

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 05.04.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A 'Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten', Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Magdeburg, den 13.06.2018


*i.A. W. Kamm*

ÖbVermittlung / Fachbereich Vermessungsamt und Baurecht

Verfahren  
Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 22.05.2014 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A 'Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten', Teilbereich A beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.06.2014 über das Amtsblatt Nr. 21 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine Einwohnerversammlung am 12.05.2015 erfolgt.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Abgabe über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A (4. Änderung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.2016 über das Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A (4. Änderung), die Begründung/ Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.12.2016 bis 13.01.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.


Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg auf seiner Sitzung am 05.04.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 14.06.2018



Oberbürgermeister

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A übereinstimmt.

Magdeburg, den 13.06.18



Stadtplanungsamt

Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom Dezember 2017 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 2.5.18.2018



Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A, Teilbereich A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A 'Ottersleber Chaussee/Am Hopfengarten', Teilbereich A ist damit in Kraft getreten.


Magdeburg, den 14.06.2018



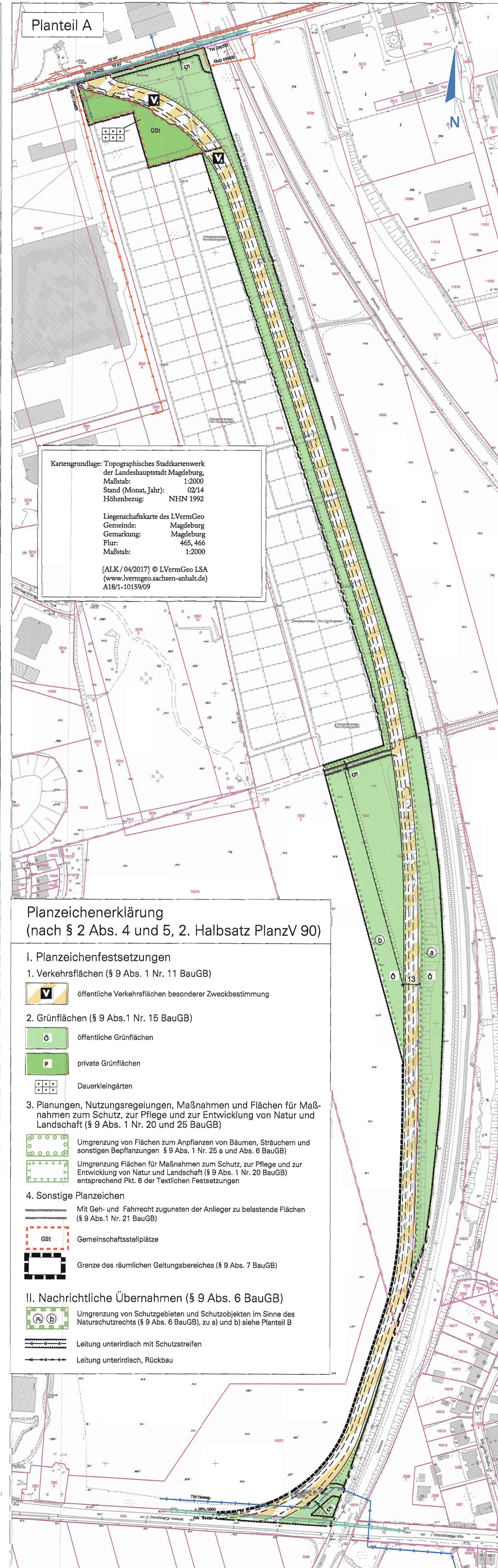
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den



Stadtplanungsamt



Kartengrundlage: Topographisches Stadtkartenwerk der Landeshauptstadt Magdeburg.  
Maßstab: 1:2000  
Stand (Monat, Jahr): 02/14  
Höhenbezug: NHN 1992

Liegenschaftskarte des LVermGeo  
Gemeinde: Magdeburg  
Gemarkung: Magdeburg  
Flur: 465, 466  
Maßstab: 1:2000

[ALK/04/2017] © LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18/1-10159/09

**Planzeichenerklärung**  
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

- I. Planzeichenfestsetzungen**
- 1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 2. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
    - private Grünflächen
    - Dauerkleingärten
  - 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) entsprechend Pkt. 6 der Textlichen Festsetzungen
  - 4. Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
    - Gemeinschaftsstellplätze
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), zu a) und b) siehe Planteil B
  - Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen
  - Leitung unterirdisch, Rückbau

**Planteil B**  
**Textliche Festsetzungen**

**Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

1. Die im Planteil A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf ausreichend breiten und dafür geeigneten Flächen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist mindestens 1/3 der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum, 1 Heister und 25 Sträucher), die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.  
Die Nutzung der Werkstraße für Sondertransporte ist bei der Anordnung der Gehölzpflanzung zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation für den „Raum Börde und Niederterrasse“ sowie „Nebentälchen in der Börde“ auszuwählen.
2. Die auf Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Baum- und Straucharten müssen folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
  - Laubbäume auf den Parkplätzen, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
  - Laubbäume straßenbegleitend, Stammumfang 18-20 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
  - Laubbäume für Flächenbepflanzung, Stammumfang 18-18 cm, Hochstamm, 3 x verpflanzt
  - Heister für Flächenbepflanzung mit Mindesthöhe von 2,0 m
  - Sträucher für Flächenbepflanzung, Qualität mindestens 4 Triebe

**Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

3. Zum Schutz gebäudebewohnender Brutvögel ist während der jährlichen Hauptbrutzeit (von Mitte März bis Ende Juli) der Abriss sämtlicher Gebäude im Plangebiet untersagt.
4. Zum Schutz der Avifauna und Minderung der Lärmemission sind Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand und Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der jährlichen Hauptbrutzeit (von Mitte März bis Ende Juli) zu beschränken.
5. Schaffung von Ersatznistbauten für Höhlenbrüter in geeigneten Habitaten der näheren Umgebung des Vorhabens (Werkstraße) erfolgen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) in Abstimmung mit dem Verband der Gartenfreunde Magdeburg. Für eine zerstörte Brutstätte von Feldsperling und Gartenrotschwanz sollen zwei Ersatzniststätten geschaffen werden, für eine zerstörte Brutstätte vom Wendehals drei Ersatzniststätten. Die Auswahl der Ersatzniststätten erfolgt artenspezifisch. Die Ausbringung erfolgt durch Fachleute.
6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur Landschaft sind mindestens 4000 m<sup>2</sup> für den Neuntöter als FCS-Maßnahme artgerecht herzustellen.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

7. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Werkstraße) ist in V1 und V2 untergliedert und wie folgt festgesetzt:
  - V1:  
Die Fläche dient den anliegenden Kleingärtnern zur Erreichung ihres Parkplatzes. Zudem dient sie dem Schwerlastverkehr umliegender Unternehmen. Zum Nutzerkreis der Werkstraße werden außerdem die Deutsche Bahn-AG die Ver- und Entsorgungsbetreiber sowie der Betreiber der an den B-Plan angrenzenden Landwirtschaftsfläche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Flurstücks 7503/2 in der Flur 465.
  - V2:  
Die Fläche dient dem Werkverkehr umliegender Unternehmen. Zum Nutzerkreis der Werkstraße werden außerdem die Deutsche Bahn-AG, sowie die Ver- und Entsorgungsbetreiber und der Betreiber der angrenzenden Landwirtschaftsfläche des Flurstücks 7503/2 in der Flur 465 zu deren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aufgenommen.

**Geh-, Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

8. Das Geh-, und Fahrrecht wird zugunsten des Landwirts des Flurstücks 7503/2 in der Flur 465 gesichert.

**Nachrichtliche Übernahmen:**

- (1) Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg -Baumschutzsatzung- vom 06.02.2009 ist zu beachten.
- (2) Bei den im Planteil A dargestellten Biotopen sind folgende Arten zu unterscheiden:
  - a) gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG)
  - b) Entwicklungsziel gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 (3) BNatSchG)

**Hinweise:**

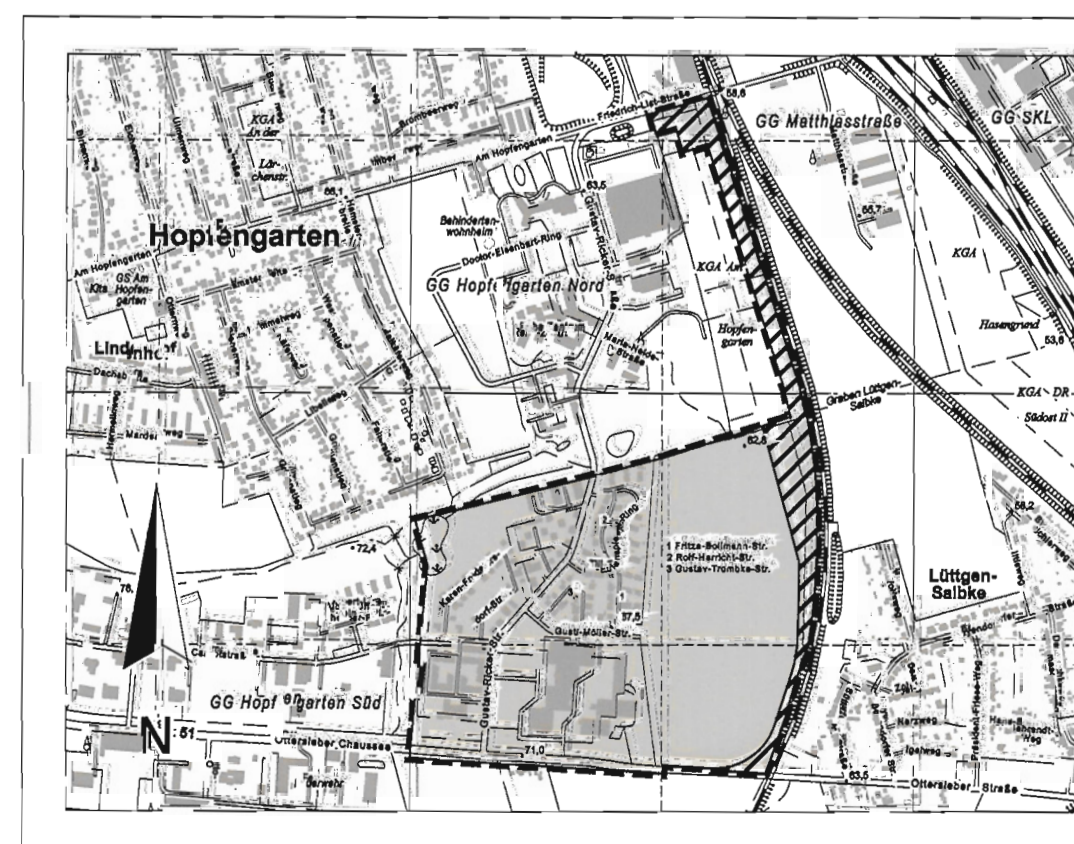
- (1) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine schalltechnische Stellungnahme vom 23.11.2015 (öko-control GmbH, Schönebeck) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
- (2) Für das Bebauungsplangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 29.05.2015 (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Magdeburg) vor, das im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
- (3) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Kartierung des Feldhamsters vom 31.08.2015 (ÖKOTOP GbR, Halle) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
- (4) Für das Bebauungsplangebiet liegt eine Kartierung der Brutvögel vom 11.09.2015 (ÖKOTOP GbR, Halle) vor, die im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.
- (5) Das Plangebiet ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet registriert. Vor einer Bebauung sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.
- (6) Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Die bauausführenden Betriebe sollen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen werden.
- (7) Im südlichen Bereich der Trassenführung befindet sich eine Vernebnungsfläche, die in der Arbeitskarte der unteren Wasserbehörde zu vernebnen Bereichen verzeichnet ist.
- (8) Im Plangebiet ist eine Gasleitung nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.
- (9) Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg, An der Steinkuhle 6 in 239128 Magdeburg.

**Landeshauptstadt Magdeburg**

DS0556/17 Anlage 2      Stadtplanungsamt Magdeburg

Satzung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 431-1A  
OTTERSLEBER CHAUSSEE/ AM HOPFENGARTEN, Teilbereich A  
Stand: Dezember 2017

Maßstab: 1 : 2.000



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenzuges: 04/2016