



32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg "Niendorfer Straße"

DS 0182/23 Anlage 1
Behandlung der Stellungnahmen
-Zwischenabwägung.

Abwägungskatalog

A Beteiligung der Öffentlichkeit
B Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
C Beteiligung der Beauftragten der Stadt



Landeshauptstadt Magdeburg

Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt Magdeburg

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.07.2020 im Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6.

Die in der Bürgerversammlung gestellten Anregungen und Hinweise wurden bereits im Rahmen der Zwischenabwägung innerhalb des B-Planverfahrens 355-5 „Niendorfer Straße“, welches der 32. Änderung parallel anhängig ist, behandelt. (DS 0228/22, Beschlussnr. 4166-051(VII)22). F-Planrelevante Anregungen und Hinweise erfolgten nicht.

B Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 11.08.2022 über die Auslegung unterrichtet und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

- 502 - Obere Denkmalschutzbehörde
- 307 - Ob. Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr
- Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
- Landesverwaltungsamt Ref. 405 - Obere Behörde für Abwasser
- 409 - Obere Fischereibehörde
- Untere Fischereibehörde
- Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM)
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn
- 401 - Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde
- Umweltamt - untere Abfallbehörde
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
- Untere Forstbehörde
- Unterhaltungsverband „Elbaue“-
- Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Gemeinde Sülzetal
- Gemeinde Hohe Börde

- Stadt Wanzleben-Börde
- Landesamt für Vermessung u. Geoinformation
- Polizeidirektion Sachsen - Anhalt

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

- Umweltamt - Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 30.08.2022
- Umweltamt - Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 30.08.2022
- Untere Straßenverkehrsbehörde Tiefbaukoordinierung, Schreiben vom 15.08.2022

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für die 32. Änderung wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 11.08.2022	B 1.1	Die 32. Änderung, als raumbedeutsame Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 12.09.2022	B 1.2	Sobald sich auf das Kapitel 4 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg bezogen wurde, sind die Verweise für die Ziele und Grundsätze an den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Zentrale Orte anzupassen. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung Pt. 2.4 Raumordnung und Landesplanung wurde redaktionell angepasst.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 09.09.2022	B 1.3	Die Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht den kommunalen Entwicklungszielen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
2 Denkmalschutz		B 2.1	Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 08.09.2022		wenn durch Auflage gewährleistet ist, dass der konkrete Beginn von Erdarbeiten im Bereich des bekannten Kulturdenkmals dem LDA LSA zwei Wochen zuvor mitgeteilt wird, damit die Fläche des Bauvorhabens in Augenschein genommen werden kann.	Sie betrifft jedoch nicht den F-plan, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden.
3 Verkehr	Flughafen Magdeburg GmbH Schreiben vom 30.08.2022	B 3.1	Ihr Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg nach & 12 Luftverkehrsgesetz. Durch diese Lage ergeben sich Bauhöhenbeschränkungen, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Ebenso kann die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich sein. Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass durch die Nähe zur Luftverkehrsanlage des Flugplatzes Magdeburg mit Fluglärm zu rechnen ist. Wir empfehlen daher, bei einer Erteilung von Baugenehmigungen auf die Nähe des Flugplatzes und der damit verbundenen Verkehrslärmentwicklung hinzuweisen, um späteren Ansprüchen entgegen wirken zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch nicht den F-plan, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 30.09.2022	B 3.2	Es sind keine Belange berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV Stadtplanungsamt Abteilung 61.4 – Verkehrsplanung Schreiben vom 12.09.2022	B 3.3	Ergänzend hierzu ist zur Begründung der 32. Änderung des F-Plans folgendes anzumerken: Im Kapitel 2.4 wird eine nahegelegene zukünftige Straßenbahnbindung erwähnt. Richtig ist: Derzeit befindet sich die nächste Straßenbahnhaltestelle in ca. 2 km Entfernung im Kroatenweg. Eine Straßenbahnneubaustrecke nach Ottersleben wird derzeit geprüft. Das Prüfergebnis und somit die darauf basierenden Beschlüsse liegen noch nicht vor. Wenn die Strecke gebaut werden sollte, würde es voraussichtlich eine Straßenbahnhaltestelle „Am Teich“ mit einer ähnlichen Entfernung zum Plangebiet wie die derzeitige Bushaltestelle (Entfernungsangabe siehe oben) geben. Dieser Prüfvorbehalt ist in der Begründung zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung Pt. 2.4 Raumordnung und Landesplanung wurde redaktionell angepasst.
4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	404 – Obere Behörde für Wasserwirtschaft Schreiben vom 30.08.2022	B 4.1	Ich teile Ihnen als Träger öffentlicher Belange mit, dass für das Vorhaben "Entwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Landeshauptstadt Magdeburg "Niendorfer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Straße"" keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 - Wasser - berührt werden.	
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Schreiben vom 07.09.2022	B 4.2	Die TWM unterhält keine Anlagen im ausgewiesenen Gebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	50Hertz Transmission GmbH TG Schreiben vom 15.08.2022	B 5.1	Für den angefragten Bereich existieren derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Avacon Schreiben vom 12.08.2022	B 5.2	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten.
	Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Bereich: TS-K Schreiben vom 09.09.2022	B 5.3	Grundsätzlich bestehen keine Einwände für die Bereiche Gasversorgung, Wasser-, Wärme-, Elektroversorgung und SWM-Info-Anlagen und Abwasserentsorgung. Es wird auf die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum parallelen B-Plan betrifft nicht die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern ist im

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Stellungnahme zum parallelen B-Plan verwiesen.	Rahmen der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten.
	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation Schreiben vom 17.08.2022	B 5.4	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost Schreiben vom 19.08.2022	B 5.5	Im Bereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Durch die o.g. Änderung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	B 5.6	Die Belange der Bundeswehr werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Referat Infra I 3 Schreiben vom 25.08.2022			
6 Naturschutz / Boden / Altlasten	Landesamt für Geologie und Bergwesen, Sachsen-Anhalt Schreiben vom 06.09.2022	B 6.1	Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen der Planung nicht entgegen. Die in der Stellungnahme angebrachten Hinweise betreffen das parallel anhängende B-Planverfahren (zu erwarten sind Auelehme, Löss, welcher bei Wasseraufnahme Risse an Bauwerken verursachen kann, sowie die Planung zur Versickerung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die 32. Änderung des F-Planes, sondern ist im Rahmen der nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten.
	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 11.08.2022	B 6.2	Im Planbereich befinden sich keine fundamentalen Festpunkte des Landesamtes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Außenstelle Wanzleben Schreiben vom 26.08.2022	B 6.3	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Landesverwaltungsamt Ref.407 – Obere Naturschutzbehörde Schreiben vom 18.08.2022	B 6.4	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Entwurf der 32. Änderung des hier benannten Flächennutzungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Am Planverfahren wurde die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Eine Stellungnahme befindet sich unter Anregung Nr. B.6.6

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Umweltamt - Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 08.09.2022	B 6.5	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 30.08.2022	B 6.6	Es wird angeregt, das Änderungsgebiet so zu erweitern, dass die durch die Planung erzeugten Konflikte auch gelöst werden können.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der F-Plan befindet sich in der Neuaufstellung. Da die Neuaufstellung des F-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen F-Planes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Bei der 32. Änderung des F-Planes „Niendorfer Straße“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden B-Planverfahrens Nr. 355-5 „Niendorfer Straße“ um ein zeitnah beabsichtigtes Projekt für den Wohnungsbau handelt.</p> <p>So ist der Geltungsbereich deckungsgleich mit dem des parallel anhängenden B-Planes. Dieser Umstand ermöglicht, dass auf Grundlage des § 2 (4) BauGB im Rahmen der 32. Änderung eine Umweltprüfung erfolgt, welche sich entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränken soll. Im Rahmen der F-Planänderung wurde dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird im Rahmen der erneuten Auslegung der des Entwurfes 32. Änderung zur Verfügung gestellt.
			Es wird angeregt den Bebauungsplan erst weiterzuführen nachdem der Flächennutzungsplan geändert wurde.	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 zum Bebauungsplan.
			Kapitel 2.11 Überarbeitete Beipläne: Sie werden nicht überarbeitet, sondern einfach nur nach den Vorgaben des Bebauungsplans geändert, ohne dass dabei das gesamtstädtische Nutzungsgefüge in irgendeiner weitergehenden Form angepasst würde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Überarbeitung der Beipläne zum Flächennutzungsplan ist nicht Belang der Unteren Naturschutzbehörde. Der sich ergebene Überarbeitungsbedarf einzelner Fachinhalte oder -belange der jeweiligen Beipläne wird regelmäßig - auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes - angepasst.
			Gleichzeitig stellt sich die Frage nach der Bereitstellung der erforderlichen Flächen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.	Die Hinweise werden beachtet. Im parallel anhängenden B-Plan wurden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Der bereits erwähnte in Planung befindliche Grünzug an der Klinke drängt sich hierfür förmlich auf, wäre aber zunächst planungsrechtlich und dann auch eigentumsrechtlich entsprechend zu sichern. Auch dies lässt sich am besten über eine flächenmäßig großzügigere FNP-Änderung erreichen.</p> <p>Die Kleingartenanlage „Flora 1919“ und „Niendorfer Straße“ bildeten bis zur Zerstörung der Kleingärten im Änderungsgebiet eine geschlossene Einheit vom Diesdorfer Graseweg bis zum Friedhof Klein Ottersleben in Ost-West-Richtung sowie von der Niendorfer Straße bis zum Niendorfer Grund in Nord-Süd-Richtung. Sie umfassten dabei eine Fläche von ca. 26,7 ha und stellten praktisch den grünen Nordrand von Ottersleben dar. Lediglich der Niendorfer Gartenweg bildete einen störenden Fremdkörper mit seiner Einfamilienhausbebauung.</p>	<p>Nördlich des Plangebietes stellt die F-Planänderung einen breiten Streifen Grünfläche dar, welcher mit dem übrigen Stadtgefüge verknüpft ist. Eigentumsrechtliche Belange werden nicht im F-Plan behandelt. Die F-Planänderung stellt großzügige Grünflächen dar. Eine Behinderung für die Umsetzung ist daher nicht gegeben.</p> <p>Eine geschlossene Einheit von Kleingärten ist, wie bereits in der Stellungnahme benannt durch die Einfamilienhausbebauung am Niendorfer Gartenweg nicht vorhanden.</p> <p>Auffällig in der Kleingartenanlage Flora 1919 war der relativ hohe Anteil an Gebäuden in den Gärten. Da es sich um eine „alte“ Anlage handelte, wurden an vielen Stellen immer mehr Schuppen und Abstellräume angebaut. An einer Stelle wurde sogar ein zweigeschossiges Gebäude errichtet. Die Kleingartenfläche wurde in den Jahren 2021 und 2022 vollständig beräumt.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Die Behauptung in der Begründung im Kapitel 2.7 Umweltrechtliche Belange (letzter Absatz S. 10), es wären keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, ist daher zu bezweifeln.	Der Anregung wird gefolgt Aufgrund des Umstandes, dass der Geltungsbereich deckungsgleich mit dem des parallel anhängenden B-Planes ist, erfolgt auf Grundlage des § 2 (4) BauGB im Rahmen der 32. Änderung eine Umweltprüfung, welche sich entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder erhebliche Umwelteinwirkungen beschränken soll. Im Rahmen der F-Planänderung wurde dementsprechend ein gesonderter Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfes der 32. Änderung zur Verfügung gestellt werden.
	Unterhaltungsverband „Untere Ohre“ Schreiben vom 18.08.2022	B 6.7	Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einzugsgebietes UHV Untere Ohre. Möglicherweise ist der UHV Elbaue für zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden weitere Unterhaltungsverbände angefragt.
	Unterhaltungsverband „Ehle / Ihle“ Schreiben vom 11.08.2022	B 6.8	Das Gebiet des o.g. FNPs liegt nicht in unserem Verbandsgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt Schreiben vom 22.08.2022	B 6.9	Das Landeszentrum Wald (LZW) hat die Unterlagen zur Anhörung zum obigen Verfahren erhalten. Nach den §§ 6 und 34 Waldgesetz für das Land Sachsen-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
			Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA Nr. 7/2016, S. 77ff) wurde ihr Anliegen für den Zuständigkeitsbereich des LZW geprüft. Keine zusätzlichen forstrechtlichen Forderungen seitens des LZW. Vorbildlich wird die Begrünung der Klinke gesehen.	
	Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe Schreiben vom 12.08.2022	B 6.10	Die besagten Flächen befinden sich nicht im angefragten Bereich. Der im Parallelverfahren erstellte Umweltbericht zum B-Plan Nr. 355 – „Niendorfer Straße“ enthält auch keine externen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des BR Mittelelbe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es sind keine Kompensationsmaßnahmen extern geplant.

C Beteiligung der Beauftragten der Stadt gemäß § 4 (2) BauGB i.V. m. § 4a (2) BauGB

Die Beauftragten der Stadt wurden mit am 11.08.2022 über die Auslegung unterrichtet und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Beauftragte der Stadt ohne Stellungnahme:

- Gleichstellungsbeauftragte
- Kinderbeauftragte
- Behindertenbeauftragte
- Seniorenbeirat
- Integrationsbeirat