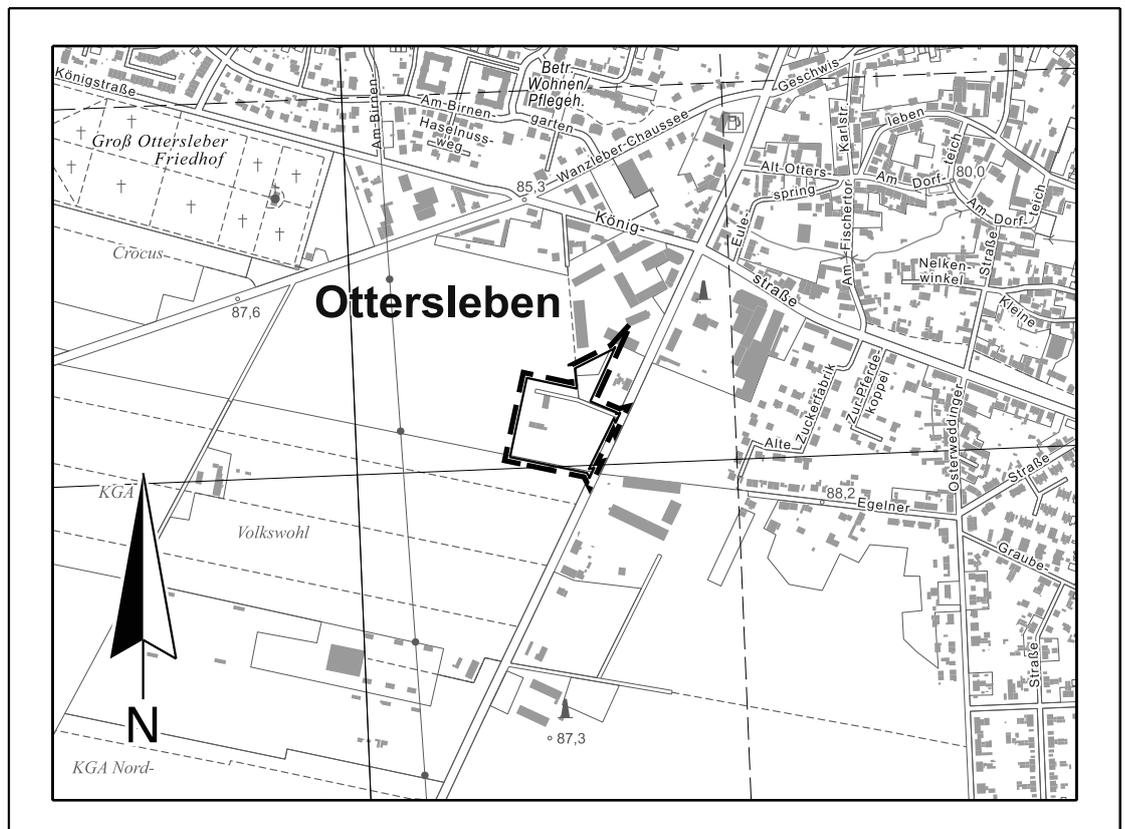


## Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

Bebauungsplan Nr. 353-3

### HALBERSTÄDTER CHAUSSEE

Stand: Juli 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2023

## A Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.05.2021 bis 23.06.2021 öffentlich aus. Es gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürger\*innen zum Entwurf ein, die abwägungsrelevant sind.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 unvollständige Auslegung</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 1.1	<b>Unvollständige Auslegung</b> Ausweislich der Begründung zum BP (S. 21) wurde im Vorfeld der Entwurfserarbeitung ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt. Dieses wurde nicht ausgelegt, obwohl dieses durch den Verweis innerhalb der Begründung des BP in die Begründung integriert wurde. Somit liegt ein Verstoß gegen § 3 (2) BauGB vor.	<b>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</b> Das Entwässerungskonzept wurde dem Einwender nach der Beratung am 27.08.2021 übersendet.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 1.2	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> Im Übrigen wird auf S. 28 der Begründung zum B-Plan auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bezug genommen. Angesichts der Ausführung unter Ziffer 8.1 scheint weder das Eine noch das Andere existent zu sein.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Verweise auf UB und EAB, die aufgrund des Verfahrens nach § 13a (1) Nr.1 BauGB nicht erforderlich sind, sind aus der Begründung zu entfernen.
<b>2 Verfahrensart/Verfahrensmangel</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 2.1	<b>Anwendungsbereiches des § 13 a BauGB</b> Ausweislich S. 5 der Begründung zum BP wird der Plan nach § 13a (1) Nr.1 BauGB als BP der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2,3), S.1 BauGB, welche zur Anwendung gelangen, wird innerhalb der Begründung	<b>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</b> Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr.1 BauGB sind erfüllt. Das zu beplanende Gebiet befindet sich überwiegend in Nutzung. Der rechtskräftige V+E-Plan (353-3.2) wurde aufgrund von geänderten Entwicklungszielen mit Beschluss vom 15.04.2021 in einen qualifizierten

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>ebenso verwiesen. Die Aussage, dass vorliegend von einem BP der Innenentwicklung ausgegangen wird, welcher im beschleunigten Verfahren i.S.d. 13 (2) aufgestellt werde, korrespondiert auch mit den Ausführungen innerhalb der Abwägung. Das Verfahren wird bezüglich der Anwendung des § 13a BauGB wegen nachfolgender Punkte in Frage gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 353-3 ist größer als der zum aktuellen Zeitpunkt nicht (rechtmäßig) baulich genutzte B-Plan Nr. 353-3.1.</li> <li>- Nach § 13a BauGB muss die zu beplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Eine Organische Siedlungsstruktur ist weder innerhalb des Geltungsbereichs noch innerhalb der unmittelbaren Umgebung feststellbar.</li> <li>- Teilflächen befinden sich im Außenbereich.</li> </ul>	<p>Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überführt. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.</p> <p>Die Behauptung, das Grundstück befände sich im Innenbereich der nach § 34 BauGB zu bewerten wäre, wurde an keiner Stelle getroffen. Es handelt sich überwiegend um eine beplante Fläche gem. § 30 BauGB (&gt; 50% des aktuellen Geltungsbereichs bzw. &gt; 70% der aktuell geplanten Bauflächen). Mit der Überplanung wird der Geltungsbereich zum einen nach Osten zur Halberstädter Straße hin und nach Norden zu den Gewerbe- und Mischbauflächen hin erweitert. Die Erweiterungsflächen sind damit überwiegend an Siedlungsflächen angebunden und entsprechen der Planungsabsicht einer Innenentwicklung.</p>
	<p>Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>A 2.2</p>	<p><b>Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung</b> Es wird eine UVP gefordert, da eine Straße gebaut werden soll und dieses einer standortbezogenen Prüfung im Einzelfall bedarf.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Interpretation des UVPG ist fehlerhaft. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Die „Planung einer sonstigen Straße“ bezieht sich auf Verkehrsanlagenplanungen außerhalb von Bebauungsplänen, der Anwendungsbereich greift hier nicht.</p> <p>Die Pflicht zur Umweltprüfung regelt allein das BauGB.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>3. Natur- und Umweltschutz</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.1	<b>Baumschutzsatzung</b> Im Rahmen der UVP wären die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes und auch an der Grenze zum Plangebiet geschützten Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG zu berücksichtigen gewesen. Gerade in Bäumen sind oftmals große Quartiere für Fledermäuse und Brutvögel existent welche unter § 44 BNatSchG fallen könnten.	<b>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</b> Das Plangebiet wurde auf derartige Lebensstätten untersucht. Seitens der zuständigen Naturschutzbehörde besteht diesbezüglich Einvernehmen. Auf dem Plan wurde ein entsprechender Hinweis vermerkt, der bei Vollzug der Baufeldfreimachung zu berücksichtigen ist. Das Landschaftsbild und die Gestaltung des Plangebietes wird durch die Erhaltung der großen Weide und der Alleebäume entlang der Halberstädter Chaussee sowie der Ersatzpflanzung von Bäumen gem. der in der Unterlage enthaltenen Bilanzierung erhalten bzw. wiederhergestellt.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.2	<b>Geschützte Arten</b> Die LH Magdeburg wurde am 31.07.2020 über die Existenz des Moschusbocks (Aromia moschata – besonders geschützte Art) im Plangebiet informiert. Dies wird in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 8.4 Artenschutz nicht aufgegriffen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Ausführungen zum Artenschutz im zu erstellenden geänderten Entwurf werden ergänzt. Aktuelle Untersuchungen haben keine Anhaltspunkte zum Vorkommen des Moschusbocks ergeben.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.3	<b>Baufeldfreimachung</b> Innerhalb des angedachten und bisher noch nicht überplanten Plangebietes (Flurstück 93/1) waren vor der hier als rechtswidrig bewerteten Baufeldfreimachung die folgenden Biotoptypen zu verzeichnen: Es folgt eine Aufstellung der Biotoptypen.	<b>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</b> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der keine Eingriffsregelung erfordert. Zu beachten ist die Baumschutzsatzung der LH MD sowie der Alleenschutz gem. § 21 § 21 NatSchG LSA. Des Weiteren ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Das ist erfolgt, erforderliche Ergänzungen werden i.R.d. Erarbeitung eines geänderten Entwurfs vorgenommen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Das Flurstück 93/1 befindet sich aufgrund des desolaten Zustands der baulichen Anlagen im Außenbereich und der Eingriff war nicht zulässig.	Es handelt sich überwiegend um eine beplante Fläche gem. § 30 BauGB (> 50% des aktuellen Geltungsbereichs bzw. > 70% der aktuell geplanten Bauflächen). Mit der Überplanung wird der Geltungsbereich zum einen nach Osten zur Halberstädter Straße hin und nach Norden zu den Gewerbe- und Mischbauflächen hin erweitert. Die Erweiterungsflächen sind damit überwiegend an Siedlungsflächen angebunden und entsprechend der Planungsabsicht einer Innenentwicklung. Auf dem benannten Flurstück vorgenommenen Baumfällungen erfolgten auf Grundlage einer Fällgenehmigung der UNB.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.4	<b>Pflanzgebot/Baumbestand</b> Es wird die geringe Anzahl der Ersatzpflanzungen hingewiesen. Es ist in keiner Weise damit den erfolgten Eingriffen Rechnung getragen.  Die Biotopkartierung wird bemängelt. Es erfolgte eine eigene Kartierung.	<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der keine Eingriffsregelung erfordert. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden für die der Baumschutzsatzung der LH MD unterliegenden Gehölze bilanziert Die Bilanzierungsübersicht ist in den Unterlagen enthalten. Die Erfassung der Biotope erfolgte nach dem Bilanzierungsmodell der LH MD.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.5	<b>Der Baum 3</b> ist von seiner Vitalität und Bedeutung als Habitatbaum für den Moschusbock falsch eingeschätzt.  Die Baumart für die Bäume 5-10 in der Baumbestandsliste ist falsch. Es handelt sich nicht um Pappeln sondern um wertvolle, durchaus erhaltenswerte Eschen.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Baum bleibt erhalten. Bezüglich des Moschusbocks wird auf die Ausführungen „geschützte Arten“ verwiesen.  Es handelt sich um einen Schreibfehler, der beseitigt wird.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 3.6	<p><b>Ersatzpflanzungen, Arten</b> Arten für Ersatzpflanzen sollten Weiden und Schwarzer Holunder bzw. heimische und standortgerechte Bäume/Gehölzer gesetzt werden. Bei der Angabe zum Pflanzumfang fehlt innerhalb der Planunterlagen die notwendige Anwuchs- und die Entwicklungspflege, sowie der Verweis auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Bäumen/Gehölzen.</p> <p>Die bisherige Planung der Ersatzpflanzung sieht u.a. drei Bäume auf dem Flurstück 93/1 vor, welche direkt unter dem Kronbereich einer Eiche gepflanzt werden sollen. Diese Eiche befindet sich auf dem Flurstück 92. Auf Grund der vorhandenen starken Verschattung scheint dieser Platz ungünstig.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Die vorgeschlagenen Arten und die Anwuchs- und Entwicklungspflege werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Baumstandorte sind aufgrund des Erhalts der Weide an dieser Stelle nicht mehr erforderlich</p>
	Bürger*in Gespräch am 20.05.2021	A 3.7	<p><b>Alleenschutz</b> Es wird gefordert, dass die Allee an den Zufahrten erhalten bleibt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Zufahrten sind bereits vorhanden und befinden sich zwischen den Alleebäumen. Der sich im Bereich des Kurvenradius befindliche Baum an der nördlichen Zufahrt (außerhalb des Geltungsbereiches) wird aufgrund des notwendigen Ausbaus der Zufahrt entfernt und Ersatz als Lückenfüllung in der Allee gepflanzt. Um weitere Fällungen zu vermeiden wird das BP-Gebiet nur durch die zwei vorhandenen Zufahrten erschlossen.</p>
<b>4 Entwässerung</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 4.1	<p><b>Wasserrahmenrichtlinie</b> Entsprechend der Baugrundbeurteilung liegt der höchste Grundwasserstand aller</p>	<p><b>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			Voraussicht nach knapp unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche bei ca. 83,9 m NHN. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt voraussichtlich bei 83,6 m NHN.	
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 4.2	<p>Während mithin die Auswirkung des Grundwasserspiegels auf die Bauwerke in gewisser Art und Weise (Ausschluss von Kellerbauten) Berücksichtigung fanden, fehlt es gänzlich an einer Betrachtung der Auswirkungen, welche mit der Umsetzung der avisierten Festsetzungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.</p> <p>Bodenplatten und Straßenunterbau sind nicht berücksichtigt. Da das Grundwasser bereits knapp unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche ansteht, droht der Eintrag von Stoffen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist unbekannt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</b> Bei dem zeitweisen hoch anstehenden Grundwasser handelt es sich um Oberfläche- und Schichtenwasser, das aufgrund der Bodenverhältnisse nur schwer versickern kann. Daher ist die Verbringung des NW durch Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Bauwerke und Fundamente haben keine Auswirkungen auf den Grundwasserkörper. Kellerbauwerke wurden ausgeschlossen. I.R.d. Bauausführung sind die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, demnach sind Schadstoffeinträge nicht zu befürchten.</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist dem Einwender übergeben wurden.</p>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A4.3	Das Niederschlagswasser soll von den öffentlichen Verkehrsflächen in diese Regenwasserrückhalte-Mulden bzw. flache Senken abgeleitet werden. Diesseits besteht die Vermutung, dass sodann eine Versickerung - des offensichtlich ungefilterten Niederschlagswassers - über den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee geplant ist. Auch insoweit würde ein Stoffeintrag (z.B. Reifenabrieb, Feinstaub, Tausalz usw.) mit Blick auf das Grundwasser zu verzeichnen sein.	<p><b>Die Anmerkung wurde bereits berücksichtigt.</b> Das Entwässerungskonzept liegt vor und wurde dem Einwender bereits vorgestellt. Die RW-Mulden sichern die Verbringung des auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallenden RW, das hier gesammelt und über ein Bauwerk gedrosselt in den Straßenseitengraben der Halberstädter Chaussee eingeleitet wird. Dem liegen die berechneten RWMengen aus dem BP-Gebiet und die Vorgaben des Tiefbauamtes, zuständig für den Straßenseitengraben, zur Einleitmenge zu Grunde.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				Alle weiteren Vorgaben werden in der Fachplanung und deren Umsetzung eingehalten.
<b>5 Lärmschutz</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 5.1	<p><b>Gewerbelärm</b> Das Grundstück des Einwenders (Flurstück 92) dient Wohnzwecken und der Kleintierhaltung. Sein Interesse an gesunden Wohnverhältnissen wird durch die avisierten Festsetzungen nicht gewahrt. Die Vorgaben des Gutachters zur Beschränkung der Betriebszeit auf die Tageszeit (6.00 - bis 22.00 Uhr) wird nicht berücksichtigt.</p>	<p><b>Den Bedenken wird teilweise gefolgt.</b> Städtebaulich handelt es sich um den Teil eines Mischgebiets, in welchem auch Wohnen zulässig ist. Die aufgeführten Nutzungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind für die Schalltechnische Untersuchung nicht relevant.</p> <p>Eine Festsetzung zur Betriebszeit ist nicht notwendig, da durch die Festsetzung der Lärmimmissionskontingente Nacht mit 0 dB(A) eine Nutzung nachts ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplanentwurf wird in seinen Festsetzungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet konkretisiert und in der Begründung ergänzt. Es werden Nutzungen wie Lagerflächen und Lagerplätze ausgeschlossen. Somit sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.</p>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 5.2	<p><b>Verkehrslärm</b> Das Wohnhaus des Mandanten blieb im Rahmen der Betrachtung des Verkehrslärms als Immissionsort unberücksichtigt. Ausweislich des Gutachtens werden die Orientierungswerte/Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten, weshalb unter Z. 6. der textlichen Festsetzungen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren vorgesehen sind.</p>	<p><b>Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.</b> Das Wohnhaus des Mandanten ist als Immissionsort Nr. 21 Bestandteil der Untersuchungen. Unter TF 6 sind die Empfehlungen und Ergebnisse des Schallgutachtens in den BP übernommen worden. Die Untersuchungen beziehen sich auf den bereits jetzt (!) bestehenden Gewerbelärm. Die maximal zulässigen Emissionskontingente, bei denen es nicht zu unzulässigen Überschreitungen an den Immissionsorten kommt, wurden auf Grundlage der schalltechnisch fachlichen Vorgaben ermittelt und in den BP übernommen.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Es ist davon auszugehen, dass bereits der jetzige Verkehrslärm zu einer Überschreitung der Orientierungswerte/Immissionsgrenzwerte am Wohnhaus unseres Mandanten führt.</p> <p>Es fehlt eine Betrachtung des weiteren Ziel- und Quellverkehrs, welcher mit der Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets und der allgemeinen Wohngebiete einhergeht.</p> <p>Es kommt zu einer Summierung des Lärms durch den Gewerbe- und Verkehrslärm.</p>	<p>Im Zuge der Berechnung der Lärmpegelbereiche, die nachrichtlich in den BP übernommen wurden, wurde auch der Verkehrslärm auf der Halberstädter Chaussee einbezogen.</p> <p>Die in den Plan nachrichtlich übernommenen Lärmpegelbereiche berücksichtigen alle Lärmeinwirkungen.</p>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 5.3	<p><b>Schallschutzwand</b> Schallschutz zugunsten unseres Mandanten (bspw. eine Schallschutzwand) wurde bisher nicht in Erwägung gezogen. Inwieweit eine solche Maßnahme die Festsetzung eines GEE an der unmittelbaren Grenze zum Wohn(!)grundstück unseres Mandanten zu legitimieren vermag, kann daher aktuell noch nicht beurteilt werden.</p>	<p><b>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anmerkung wurden in einer erneuten Stellungnahme des Gutachtens betrachtet. Aktiver Schallschutz ist gem. Gutachten nicht begründet.</p>
<b>6 Vernässung/Niederschlagsmanagement</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 6.1	<p><b>Regenrückhaltebecken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird befürchtet, dass durch die Entfernung der Drainage das Wohngrundstück vernässt wird.</li> <li>- Es wird bezweifelt, dass das geplante Regenrückhaltebecken über eine ausreichende Kapazität verfügt. Da das anstehende oberflächennahe Grundwasser und das abfließende Niederschlagswasser aus dem Wohn- und Gewerbegebiet die Kapazität übersteigen wird.</li> </ul>	<p><b>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Standortwahl des RRB wurde gem. den Gelände- verhältnissen und der Möglichkeiten zur gedrosselten Einleitung des RW in den Straßengraben der Halberstädter Chaussee getroffen. Die RRB dienen ausschließlich der Aufnahme von RW von den öffentlichen Straßen. Das auf den Grundstücken anfallende RW hat ebenda zu verbleiben. Dem wurde mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachbegrünung entsprochen.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			- Aufgrund der nicht erfolgten Bekanntgabe des Entwässerungskonzeptes wird auf vorhandene Gräben hingewiesen. Diese sind auszubauen bzw. neu zu errichten und an den Vorfluter anzuschließen.	
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 6.2	Nach wie vor fehlt es daneben an einem tragfähigen Konzept hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung der Flächen im Plangebiet, welche keine Straßenverkehrsflächen darstellen. Hierbei handelt es sich um 86,8 % der Fläche des Plangebiets. Das Grundstück unseres Mandanten liegt 0,5 – 1 m tiefer als die umliegenden Grundstücke und das Gelände soll dergestalt angeglichen werden, dass de facto das gesamte Plangebiet ein Gefälle zum Grundstück unserer Mandantschaft aufweist (Textfestsetzung 3.1).	<b>Der Anmerkung wird teilweise gefolgt.</b> Die Versickerung und Verbringung von Niederschlagswasser im Gebiet erfolgt über die belebte Bodenschicht bzw. Dachbegrünungsflächen. Die überbaubare Fläche wurde weitestgehend beschränkt. Die im Plan angegebene Höhe entspricht der Höhe der Halberstädter Chaussee. Die Erschließungsstraßen im Gebiet erhalten eine Neigung weg vom Grundstück des Einwenders. Die textliche Festsetzung wird für die Wohngebiete konkretisiert.
<b>7 Sonstiges</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 7.1	Der Baum 4 ist für eine Fällung geplant. Dabei ist die Rodung des Wurzelwerks unabdingbar. Jedoch ist dabei die Einfriedung zu beachten und nicht zu beschädigen. Auch der Grenzpunkt darf nicht beseitigt werden.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Baum wurde bereits gefällt. Diese Fällung stand nicht in Verbindung mit dem in Rede stehenden BP.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 23.06.2021	A 7.2	Es sind selbstausgesäte invasive neophytische Arten im gesamten Plangebiet vorhanden. Die Böschung des Vorfluters ist mit Staudenknöterich bewachsen. Hier ist mit Erdrutschen durch die Destabilisierung der Böschungskante zu rechnen. Es wurde Bauschutt auf das Flurstück 93/1 aufgebracht. Der sich selbstaussäende Samen der weißen Stechpalme kann in die landwirtschaftlichen Flächen eindringen.	<b>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des BP.</b>

## A Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplanentwurf geändert worden, wobei die Änderungen im Planentwurf nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Der durch die Änderungen betroffene Bürger wurde mit Schreiben vom 22.03.2023 beteiligt.

Aus dieser Stellungnahme sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
<b>1 unvollständige Auslegung</b>	-			
<b>2 Verfahrensart/Verfahrensmangel</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 2.1	<b>Fristverkürzung</b> Das Schreiben vom 22.03.2022 (wohl 2023) ging uns nebst Planunterlagen erst unter dem 24.03.2023 mit Fristsetzung bis zum 11.04.2023 zu. Angesichts der Osterfeiertage umfasst die Stellungnahmefrist daher nur neun Werk-tage, wobei vier dieser neun Werk-tage in die sachsen-anhaltinische Ferienzeit fallen. Eine abschließende Stellungnahme ist so nicht möglich.	<b>Die Anmerkung wird zur Kenntnisnahme genommen.</b> Es wurde eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Eine Fristverlängerung wurde nicht erbeten.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 2.2	<b>Beschränkung der Betroffenen</b> Die Grundzüge der Planung sind bereits durch die weitere Einschränkung der zulässigen Nutzung (keine Lagerflächen/ Lagerplätze) betroffen. Hierdurch wird die Bauliche Nutzungsmöglichkeit eines Avisierten Gewerbegebiets modifiziert.	<b>Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.</b> Die LH MD hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die voraussichtlich betroffenen Behörden/TöB und die voraussichtlich betroffene Öffentlichkeit ausgewählt und beteiligt.
	Anwalt für Bürger*in 1	A 2.3	<b>Fehlende Kenntlichmachung</b>	<b>Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.</b>

	Schreiben vom 05.04.2023		Im Entwurf des Bebauungsplans sind die Änderungen und Ergänzungen kenntlich zu machen (vgl. z. B. OVG Münster, Urteil V. 27.09.2016, Az.: 10 D 107111.NE). Dies erfolgte vorliegend nicht. Auch konnten die Änderungen hinsichtlich der Ersatzmaßnahmen nicht ohne weiteres erkannt werden.	Die vorgenommenen Änderungen sind in der Begründung, Seite 6 – 7 (Kap. 1.5) sachlich aufgeführt und beschrieben.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 2.4	<b>Unvollständige Unterlagen</b> Innerhalb der Begründung wird nun auf eine ergänzende Stellungnahme zum Schallschutz verwiesen (E-Mail v. 09.11.2021). Diese fand Eingang in die Begründung und ist daher Bestandteil der Bauleitplanung. Übermittelt wurde diese zur Einsicht und Prüfung jedoch nicht	<b>Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.</b> Die Stellungnahme des Schallgutachters erfolgte, wie in der Begründung zitiert, per E-Mail. Der Wortlaut wurde in die Begründung übernommen. Zur Klarstellung werden die Aussagen in An-/Ausführungszeichen gesetzt.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023 mit Verweis auf den Schriftsatz vom 23.06.2021	A 2.5	<b>Anwendungsbereiches des § 13 a BauGB</b> Ausweislich S. 5 der Begründung zum BP wird der Plan nach § 13a (1) Nr.1 BauGB als BP der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2,3), S.1 BauGB, welche zur Anwendung gelangen, wird innerhalb der Begründung ebenso verwiesen. Die Aussage, dass vorliegend von einem BP der Innenentwicklung ausgegangen wird, welcher im beschleunigten Verfahren i.S.d. 13 (2) aufgestellt werde, korrespondiert auch mit den Ausführungen innerhalb der Abwägung. Das Verfahren wird bezüglich der Anwendung des § 13a BauGB wegen nachfolgender Punkte in Frage gestellt: - Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 353-3 ist größer als der zum aktuellen Zeitpunkt nicht	<b>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.</b> Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr.1 BauGB sind erfüllt. Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB.  Es handelt sich überwiegend um eine beplante Fläche gem. § 30 BauGB (> 50% des aktuellen Geltungsbereichs bzw. > 70% der aktuell geplanten Bauflächen). Mit der Überplanung wird der Geltungsbereich zum einen nach Osten zur Halberstädter Straße hin und nach Norden zu den Gewerbe- und

			(rechtmäßig) baulich genutzte B-Plan Nr. 353-3.1. - Nach § 13a BauGB muss die zu beplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Eine Organische Siedlungsstruktur ist weder innerhalb des Geltungsbereichs noch innerhalb der unmittelbaren Umgebung feststellbar.	Mischbauflächen hin erweitert. Die Erweiterungsflächen sind damit überwiegend an Siedlungsflächen angebunden und entsprechen der Planungsabsicht einer Innenentwicklung.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023 mit Verweis auf den Schriftsatz vom 23.06.2021	A 2.6	<b>Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung</b> Es wird eine UVP gefordert, da eine Straße gebaut werden soll und dieses einer standortbezogenen Prüfung im Einzelfall bedarf. An diesen Ausführungen wird weiter festgehalten.	<b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Die Interpretation des UVPG ist fehlerhaft. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden. Das UVPG ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Hier trifft u.a. § 1a, § 2 (4) und § 2a BauGB zu.
<b>3. Natur- und Umweltschutz</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 3.1	<b>Geschützte Arten</b> Der schlichte Verweis darauf, dass ein Vorkommen des Moschusbocks allein an den Stammstellen der Weide nicht nachgewiesen werden konnte, entbindet insbes. nicht von der Vorprüfung gem. §§ 1,2 UVPG LSA i.V.m. Ziff. 3.6 der Anlage zu § 1 (1) S.1 UVPG LSA.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Untersuchungen wurden von Fachzoologen vorgenommen und bewertet. Die Artenschutzfachliche Bewertung wurde vorgenommen. Im Bebauungsplanverfahren ist nach den Vorgaben des BauGB zu entscheiden. Das UVPG ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Hier trifft u.a. § 1a, § 2 (4) und § 2a BauGB zu.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 3.2	<b>Pflanzgebot/Baumbestand</b> Das Pflanzgebot wurde aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Weide unzulässig geändert. Damit wird auch die Anzahl der Ersatzbäume reduziert. Es wird der Ersatzbedarf angezweifelt.	<b>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Sachverhalt fällt in Zuständigkeit der UNB. Von dieser Behörde wird dem Vorgehen in der Bilanzierung des Baumersatzes gefolgt. Die Änderungen wurden in der Begründung ausführlich erläutert (sh. S. 30, Kap. 8.3). Infolge des Erhalts der Weide hat sich die Bilanzierung der Baum-Ersatzpflanzungen geändert. Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes und der vom Einwender geforderten 5 m breiten Hecke wurde dieser

				Pflanzung gegenüber den (nicht mehr erforderlichen) Ersatz-Pflanzungen für die Weide der Vorrang gegeben.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 3.3	<b>Pflanzgebot/Baumbestand</b> Die Ersatzpflanzungen sollten über den Investor mit einer vertraglichen Regelung gesichert werden. Davon wurde Anstand genommen. Die Ersatzpflanzungen sollen jetzt auf den Baugrundstücken erfolgen.	<b>Der Hinweis wird als falsch zurückgewiesen und wie folgt klargestellt:</b> Der Investor wird i.R. eines Vertrags mit der Stadt zur Umsetzung der Ersatzpflanzungen verpflichtet. Die ehemals zeichnerisch festgesetzten Ersatzpflanzungen werden nun mit gleicher rechtlicher Wirkung textlich festgesetzt. Von den 11 Ersatzpflanzungen werden 9 im Plangebiet und 2 an der Halberstädter Chaussee vorgenommen. Die Ersatzpflanzungen werden i.S.d. gleichmäßigen Durchgrünung des Plangebiets nun auf den Wohngrundstücken vorgenommen. Dies wird in den Kaufverträgen verankert und damit gesichert.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 3.4	Es wird bezweifelt, dass das zwischen dem Grundstück des Einwenders und der Baugrenze im GE(e) festgesetzten Pflanzgebot tatsächlich umgesetzt wird. Es wird befürchtet das hier nur Rasen gesät wird.	<b>Der Hinweis wird als unbegründete Mutmaßung zurückgewiesen.</b>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 3.5	<b>Ersatzpflanzungen, Arten</b> In der Baumbestandsliste ist die Baumart der Bäume 5 bis 10 falsch.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>4 Entwässerung</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023 mit Verweis auf den Schriftsatz vom 23.06.2021	A 4.1	An den Ausführungen wird festgehalten.	<b>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Es erfolgte bereits eine Abwägung.
<b>5 Lärmschutz</b>	Anwalt für Bürger*in 1	A 5.1	<b>Gewerbelärm</b>	<b>Der Hinweis wurde wie folgt bereits berücksichtigt:</b>

	Schreiben vom 05.04.2023		Es wird kritisiert, dass die Vorgabe des Gutachters nicht berücksichtigt wird, wonach die Betriebszeit der gewerblichen Nutzung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets auf die Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zu beschränken ist.	Festsetzungen zu Betriebszeiten und –abläufen in einem Bebauungsplan sind nicht möglich. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich (z.B. in einem städtebaulichen Vertrag) vereinbart werden. Im Hinweisteil des Plans wurde daher auf das Gutachten verwiesen.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 5.2	Der Einwender befürchtet durch die Zulässigkeit von Gewerbetrieben aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe in seiner Wohnnutzung beeinträchtigt zu werden. Jegliches (weitere) störende bzw. Geräuschemissionen hervorrufende Gewerbe erscheint daher mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung unseres Mandanten nicht Vereinbar. Lagerhallen sind nicht ausgeschlossen. Die Baugrenze wurde von 3 m auf 5 m Abstand vergrößert. Das ändert nichts an der Tatsache, dass in 5 m Abstand ein Gewerbe eingerichtet und betrieben werden kann. Das Gewerbegebiet grenzt direkt an die Grundstücksgrenze an.	<p><b>Der Hinweis wurde wie folgt bereits berücksichtigt:</b> Die Emissionskontingente beschränken die möglichen Nutzungen. Damit wird die zulässige Lärmbelastung beschränkt. Lagerplätze wurden daher ausgeschlossen.</p> <p>Auf die fachliche Bewertung des Gutachters wird verwiesen. Kritische Werte im Tagzeitraum wurden nicht festgestellt.</p> <p>Lagerhallen sind geschlossene Gebäude. Unabhängig davon wird auf die textliche Festsetzung 1.2.1 verwiesen; hier ist nur mischgebietstypischer Lärm zulässig. In Mischgebieten sind auch Wohngebäude zulässig. In dem Abstand von 5m ist auf ausdrücklichen Wunsch des Einwenders eine Bepflanzung geplant.</p>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 5.3	<p><b>Verkehrslärm</b> Es fehlt eine Gesamtbetrachtung der auf das Wohnhaus einwirkenden Immissionen. Es kommt zu einer Summierung des Lärms durch den Gewerbe- und Verkehrslärm.</p>	<p><b>Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.</b> Im Zuge der Berechnung der Lärmpegelbereiche, die nachrichtlich in den BP übernommen wurden, wurde alle Lärmeinwirkungen berücksichtigt.</p>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom	A 5.4	Der Stadtrat hat vor ca. 3 Wochen die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der	<p><b>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</b></p>

	05.04.2023		gegenüberliegenden Straßenseite für die Errichtung eines Wohngebietes gefasst. Der Einwender befürchtet weitere Belastungen.	<p>1. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan wurde erstellt, als der angeführte Aufstellungsbeschluss noch nicht gefasst war.</p> <p>2. Die Inhalte, die Art und Weise der Erschließung und die Aussicht auf Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans sind derzeit nicht bekannt.</p> <p>3. Mögliche Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs dürften im Hinblick auf die überregionale Erschließungsfunktion der Halberstädter Chaussee in den Hintergrund treten.</p> <p>4. Sollten sich durch weitere Ansiedlungs- und Erschließungsmaßnahmen immisionswirksame Veränderungen im Hinblick auf das Grundstück des Einwenders ergeben, sind diese durch Maßnahmen des Verursachers zu kompensieren. Das betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan.</p>
<b>6 Vernässung/Niederschlagsmanagement</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 6.1	<p><b>Regenrückhaltebecken</b> Zwar wurde nun von der Festsetzung des westlichen Regenrückhaltebeckens Abstand genommen, jedoch bestehen nach wie vor Bedenken mit Blick auf die drohende Vernässung des Grundstücks unserer Mandatschaft. An unseren bisherigen diesbezüglichen Ausführungen (vgl. Stellungnahme v. 23.06.2021 und E-Mail vom 25.10.2022) halten wir daher ebenso weitestgehend fest. Es folgt eine Berechnung der einzuleitenden Regenwassermengen. Das vorgelegte Entwässerungsprinzip/-konzept wurde offensichtlich nicht durch einen Fachplaner erstellt. Die Randbedingungen / Grundlagen der „vorläufigen Auslegung“ bzw. der „Eignung“ des bestehenden RRB sind unklar.</p>	<p><b>Die Bedenken werden als unbegründet zurückgewiesen.</b> Vorliegend wurde die aktuelle Regenreihe der SWM den Berechnungen des Fachplaners zu Grunde gelegt. Die vom Einwender angesetzten Starkregensmengen sind falsch, demzufolge auch die nachfolgende Rechnung.</p> <p>Der Dimensionierung der RW-Entwässerungsanlagen liegen Berechnungen zu Grunde. Alle Unterlagen, v.a. das Baugrundgutachten und die Vorgabe zur Drossel-Einleitmenge in den Straßengraben, wurden berücksichtigt. Diese wurden von den Fachbehörden (Tiefbauamt, untere Wasserbehörde) geprüft. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung und der Errichtung der Anlagen wird darauf geachtet, dass kein Oberflächenwasser auf das Grundstück des Einwenders gelangt. Das RRB dient ausschließlich der Entsorgung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden NW.</p>

	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 6.2	Darüber hinaus haben wir folgende Anmerkungen: Der anstehende Löß und Geschiebemergel, mit sehr schlechten Durchlässigkeiten, führt temporär zur Stauwasserbildung bis zur Geländeoberkante. Jede weitere Versiegelung von Flächen kann zeitweise zum weiteren Anstieg des Stauwassers führen und ggf. Auch schon bei schwachen Regenereignissen häufiger auftreten. Dauerhafte Vernässungen von tiefergelegenen Grundstücken im Bestand –mithin des Grundstückes unserer Mandantschaft- können so nicht ausgeschlossen werden.	<b>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</b>
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 6.3	Es fehlt an einem Generalentwässerungsplan, mit Bestandsrechnungen und Prognoserechnungen, insbes. im Hinblick auf hydraulische Überlastungen der bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Der Generalentwässerungsplan sollte die öffentlichen und privaten Flächen berücksichtigen.	<b>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</b> Seitens des Tiefbauamtes der Stadt wurde im Hinblick auf die Vorgabe einer möglichen Einleitmenge in den Straßengraben der Halberstädter Chaussee das gesamte Einzugsgebiet bis zur Einleitung in den Eulengraben untersucht. Insofern ist diese Forderung, die im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, erfüllt.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 6.4	Zudem sind weitere geotechnische Baugrunduntersuchungen erforderlich, die speziell auf die Entwässerungsproblematik ausgerichtet sind. Alternative oder kombinierte Entwässerungsmöglichkeiten sollten geprüft werden, insbes. Auch im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse im Zuge des Klimawandels. Die bauzeitliche Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers wären ebenfalls zu berücksichtigen.	<b>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans</b> und wird im Zuge der zu erstellenden Erschließungsplanung und Beantragung der Einleitgenehmigung berücksichtigt. Es gibt verschiedene technische und miteinander kombinierbare Entwässerungslösungen, um die vorgegebene Drosselmenge einzuhalten.
	Anwalt für Bürger*in 1	A 6.5	Nach wie vor fehlt es daneben an einem tragfähigen Konzept hinsichtlich der	<b>Der Anmerkung wird nicht gefolgt.</b>

	Schreiben vom 05.04.2023		Niederschlagswasserbeseitigung der Flächen im Plangebiet, welche keine Straßenverkehrsflächen darstellen. Hierbei handelt es sich um 86,8 % der Fläche des Plangebiets. Das Grundstück unseres Mandanten liegt 0,5 – 1 m tiefer als die umliegenden Grundstücke und das Gelände soll dergestalt angeglichen werden, dass de facto das gesamte Plangebiet ein Gefälle zum Grundstück unserer Mandantschaft aufweist (Textfestsetzung 3.1).	Die Versickerung und Verbringung von Niederschlagswasser im Gebiet erfolgt über die belebte Bodenschicht bzw. Dachbegrünungsflächen. Die überbaubare Fläche wurde weitestgehend beschränkt. Die im Plan angegebene Höhe entspricht der Höhe der Halberstädter Chaussee. Die Erschließungsstraßen im Gebiet erhalten eine Neigung weg vom Grundstück des Einwenders.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 6.6	<b>Vorliegende Unterlagen</b> Entsprechend der Aussage im persönlichen Gespräch am 06.12.2022 die notwendigen Unterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung bzw. der Vernässung/Versickerungsfähigkeit beim Tiefbau bzw. bei der Unteren Wasserbehörde abzufordern, wurde durchgeführt. Hier sind keine Unterlagen vorhanden.	<b>Der Hinweis wird wie folgt klargestellt:</b> Die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung ist Gegenstand der noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung.
	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 7.1	Der Baum 4 wurde gefällt.	<b>Der Hinweis ist bekannt.</b> Die Kennzeichnung im Plan wurde bereits vermerkt.
<b>7 Sonstiges</b>	Anwalt für Bürger*in 1 Schreiben vom 05.04.2023	A 7.2	Da uns i.R.d. persönlichen Besprechung die auf Seiten der Stadtverwaltung bestehende Unterstützungshaltung hinsichtlich des Vorhabenträgers nicht verborgen bleiben konnte, erlauben wir uns an dieser Stelle den nochmaligen Hinweis, dass sich unsere Mandantschaft den Normenkontrollantrag Nebst Eilantrag, gerichtet gegen die Landeshauptstadt Magdeburg, im Falle Der Beschlussfassung vorbehält.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

**B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 21.05.2021 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg  
 Polizeidirektion Sachsen-Anhalt  
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 401, Schreiben vom 31.05.2021  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402, Schreiben vom 23.06.2021  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 404, Schreiben vom 21.06.2021  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407, Schreiben vom 28.05.2021  
 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 25.05.2021  
 GDMcom GmbH, Schreiben vom 28.05.2021  
 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 10.06.2021  
 E.ON Avacon AG, Schreiben vom 25.05.2021  
 Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 08.06.2021  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 24.06.2021  
 Umweltamt LH Magdeburg, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom Juni 2021  
 Umweltamt LH Magdeburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom Juni 2021  
 LH Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde, Schreiben vom 16.06.2021  
 LH Magdeburg, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 28.05.2021  
 LH Magdeburg, Untere Straßenbaubehörde, Tiefbaukoordinierung, Schreiben vom 15.06.2021

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anre- gung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	Ministerium für Infra- struktur und Digitales des Landes Sachsen-	B 1.1	Bereits zum VE vom September 2018 des BP Nr. 353-3 „Halberstädter Chaussee“ habe ich mit der Stellungnahme vom 22.10.2018	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

<b>Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung</b>	Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde  Schreiben vom 16.06.2021		(Az.24.21-20221/31-00703.1) festgestellt, dass dieser BP nicht raumbedeutsam i.S.v. von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend und eine landesplanerische Abstimmung demnach hierfür nicht erforderlich ist. An der Feststellung wird trotz Vergrößerung des Geltungsbereiches auf 1,3 ha festgehalten.	
		B 1.2	Nach Bekanntmachung der Satzung ist dem Ministerium eine Kopie der Planung einschließlich der Begründung zu übergeben.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es erfolgt eine Übergabe nach Rechtskraft der Satzung.
<b>2 Art der baulichen Nutzung</b>				
<b>3 Verkehrerschließung</b>	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV  Schreiben vom 12.06.2021	B 3.3	Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme v. 09.11.2018 zum o.g. BP-Verfahren, welche in der aktuellen Fassung des BP z.T. berücksichtigt wurde. Der unbenommen davon im Vergleich zur Fassung vom September 2018 geänderte Entwurf der Straßenverläufe ermöglicht i.A. günstigere Fußwegbeziehungen von und zu Haltestellen und wird daher begrüßt. Ergänzend verweisen wir auf die beschlossene DS0251/I20 „Machbarkeitsstudie zur Thematik Streckenverlängerung der Straßenbahn nach Ottersleben sowie zum barrierefreien Ausbau der Haltestelle Kroatenweg“ (Beschluss-Nr. 725-021 (VII)20). Damit ist ein erster konkreter Schritt zur Prüfung und ggf. Umsetzung einer Straßenbahntrasse nach Ottersleben eingeleitet worden. Im Falle der Umsetzung würde diese Trasse wahrscheinlich in einer Gleisschleife etwa in Höhe des	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

			Plangebietes auf der Ostseite der Halberstädter Chaussee enden, womit sich die Qualität der ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erheblich verbessern würde.	
<b>4</b> <b>Ver- und Entsorgung</b> <b>/ Niederschlagswasser</b>				
<b>5</b> <b>Ver- und Entsorgung</b> <b>/ technische Infrastruktur</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH  Schreiben vom 10.06.2021	B 5.1 Telekommunikation	<p>Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom mit regionaler Bedeutung. Die Anlagen der Telekom enden am Haus Halberstädter Chaussee 5 (Hausanschluss). Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei. Alle Angaben zu TK-Linien sind weckgebunden zu verwenden.</p> <p>Eine Weitergabe an Dritte sind nicht gestattet. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie unter: <a href="https://trassenauskunft&amp;kabel.telekom.de">https://trassenauskunft&amp;kabel.telekom.de</a></p> <p>Zur Versorgung des Baugebiets mit Hausanschlüssen ist eine Neuerrichtung von TK-Linien innerhalb und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Daher ist zeitnahe Einbindung in ihre Ausführungspläne auch anderer Erschließungsunternehmen sehr wichtig.</p> <p>Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im BP-Gebiet der Telekom so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<b>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.</b> Die Sicherung der Erschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplans. Alle Erschließungsanlagen, u.a.TK-Linien, werden künftig innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.
	Städtische Werke Magdeburg GmbH Co. KG  Schreiben vom 23.06.2021	B5.2 Gasversorgung	<p>Es bestehen keine Einwände</p> <p>Die Stellungnahme vom 11.10.2018 behält ihre Gültigkeit.</p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

		B5.3 Wasser- versor- gung	Es bestehen keine Einwände. Das BP-Gebiet ist teilweise erschlossen. Die Netzerweiterung ist über den vorhandenen Leitungsbestand möglich. Anträge sind durch den Investor zu stellen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.
		B5.4 Wär- merver- sorgung	Es bestehen keine Einwände.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
		B5.5 SWM- Info-An- lagen	Es bestehen keine Einwände.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
		B5.6 Elektro- versor- gung	Es bestehen keine Einwände.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
		B6.7 Abwas- serent- sorgung	Die bisherigen Stellungnahmen bleiben bestehen. Inhalte dieser Stellungnahmen sind im Wesentlichen, dass das Gebiet derzeit nicht erschlossen ist, jedoch mögliche Anbindepunkte in der Halberstädter Chaussee und der Königsstraße bestehen, sowie die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das Entwässerungskonzept vom 12.04.2019 berücksichtigt dieses bereits. Wir möchten auf die Möglichkeit der Entwässerung der öffentlichen Straße in eine Grundwasser-Drainage hinweisen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise wurden in BP bereits berücksichtigt und werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Berücksichtigung finden.
		B6.8 Allge- meine Hin- weise	Die Versorgung mit Strom, Gas u. Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebiets sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise wurden in BP bereits berücksichtigt und werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Berücksichtigung finden.

			<p>Alle Normen sind bei der Planung anzuwenden.</p> <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des BP bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren BPVerfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Die SWM sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehenden Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p>	
<b>6</b> <b>Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte</b>				
<b>7</b> <b>Denkmalschutz</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt  Schreiben vom 09.06.2021	B 7.1	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände für das geplante Vorhaben.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland.</p> <p>Es kam bereits zu Funden zahlreicher Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit und des Mittelalters.</p> <p>Daher muss aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden; vg. § 14 (9) DenkSchG LSA</p> <p>Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA abzustimmen.</p>	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt,</b> Die Aussagen werden in die Begründung übernommen und auf dem Plan unter Hinweise ergänzt.
		B7.2	Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung wird vom Bauherrn zu gegebener Zeit gestellt.

			zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.	
<b>8 Boden / Altlasten</b>	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung u. Forsten  Schreiben vom 24.06.2021	B 8.1	aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
		B 8.2	Fachstelle Landwirtschaft Der Feldblock DESTLI 05 0642 0136, als Ackerlandfeldblock, ist zum Teil mit betroffen Die Eigentümer bzw. die Bewirtschafter der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist rechtzeitig zu informieren. Ertragsausfälle und Ernteverluste, die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen, sind entsprechend zu entschädigen. Die zu nutzenden Wirtschaftswege und Feldzufahrten sind in Ihrem Zustand zu Erhalten oder zu verbessern. Entstandene Schäden sind durch den Investor zu ersetzen. Durch den Investor ist zu prüfen, ob Meliorations- oder Drainageanlagen von den Baumaßnahmen betroffen sind. Sollten bei den notwendigen Erdarbeiten Schäden an den Anlagen auftreten, muss der Investor diese Beseitigen und haftet außerdem für die Funktionstüchtigkeit. Beim Aushub der Erde Sind Mutterboden und Unterboden getrennt zu lagern und in der richtigen Reihenfolge Wieder einzubauen. Anfallender Mutterboden Sollte nach Möglichkeit wiederverwendet Werden und nicht entsorgt werden.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt und wird wie folgt klargestellt:</b>  Die Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Investors. Wege und Zufahrten werden nicht beeinträchtigt.
<b>9 Immissionsschutz</b>				
<b>10 Umweltbelange</b>	Untere Naturschutz- Behörde  Schreiben vom 06.2021	B 10.1	1. Es wird angeregt, den Geltungsbereich des BP bis auf die Mitte der Halberstädter Chaussee zu erweitern, um Festsetzungen zum	<b>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</b> Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist weder Erforderlich noch zielführend. Der Alleenschutz

			<p>Umgang mit der dort befindlichen geschützten Allee zu treffen.                  Begründung: Der Geltungsbereich eines BP muss so gewählt werden, dass er die durch ihn erzeugten Konflikte auch planerisch lösen kann. Das ist hier erkennbar nicht der Fall. An der Halberstädter Chaussee befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine gem. § 21 NatSchG geschützte Allee. Die im vorgelegten BP dargestellten Zufahrten in das Plangebiet führen zu einer unzulässigen Schädigung dieser Allee. ur Herstellung der nördlichen Zufahrt wäre ein Baum zu beseitigen, ein weiterer Baum wurde erheblich geschädigt. Die nördliche Zufahrt kann demnach in der dargestellten Form nicht hergestellt werden.</p>	<p>besteht per sé, es besteht kein Regelungsbedarf. Die nördliche Gebietszufahrt mit Durchlass für den Straßenentwässerungsgraben ist vorhanden und Dient bereits jetzt der Erschließung der z.T. Grundstücke in diesem Bereich. Der bauliche Zustand ist unzureichend (z.B. nicht ausreichende Schleppkurven).                  Für einen Alleebaum, dessen Fällung i.V.m. dem Vollzug des BP nicht vermeidbar ist, wird ein entsprechender Antrag an die UNB gestellt. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen als Lückenauffüllungen innerhalb der Allee an der Halberstädter Chaussee vorgesehen. Die genauen Standorte sind noch zu bestimmen.                  Der weitere Baum, auf den in der Stellungnahme Bezug genommen wird, ist nicht mehr vorhanden.</p>
		B 10.2	<p>2. die Begründung auf den Seiten 13,25 und 27 zu ändern.                  Begründung: Das Schutzobjekt „geschützte Allee“ gem. § 21 NatSchG LSA ist in der Tabelle der Schutzgebiete bzw. -objekte auf S. 13 der Begründung nicht enthalten und daher zu ergänzen. Der BP enthält Festsetzungen, die zu einer unzulässigen Beeinträchtigung dieser Allee führen, demnach ist das Schutzobjekt als betroffen in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                  Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p>
		B 10.3	<p>Die Ersatzpflanzungen sollten einen Stammumfang von 16-18 cm haben, da das Modell Westhus als Grundlage dient.                  Die abschließende Festlegung von Art, Anzahl und Qualität der Ersatzpflanzung bleibt dem jeweiligen Genehmigungsverfahren (z.B. Baumfällgenehmigung oder Planfeststellung) vorbehalten.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b>                  Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p>

	Stabsstelle Klimaschutz /Umweltvorsorge Schreiben vom 08.06.2021	B 10.4	Stellungnahme vom 08.06.2021. Dem Entwurf wird mit den folgenden Hinweisen zugestimmt: 1. Eine Mobilitätsstation wird integriert, sie soll im Umfeld entstehen und Sharing sowie Multimodalität umfassen (entspr. § 9 (1) Nr. 11 „Verkehr“; Masterplan 100 Prozent Klimaschutz 2017, S. 42, Maßnahme B 2.3, „Klimaverträgliche Stadtentwicklung“; Verkehrsentwicklungsplan 2030 plus Entwurf 2020, Maßnahmenkonzept S. 10).	<b>Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</b>
		B 10.5	2. Für einen Platz und einen Park wird Fläche reserviert, d.h. für einen wohnnahen 0,5 Hektar großen Platz und einen Ottersleben zuteilseigenden 10 Hektar großen Park (entspr. § 9 (1) Nr. 5 BauGB „Gemeinbedarf“; Landschaftsplan 2015, 2016, S. 282 „Freiflächenbedarf“).	<b>Die Stellungnahme ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</b>
		B 10.6	Hiermit wird an die klimatologische Stellungnahme vom 25.02.2021 angeschlossen. Die dortigen weiteren Hinweise („Klimarelevanz begründen“, „Bebauung flächensparsam“, „Dachfläche klimafreundlich“, „Bodennässe berücksichtigen“ und „Baumbestand erweitern“) sind im hier zu beurteilenden Entwurf umgesetzt und bleiben für den Fortgang gültig.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>11 Gefahrenabwehr</b>				

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

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist der Bebauungsplan geändert worden, wobei die Änderungen im Planentwurf nicht die Grundzüge der Planung berühren. Daher wurde die erneute Beteiligung auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.03.2023 aufgefordert.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Keine

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402, Schreiben vom 12.04.2023

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 404, Schreiben vom 30.03.2023

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407, Schreiben vom 27.03.2023

Umweltamt LH Magdeburg, Untere Wasserbehörde, ohne Datum

Umweltamt LH Magdeburg, Untere Immissionsschutzbehörde, ohne Datum

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
<b>10 Umweltbelange</b>	Untere Naturschutzbehörde	B 10.1	Es wird angeregt, die Straßenplanung im Kronenbereich des einzigen als zu erhalten festgesetzten Baums (Weide) so zu überarbeiten,	<b>Der Hinweis kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.</b>

		<p>dass die Erhaltungsfestsetzung auch umgesetzt werden kann. Der Straßenkörper muss Dazu außerhalb der Krone des Baumes angeordnet werden. Weiterhin wäre das Entwässerungskonzept entsprechend anzupassen.</p> <p>In der vorgelegten Planung würde die neue Straßenfläche über den geschützten Wurzelraum und durch die bildprägende Krone des Baumes führen. Dies hätte zum einen Gravierende Wurzelverluste des Flachwurzlers Weide zur Folge, die die Vitalität und Standsicherheit des Baumes gefährden würden. Zum anderen müsste die typische tiefhängende Krone der Trauerweide einseitig auf das erforderliche Lichtraumprofil gekürzt werden. Damit würde die bildprägende Gestalt des Baumes derart verändert, dass der Sinn der Erhaltungsfestsetzung in Frage gestellt ist.</p>	<p>Die Straßenverkehrsfläche (öffentliches Wegeflurstück) ist im gekennzeichneten Verlauf bereits vorhanden und in Nutzung. Der Untergrund ist Entsprechend befestigt und verdichtet. Die Krone hat bereits einen Pflegeschnitt erhalten, so dass das Lichtraumprofil gewahrt ist.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung (Maßnahmen Baumschutz, Art und Weise der Oberflächenbefestigung) und Bauausführung (ökologische Bauüberwachung, Stamm- und Wurzelschutz) berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, das Wegeflurstück in vollständiger Breite auszubauen</p>
--	--	---	---