnahme wurde geprüft, ob es Möglichkeiten gibt, durch Entsiegelungsmaßnahmen die Bodenfunktion an anderer Stelle wiederherzustellen. Dies ist unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Wenn diese Möglichkeit nicht besteht, dann sind Ausgleichsmaßnahmen zu wählen, die die Bodenfunktionen deutlich aufwerten. Im B-Plan wurden verschieden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
5 Immissionsschutz	Obere Naturschutz-Behörde, Referat 407 Schreiben vom 08.10.2019	B 5.2	Hinweis: Es sind das Umweltschadensgesetz und das Artenrecht zu beachten. Es wird auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBI. Teil I S.666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	**Der Hinweis wird beachtet.**
6 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 28.10.2019	B 6.1	Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein archäologisches Denkmal (Ortsakte Magdeburg-Südwest, Fundplatz Nr.8: mittelalterliche Fundstelle). Aus archäologischer Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern gemäß § 14(9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist,	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Begründung wurde um die Hinweise ergänzt. Zudem wurde im Planteil A auf die Notwendigkeit einer vorgeschalteten fachgerechten Dokumentation hingewiesen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			dass das Kulturdenkmal in Form einer fach-gerechten Dokumentation (Sekundärerhaltung) der Nachwelt erhalten bleibt. Um Verzögerungen im Bauablauf durch archäologische Funde und Befunde auszuschließen, ist ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.	
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 07.10.2019	B 6.2	Das Plangebiet liegt in der Umgebung zu mehreren archäologischen Kulturdenkmalen. Die Stellungnahme des LA für Denkmalpflege und Archäologie ist zu beachten. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Im Rahmen der Qualifizierung des Planentwurfs wurde die Begründung in diesem Punkt ergänzt.
7 Umweltbelange	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 28.10.2020	B 7.1	Es wird angeregt den Bebauungsplan erst weiterzuführen nachdem der Flächennutzungs-plan geändert wurde. Die Planungsziele des Grünflächenkonzepts sowie des ISEK finden sich in der Planung bisher nicht wieder. Die FNP-Änderungen gehen zu Lasten der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die FNP-Änderung muss über die bloße nachvollziehende „Umwidmung“ der Änderungsfläche von Grünfläche in Baufläche hinausgehen, um die Fragen der Biotopvernetzung, der Verschlechterung des lokalen Klimas und der verminderten Erholungsfunktion zu lösen.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Der Stadtrat hat die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die ehemalige Kleingartenanlage wurde aufgegeben und bereits beräumt. Die FNP-Änderung erfolgt parallel.
		B 7.2	Auf Basis der vorgelegten Unterlagen ist eine gerechte Abwägung im Sinne von § 1 Abs.7 BauGB nicht möglich. Es wird angeregt die Planunterlagen grundlegend zu überarbeiten.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Im Vorhabensraum befand sich eine Kleingartenanlage. Die Gärten wurden sehr unterschiedlich genutzt. Man fand Kleingärten mit Obstbau und Gemüsebeeten, aber auch reine Ziergärten. In

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände sind zu erfassen und als zu erhalten festzusetzen. Da ein erheblicher Teil der Kleingärten brachliegt, ist anzunehmen, dass bereits eine Weiterentwicklung vom Kleingarten zu einem anderen Biotop eingesetzt hat. Das Luftbild von 2017 legt diesen Schluss nahe.	den Gärten fand man auch größere Gehölze, dabei handelte es sich um Obstbäume und auch Koniferen. Diese wurden nicht durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg geschützt. Es haben auf den Flächen Ziergärten mit Rasenflächen und Stauden sowie Strauchpflanzungen überwogen. In den Kleingärten konnte man auch verschiedene, kleinere Gebäude und befestigte Wege finden. Bei einem großen Teil der Gärten wurde in den letzten Jahren die Nutzung aufgegeben und die Flächen lagen brach. Die Kleingartenfläche wurde in den Jahren 2021 und 2022 vollständig beräumt. Vorhanden ist nur noch die Ligusterhecke zur Niendorfer Straße. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		B 7.3	Bei der Biotoptypenbestimmung werden Unstimmigkeiten festgestellt, die sich auf die Eingriffsbilanzierung in der Analyse des Ist-Zustandes auswirken. Die kartographische Darstellung hierzu fehlt.	Die Eingriffsbilanzierung wurde überarbeitet.
		B 7.4	Die Erfassung von geschützten Tierarten fehlt. Aufgrund des langen Bestehens der Kleingartenanlage ist das Vorkommen geschützter Tierarten sehr wahrscheinlich, insbesondere Marderartige, Bilche und Insektenfresser und Reptilien.	**Der Anregung wird gefolgt.** Eine Artenerfassung wurde erstellt. Es wurden 34 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Davon sind 23 als „Streng geschützt“. Zudem wurden 2 Lurcharten und 3 Fledermausarten festgestellt. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Arten wurden getroffen.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 11.11.2019	B 7.5	Die Begrünung von Garagen und Carports wird begrüßt. Die Überprüfung der Umsetzung wird jedoch angezweifelt, da diese im Regelfall genehmigungsfrei errichtet werden können.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Zukünftig wird es möglich sein, die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen auf privaten Flächen durch das Stadtplanungsamt zu begleiten und zu überprüfen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8 Gefahrenabwehr	Polizeiinspektion Magdeburg Schreiben vom 10.10.2019	B 8	Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Vor Baubeginn hat eine Überprüfung zu erfolgen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Es erfolgt ein Hinweis im Planteil B (Textliche Festsetzungen) und in der Begründung zum B-Plan.
9 Planzeichnung	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 11.11.2019	B 9	Die Baufelder sind zur besseren Überprüfbarkeit von Bauanträgen eindeutig zu bemaßen. Im Bereich der nördlichen Grünflächen sind die Grenzen zwischen Grün- und Bauflächen nicht eindeutig definiert.	**Der Anregung wird gefolgt.** Bei der Überarbeitung des Planentwurfs wurden zusätzliche Maßketten in den Planteil A übernommen.
		B 9.1	Hinweis auf Korrekturen in den Festsetzungen 1.4.5 zu den privaten Grünflächen sowie 1.4.8 zu Baumpflanzungen. Uneindeutige Festsetzung in 1.4.10 bzgl. der Baumanordnungen in der Verkehrsfläche.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die gegebenen Hinweise wurden im Planentwurf korrigiert. Ein Pflanzplan wurde erstellt und ist Bestandteil der Begründung. Sämtliche Baumstandorte sind darin enthalten.
		B 9.2	Die Größe der Müllsammelplätze ist nicht definiert.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Im Planentwurf sind die Müllsammelplätze verortet und in der Begründung näher beschrieben. Die Müllstandorte an den Privatstraßen befinden sich auf Privatflächen.
10 Spielplatz	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 11.11.2019	B 10	Der Spielplatz Lentkestraße ist für die Zielgruppe nicht einfach zu erreichen (Überquerung der Niendorfer Straße). Es wird alternativ vorgeschlagen, eine Spielfläche im nördlichen Grünanlagenbereich des Plangebietes einzuplanen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Nordwesten des Plangebiets wird eine Spielplatzfläche mit 1.500 m² festgesetzt. Die Herstellung des Spielplatzes erfolgt durch den Erschließungsträger.
11 Bestandsgewerbe	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 30.10.2019	B 11	Für das ansässige Unternehmen südwestlich angrenzend an das Plangebiet darf durch die beabsichtigte Planung keine Schlechterstellung erfolgen. Die gewerbliche Tätigkeit des Unternehmens darf durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Das ansässige Unternehmen zählt nach BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und hat sich aufgrund seiner Lage an den Lärmpegelbereichen eines allgemeinen Wohngebietes zu orientieren. Eine darüberhinausgehende Beeinträchtigung des Bestandsbetriebes ist nicht zulässig.
	Handwerkskammer Magdeburg Schreiben vom 18.10.2019			