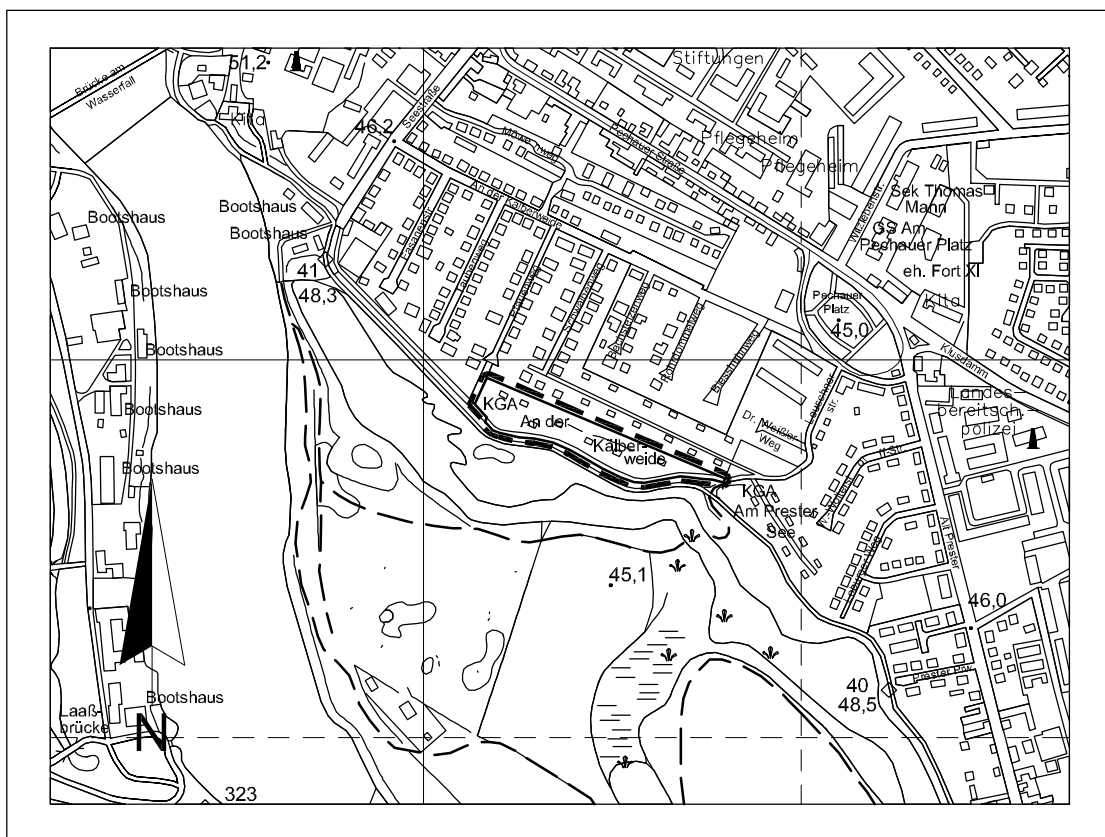


Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 263-1

Am Elbdeich

Stand: August 2008



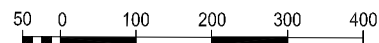
Planverfasser:

Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung

Dipl. Ing. J. Funke

Abendstraße 14a

39 167 Irxleben



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 08/2008

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 263-1 "Am Elbdeich" Landeshauptstadt Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele	3
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Prüfung der Eignung als Wohngebiet	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1. Lage in der Stadt	4
3.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3. Bodenbeschaffenheit	6
3.4. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Erschließung	6
3.5. Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Deichschutz	6
3.6. Vorhandene Nutzung des Plangebietes	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Garagen und Stellplätze	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.1. Grundfläche und Geschoßflächenzahl	8
4.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	9
4.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.2.4. Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße	10
5. Erschließung der Grundstücke	10
5.1. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind	10
5.2. Regenwasserabführung im Plangebiet	12
6. Durchführung des Bebauungsplanes	12
6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	12
6.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
7.1. Erschließung	12
7.1.1. Verkehrserschließung	13
7.1.2. Ver- und Entsorgung	13
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	13
8.1. Reinhaltung der Gewässer	14
8.2. Abfallbeseitigung	14
8.3. Lärmschutz	14
8.4. Hochwasserschutz	14
8.5. Naturschutz und Landschaftspflege	15
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
11. Flächenbilanz	16
12. Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr.263-1 "Am Elbdeich" Landeshauptstadt Magdeburg	17

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.550), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40 / 46)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

in der Fassung vom 12.04.2006 (GVBl. Nr.15 v. 20.04.2006 S. 249)

2. Veranlassung, Allgemeine Planungsziele

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES, PRÜFUNG DER EIGNUNG ALS WOHNGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes beinhaltet das bestehende Wochenendhausgebiet "Am Elbdeich" und wird im Norden durch die Kleingartenanlage "An der Kälberweide", Wohnbebauung des Schwalbenweges und im Süden durch den Elbdeich begrenzt. Die anfängliche Gartennutzung im Plangebiet entwickelte sich in den 80er Jahren des 20.Jahrhunderts durch umfangreiche Vergrößerungen der ehemaligen Gartenlauben zum Wochenendhausgebiet ohne, dass eine planmäßige Erschließung des Gebietes erfolgte. Die Zuwegung von Osten erfolgt von der Leuschnerstraße aus über einen Weg parallel zum Deichfuß des Elbdeiches.

Überwiegender Grundstückseigentümer im Plangebiet ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Die Gebäude befinden sich jedoch im Privatbesitz der Pächter. Die Pächter haben ihr Interesse am Erwerb der Grundstücke bekundet, um Grundstücks- und Gebäudeeigentum zusammenzuführen. Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt die Grundstücke an die Pächter zu veräußern. Die verbindlichen Vorgaben zur Entwicklung des Plangebietes sollen über einen Bebauungsplan festgesetzt werden, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu garantieren.

Das Interesse der Pächter (privater Belang) geht teilweise dahin, den Wohnsitz in das Plangebiet zumindest saisonal zu verlegen. Vorab wurde daher geprüft, ob sich das Plangebiet als Wohngebiet für einfache Wohnhäuser eignet. Diese Eignung ist nicht gegeben, da das Gebiet unmittelbar an den Elbdeich angrenzt und sich innerhalb des 50 Meter Bereiches vom Deichfuß befindet, in dem die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 134 Abs.2 WG LSA unzulässig ist. Eine Befreiung von den Bauverböten ist gemäß § 134 Abs.3 WG LSA in Ausnahmefällen möglich, jedoch ist eine weitere Verdichtung des Gebietes und letztendlich eine Nutzungsintensivierung als Wohngebiet mit den Belangen des Deichschutzes nicht vereinbar. Weiterhin steht bei Hochwasserereignissen Drängwasser im Plangebiet an.

Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch bestandsorientierte Festsetzungen mit dem Ziel

- der Erhaltung des Charakters als Erholungsgebiet und Verhinderung der Entwicklung zum Wohngebiet bzw. einer erheblichen Nutzungsintensivierung
- der Beachtung der Belange des Deichschutzes und der Deichunterhaltung des Elbdeiches
- Sicherung einer geordneten Erschließung für den Zweck eines Wochenendhausgebietes

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten. Nur durch einen Bebauungsplan ist eine dauerhafte verbindliche Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung möglich. Der Bebauungsplan soll die verbindlichen Obergrenzen für Wochenendhäuser im Plangebiet allgemein definieren und die Erschließung des Plangebietes festlegen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Baubeschränkungsbereiches gemäß § 134 WG LSA entlang der Deiche. Der Bebauungsplan bereitet jedoch kein Heranrücken der Bebauung an den Deich vor, die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Für die Errichtung baulicher Anlagen sind Ausnahmegenehmigungen gemäß § 134 Abs.3 WG LSA erforderlich.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. In der Fassung des Vorentwurfes umfasste das Plangebiet ausschließlich die zwischen der Kleingartenanlage "An der Kälberweide" und dem Elbdeich gelegene Grundstücke bis zu einem Verbindungsweg zum Schwalbenweg im Westen. Diese Abgrenzung hat sich als nicht zweckmäßig erwiesen, da über die Zuwegung im Plangebiet zwei weitere Wochenendhausgrundstücke westlich des Fußweges zum Schwalbenweg mit erschlossen werden und für diese Grundstücke, die über das Plangebiet erschlossen werden, somit die gleichen Bindungen für die Erschließung festzulegen sind. Das Flurstück 3043 sowie der nördlich davon gelegene Grundstücksteil des Flurstückes 3041 wurden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

An das Plangebiet grenzt nördlich der Bebauungsplan K12 für die Kleingartenanlage "An der Kälberweide" an. Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche wurde aufeinander abgestimmt.

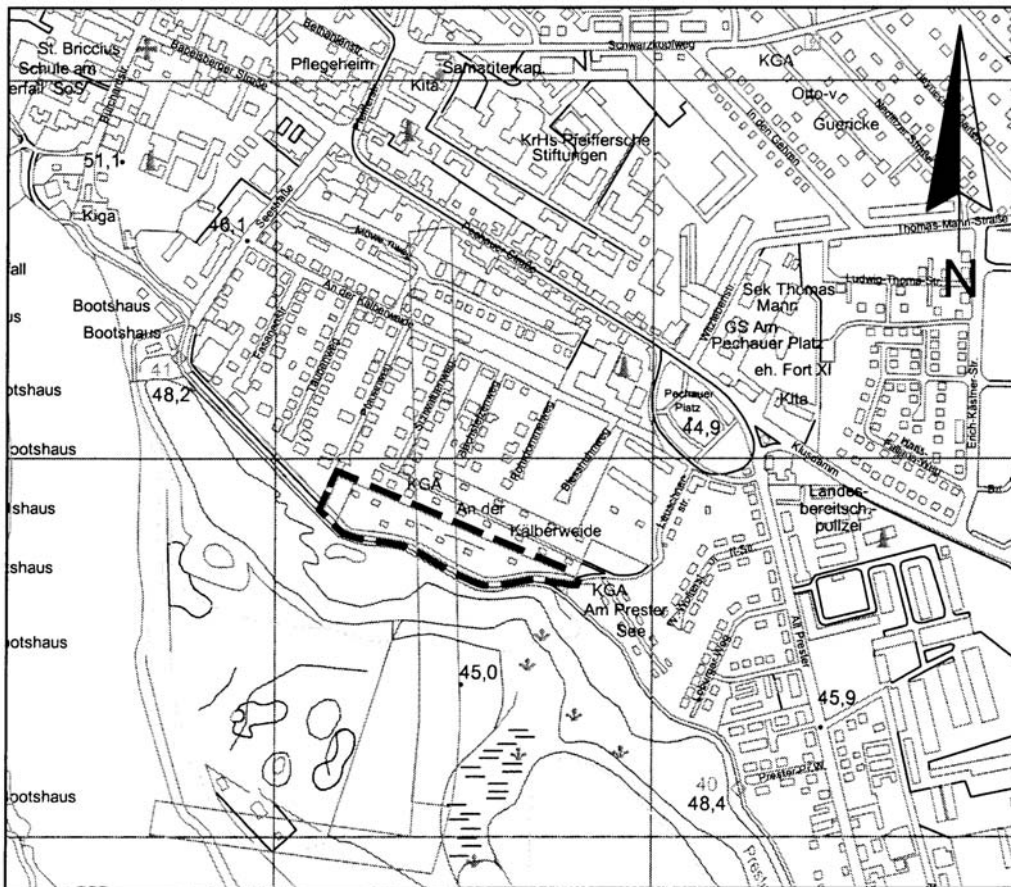
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze (Zaun) der Kleingartenanlage "An der Kälberweide" und der Südgrenze der Flurstücke 3023/8, 3023/9, 3023/10 und 3017
 - im Westen von der Ostgrenze des Fußweges vom Pfauenweg zum Elbdeich
 - im Süden vom landseitigen Fuß des Elbdeiches (Elberadweg) und
 - im Osten von der Westgrenze des Weges zwischen der Leuschnerstraße und dem Elbdeich (Kludammradweg)
- (alle Flurstücksangaben Flur 756 Gemarkung Magdeburg)

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. LAGE IN DER STADT

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteiles Cracau der Landeshauptstadt Magdeburg. Es wird von Nordosten über die Leuschnerstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Elbdeich an. Auf dem Elbdeich verläuft der Elberadweg. Südlich des Plangebietes befindet sich der Prester See und das FFH-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg.



Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10000)

3.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dar. Aufgrund der generalisierenden Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im betroffenen Bereich bisher nicht zwischen der benachbarten Kleingartenanlage An der Kälberweide und dem Wochenendhausgebiet unterschieden worden. Begründet ist dies durch die im Verhältnis zu den bebaubaren Flächen der Stadt äußerst geringe Größe (Kleinfläche).

Diese Einschätzung des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund einer Überprüfung nochmals bestätigt. Die zusammenhängend durch Wochenendhäuser genutzte Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes "Am Elbdeich" beträgt etwas über 1 Hektar und fällt damit unter die geringfügigkeit. Zielsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung von Erholungsnutzungen. Die zusammenhängend zu betrachtenden Bereiche der Kleingartenanlage "An der Kälberweide" und das Wochenendhausgebiet "Am Elbdeich" realisieren dies, wenn auch in leicht variierender Größe baulicher Anlagen. Der Bebauungsplan soll lediglich die bereits vorhandene Nutzung, die durch Vergrößerung der Gartenlauben einen anderen Charakter bekommen hat, planerisch sichern. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß §8 Abs.3 BauGB wurde somit beachtet.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet bestandsorientiert Wochenendhausgebiet fest. Das Plangebiet gehört zu den deichgeschützten, jedoch bei Deichbruch überschwemmungsgefährdeten Flächen. (§ 98a WG LSA)

3.3. BODENBESCHAFFENHEIT

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar in Elbnähe und ist durch Auelehm-Vegagley-Böden der Elbtalaue gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel ist abhängig vom Elbepegel und steht zeitweise oberflächennah an. Die Geschüttheit des Grundwassers ist ungünstig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur flächenhaft möglich. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet weitgehend. Sowohl bei Hochwasserereignissen als auch bei jahreszeitlich oberflächennah anstehenden Grundwasserständen ist eine geordnete Niederschlagswasserversickerung nicht gegeben. Das Niederschlagswasser bleibt oberflächlich auf den Flächen anstehen.

3.4. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR, ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 1,32 ha groß und umfasst 15 Wochenendhausgrundstücke. Die Wochenendhausgrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt und partiell auf Privatgrundstücken. Die Nutzung ist derzeit bereits Wochenendhausgebiet. Die Wochenendhausgrundstücke sind ca. 500 – 700m² groß.

Die Erschließung parallel zum Elbdeich befindet sich überwiegend auf Flächen im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg teilweise jedoch auch auf Flächen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt. Für die Erschließung der Grundstücke besteht eine Nutzungsvereinbarung vom 24.05. / 15.07.2005, die die Zuwegung zu den Grundstücken zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) sichert. Für die Zuwegung besteht eine widerrufliche wasserrechtliche Genehmigung gemäß §134 Abs.3 WG LSA vom 02.11.2004 durch die Obere Wasserbehörde. Die Genehmigung erfolgte mit Nebenbedingungen, die auf dem Bebauungsplan vermerkt wurden. Auf die Nebenbestimmungen wird hingewiesen. Bei der Befahrung der Erschließungsanlage sind wiederholt Schäden am Deichfuß des Elbdeiches verursacht worden.

3.5. ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE, DEICHSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Flächen, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können. Das gesamte Plangebiet ist überschwemmungsgefährdeter Bereich gemäß § 98a des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Bei Hochwasserereignissen ist darüber hinaus im Plangebiet auch bei Gewährleistung des Deichschutzes das Entstehen von Drängwasser im Plangebiet zu erwarten. Auf die entsprechenden Folgen durch Drängwasserüberflutung wird hingewiesen.

Weiterhin verlangt der Schutz der Deiche gemäß § 134 WG LSA besondere Abstände von baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen. Gemäß § 134 Abs.2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung von bis zu 10 Metern ausgehend von der Grenze des Deiches (Deichfuß) nicht errichtet werden.

Die bestehende und für die Erschließung weiterhin vorgesehene Straße befindet sich innerhalb dieses Streifens und bedarf daher der wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des § 134 Abs.3 WG LSA, die am 02.11.2004 mit Nebenbedingungen (vergleiche Punkt 3.4. der Begründung) erteilt wurde.

Weiterhin dürfen sonstige Anlagen, darunter fallen auch bauliche Anlagen, in einer Entfernung von bis zu 50 Metern von der Deichgrenze (Deichfuß) nicht errichtet werden.

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich fast das gesamte Plangebiet. Für die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen im Plangebiet ist daher eine Befreiung im Sinne des § 134 Abs.3 WG LSA erforderlich. Es wird daher darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan selbst noch keine hinreichende bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen darstellt, sondern diese zusätzlich noch einer Befreiung nach § 134 Abs.3 WG LSA bedürfen.

3.6. VORHANDENE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden ursprünglich überwiegend als Gartenbungalows mit einer Grundfläche von 24 m² errichtet. Inzwischen wurden nahezu alle Bungalows mehr oder minder umfangreich erweitert und weisen Grundflächen von 24 bis ca. 40 m² auf. Das Plangebiet hat sich daher abweichend von der im Bebauungsplan K12 erfassten Kleingartenanlage An der Kälberweide zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt.

Die Zulässigkeiten gemäß § 35 Abs.2 BauGB für das Plangebiet wurden anhand der vorhandenen Bebauung wie folgt eingeschätzt:

Grundfläche Wochenendhaus		ca. 40 m ²
Grundfläche Nebenanlagen	Stellplatz	15 m ²
	Terrasse / Freisitz	15 m ²
	Schuppen	10 m ²
Höhe Wochenendhaus	Traufhöhe	3,2 Meter
	Firsthöhe	4,0 Meter
Dachneigung		max. 20°
Aufschüttung		max. 0,5 Meter

Diese bestandsorientierten Maße sollen den Maßstab für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 dargelegt wurden. Wesentliches Planungsziel ist die Unterbindung eines Dauerwohnens im Plangebiet. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Sondergebiet für Wochenendhäuser gemäß § 10 Abs.3 BauNVO festgesetzt. In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Prägung des Gebietes.

Sondergebiete für Wochenendhäuser dienen der Erholung, eine Wohnnutzung als ständiger Wohnsitz ist unzulässig und soll auch im Plangebiet vermieden werden. Die Festsetzung als Wochenendhausgebiet für das Plangebiet ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Elbdeich an und befindet sich innerhalb des Bereiches, in dem gemäß § 134 WG LSA bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausnahmen hiervon sind für den Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung des Wassergesetzes LSA und aufgrund von Befreiungen zulässig. Die Änderung des Wassergesetzes LSA zielt darauf ab, eine Nutzungsintensivierung im unmittelbaren Deichumfeld und Neubebauung zu verhindern. Ziel des Bebauungsplanes ist daher eine bestandsorientierte Nutzung im Plangebiet zu gewährleisten und eine Nutzungsänderung insbesondere durch dauerhaftes Wohnen zu verhindern.

Eine Entwicklung zum Wohngebiet wäre mit den Belangen des Deichschutzes im Sinne des § 134 WG LSA unvereinbar. Weiterhin wird auf die bestehende Gefährdung durch Drängwasser hingewiesen, auch diese erlaubt keine Intensivierung der Nutzung im Plangebiet.

Die Festsetzung als Wochenendhausgebiet ermöglicht eine Entwicklung des Gebietes entsprechend der vorhandenen Prägung. Aufgrund der innerstädtischen Lage wäre andererseits auch die Festsetzung von Grünflächen für Gartenanlagen keine zielführende Lösung, da unter Beachtung des Bestandsschutzes eine Rückentwicklung des Gebietes nicht umsetzbar er-

scheint. Der vorgenannte Bestandsschutz für vorhandene Wochenendhäuser bezieht sich jedoch nur auf genehmigte bauliche Anlagen.

4.1.1. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im Rahmen der Abstimmung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wurde die Thematik der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im Plangebiet kontrovers diskutiert. Unbestritten war der Ausschluss von Garagen, die für die angestrebte Wochenendhausnutzung nicht erforderlich sind. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat weiterhin in seiner Sitzung am 08.02.2007 beschlossen, dass auch Stellplätze im Plangebiet unzulässig sein sollen. Die Fahrzeuge sollten auf dem Parkplatz, der unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzt, abgestellt werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit sollte für das Be- und Entladen bestehen bleiben. Dies ist auf erhebliche Bedenken sowohl seitens der betroffenen Grundstücksnutzer gestoßen, die auf ihre Bestandssituation hingewiesen haben, die ihnen das Abstellen der Fahrzeuge auf den Grundstücken erlaubt, als auch seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, der befürchtet, dass dann vermehrt Fahrzeuge den Deichunterhaltungsweg blockieren, die zum Be- und Entladen auf dem Weg abgestellt werden. Die Befürchtungen gehen dahin, dass bei der Umfahrung dort abgestellter Fahrzeuge der Deichfuß erheblich beschädigt werden könnte. Wenn der Zufahrtsverkehr hingegen vom Unterhaltungsweg auf die Grundstücke "abfließen" würde, verringert sich die Gefahr der Deichbeschädigungen. Aus diesem Grund wurden Stellplätze im Plangebiet auch weiterhin allgemein zugelassen. Inwieweit jedoch eine Zufahrt zu den Stellplätzen dauerhaft gesichert werden kann, ist von der Erschließung (Punkt 5.1. der Begründung) abhängig.

4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die zulässige Grundfläche, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

4.2.1. GRUNDFLÄCHE UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die zulässige Grundfläche der Gebäude im Planbereich wurde mit 40 m² festgesetzt. Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Ein Dauerwohnen soll im Plangebiet vermieden werden.
In der Kommentierung zum Baugesetzbuch (Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg BauNVO § 10 Rd.22) wird als angemessene Begrenzung der Grundfläche ein Wert von 30-60 m² pro Wochenendhaus angegeben. Die Stadt bleibt mit der festgesetzten Grundfläche von 40 m² geringfügig unter dem Mittelwert. Dies ist erforderlich, da auch die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Wohnfläche pro Person in Sachsen-Anhalt unterhalb des Bundesdurchschnitts liegen und das Ziel des Ausschlusses von Dauerwohnen daher auch nur durch eine konsequente Begrenzung der Grundfläche unterhalb normaler Wohnungsgrößen zu erreichen ist.
- Das Plangebiet soll bestandsorientiert genutzt werden.
Eine stärkere Versiegelung des Plangebietes und damit ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt soll vermieden werden.
Die Wochenendhausbebauung im Plangebiet entstand im Wesentlichen in den 60er und 70er Jahren als Gartenbungalows und wurde bis 1990 erweitert und ausgebaut. Während in den Anfangsphasen die zu errichtenden Gebäudetypen vorgegeben waren, wurden in den

80er Jahren Erweiterungen der Gebäude bis zu einer Grundfläche von 40 m² allgemein genehmigt. Gebäude mit einer Grundfläche von 40 m² prägen daher das Plangebiet. Die Gebäude mit 40 m² Grundfläche bilden den anzusetzenden Maßstab für eine zulässige Bebauung auch ohne Bebauungsplan. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch größere Gebäude entstehen könnten, wurde daher die bisher zugelassene Grundfläche auch im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient auch den Belangen des Hochwasserschutzes, da eine erhebliche Zunahme baulicher Anlagen im Abstandsbereich von 50 Metern zum Deich vermieden wird.

Die Grundfläche ist nach dem Außenmaß der Gebäude zu berechnen.

Für eine Wochenendhausnutzung ist die Errichtung von Garagen nicht erforderlich, da eine dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll. Für ein zeitweiliges Abstellen der Pkw's sind in der Regel Stellplätze ausreichend. Garagen wurden in der Zulässigkeit textlich ausgeschlossen.

Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO wären bei einer Grundfläche von 40 m² nur Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen im Umfang von insgesamt 20 m² Fläche zulässig. Dies ist für die Nutzung als Wochenendhausgebiet und zur Wahrung des Bestandes nicht ausreichend. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wurden daher im Bebauungsplan abweichende Zulässigkeiten festgesetzt.

Für Terrassen wird eine zulässige Fläche von 15 m² festgesetzt. Dies orientiert sich an den bestehenden Terrassen. Terrassen dürfen nicht über Überdachungen oder seitliche Wände verfügen. In der Vergangenheit hat gerade die Einhausung von Terrassen immer wieder zu Erweiterungen der Grundfläche von Wochenendhäusern und damit zu städtebaulich unerwünschten Entwicklungen und Nutzungsverdichtungen geführt. Ein konsequenter Ausschluss ist daher erforderlich. Falls eine Abtrennung und ein Sichtschutz der Terrasse gewünscht wird, kann dieser durch berankte Spaliere oder Pergolen und Sonnensegel gewährleistet werden.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Schuppen etc.) wurden 10 m² Grundfläche festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Situation. Schuppen und Nebenanlagen sind freistehend zu errichten. Diese Festsetzung basiert auf der Erfahrung, dass ansonsten die Schuppen in die Hauptnutzung einbezogen werden und damit der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen.

Stellplätze sind bis zu 15 m² (je Wochenendhausgrundstück ein Stellplatz) zulässig. Auf Grundlage des § 17 Abs.2 BauNVO kann dafür eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

Zufahrten sind, soweit sie gemäß §6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden, wasserdurchlässig zu befestigen. Dies ist erforderlich, da aufgrund des Ausschlusses von Hochbauten zwischen der Baugrenze und dem Erschließungsweg teilweise längere Zuwegungen errichtet werden müssen. Der Versiegelungsgrad soll sich jedoch gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöhen.

Die Geschossigkeit wurde im Plangebiet auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Daraus ergibt sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,1. Bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m² entspricht die Grundflächenzahl, die bei einem Vollgeschoss auch die Geschoßflächenzahl bildet, dem Wert von 0,1.

4.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung des landschaftsgerichten Charakters des Wochenendhausgebietes. Die Festsetzung der Traufhöhe von 3,2 Metern entspricht der vorhandenen Typik für Wochenendhausgebiete und ist für die geplante eingeschossige Bebauung ausreichend. Sie wurde wie die Firsthöhe von 4,0 Metern bestandsorientiert festgesetzt. Die dadurch entstehende flache Dachneigung ist typisch für das überwiegend durch Gehölze geprägte Plangebiet. Der Bereich ist von der Elbaue durch das dominierende Grün und nicht durch die Bebauung wahrnehmbar.

Aufschüttungen sind im Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 0,5 Meter zulässig. So können bauliche Anlagen aus dem Drängwasserbereich heraus gegründet werden, ohne dass es zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommt.

4.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und textliche Festsetzungen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Die überbaubaren Flächen sollen nicht näher an den Deich heranrücken als im Bestand vorhanden.
- Gegenüber den Außengrenzen soll nach Norden und Westen gegenüber der Kleingartenanlage und der Wohnbebauung ein Abstand der Wochenendhäuser von 3 Metern eingehalten werden. Dies entspricht auch den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen.

Die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken des östlichen und mittleren Plangebietes ist durch die Errichtung der Wochenendhäuser im Nordteil der Grundstücke geprägt. Dies ermöglicht eine freiraumbezogene Ausrichtung des Freisitzes nach Süden und berücksichtigt die Belange des Deichschutzes durch einen möglichst großen Abstand der baulichen Anlagen. Im Westteil des Plangebietes südlich der Bebauung des Schwalbenweges sind die Wochenendhausgrundstücke in zwei Reihen angelegt und reichen daher weit nach Süden. Um die Bereiche zwischen der Straße und den überbaubaren Flächen frei von Hochbauten zu halten, wurden durch textliche Festsetzung alle Hochbauten ausgeschlossen. Damit soll ein weiteres Heranrücken von Hochbauten an den Deich vermieden werden.

Als Bauweise wurde die Einzelhausbauweise festgesetzt, wie dies in Wochenendhausgebieten gemäß § 10 Abs.3 BauNVO üblich ist.

4.2.4. FESTSETZUNG EINER MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

Um eine unangemessene Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden, wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt. Dies ist erforderlich, da allein durch die Festsetzung einer Grundfläche von 40 m² pro Wochenendhaus eine starke Verdichtung des Plangebietes nicht ausgeschlossen wird. Bei einer Teilung von Grundstücken zum Beispiel auf 200 m² Grundstücksfläche könnten ansonsten die doppelte Anzahl von Wochenendhäusern im Plangebiet entstehen. Dies ist nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar.

5. Erschließung der Grundstücke

5.1. FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEISTUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Leuschnerstraße von Nordosten. Die Zuwegung ist nur bis zum Ende der Leuschnerstraße als öffentliche Straße gewidmet. Die weitere Zuwegung erfolgt über den Verbindungsweg zwischen Leuschnerstraße und dem Elbdeich über den der Europaradwanderweg führt. Der Weg befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg. Eine öffentliche Widmung ist zur Erschließung von Wochenendhausgebieten nicht erforderlich. An diesen Weg bindet die Erschließungsanlage des Plangebietes an. Die vorhandene Erschließungsanlage im Plangebiet besteht aus einem geschotterten Weg wechselnder Breite zwischen 3,5 und 4,5 Metern Breite am Fuß des Elbdeiches.

Die Zuwegung zu den Grundstücken ist derzeit auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung mit Nebenbestimmungen und einer Nutzungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft gesichert. Die wasserrechtliche Genehmigung ist widerruflich erteilt worden und an die auf dem Bebauungsplan unter Hinweise Punkt 4. angeführten Nebenbedingungen gebunden. Im Falle des Widerrufs der wasserrechtlichen Genehmigung besteht keine gesicherte Zufahrt zu den Grundstücken mehr. Dies ist für eine bestimmungsgemäße Nutzung als Wochenendhausgebiet auch nicht zwingend erforderlich. Folgende zwei Varianten der Erschließung bestehen bei Widerruf der Genehmigung:

Variante 1

→ vollständiger Ausschluss von Zufahrten über den Weg am Deichfuß für Anlieger
Der Weg ist nur noch mit einer Sondergenehmigung (zum Beispiel zeitlich beschränkt für Bauarbeiten etc.) befahrbar. Der Weg könnte dann im derzeitigen Zustand verbleiben. Die Fahrzeuge sind auf dem Parkplatz nordöstlich des Plangebietes abzustellen.

Variante 2

→ Ausbau des Weges entsprechend der Forderungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft auf Kosten der Anlieger, Zulässigkeit der Befahrbarkeit für Anlieger einschließlich der Möglichkeit der Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken

Der Entwurf des Bebauungsplanes lässt die Realisierung beider Varianten zu. Die Variante 1 wäre mit einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke verbunden, da die Erholungsgrundstücke dann ausschließlich zu Fuß erreichbar wären. Dies ist mit Einschränkungen sowohl beim Transport von Versorgungsgütern und Materialien als auch bei der Behindertengerechtigkeit verbunden. Auch das Räumen der Siedlung im Falle der Ankündigung von Hochwasserereignissen wird erheblich erschwert.

Die Variante 2 ist mit Ausbaukosten für den Weg im Umfang von ca. 130.000 EUR bei einem Vollausbau oder 60.000 EUR bei einem Teilausbau für die Anlieger verbunden.

Der Bebauungsplan sieht für den Erschließungsweg eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind, in einer Breite von 5,0 Metern gemessen vom Deichfuß vor. Für die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde eine einheitliche Breite von 5 Metern gewählt. Diese Ausbaubreite ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Bei einem Ausbau des Weges sind jedoch in Abständen von ca. 50 Metern Ausweichstellen vorzusehen, die eine Begegnung von Fahrzeugen ermöglichen. Die Festlegung dieser Ausweichstellen soll einer gegebenenfalls durchzuführenden Ausbauplanung vorbehalten sein. Auch die Belange der Deichunterhaltung erfordern die Vorhaltung eines Fahrrechtes in dieser Breite.

Entsprechend der Variante 1 wurde für die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Kreis der Begünstigten konkret festgesetzt. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entspricht der allgemeinen Nutzung des Bereiches, das Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sichert die Belange der Ver- und Entsorgung für das Plangebiet. Das Fahrrecht wurde für den bestehenden Weg ausschließlich zugunsten der Unterhaltung des Elbdeiches und von Fahrzeugen mit Sondergenehmigung oder Sonderberechtigung festgesetzt. Fahrzeuge mit Sonderberechtigung sind im wesentlichen Not- und Rettungsdienste, die in Notlagen die Grundstücke erreichen müssen. Sondergenehmigungen können für zeitlich begrenzte Fälle, zum Beispiel für Bautransporte, durch die Landeshauptstadt Magdeburg erteilt werden. Aufgrund dieses geringen Berechtigtenkreises wäre ein Ausbau des Weges für diese Zwecke nicht erforderlich (Variante 1). Ein Befahren durch die Anlieger wäre damit dauerhaft jedoch nicht gesichert, da die bestehende wasserrechtliche Genehmigung widerrufbar ist.

Davon abweichend soll in Variante 2 auch ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger neu begründet werden können, wenn der Zufahrtsweg entsprechend der Forderungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft zu Lasten der Anlieger ausgebaut wird. Für die Variante 2 wurde von der Möglichkeit des §9 Abs.2 Nr.2 BauGB Gebrauch gemacht, der es ermöglicht, das Inkrafttreten von Festsetzungen in Bebauungsplänen von Voraussetzungen abhängig zu machen. Hierfür wurden die mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft abgestimmten Ausbauparameter für den Weg festgelegt, die für den Schutz des Deiches vor Beschädigung erforderlich sind. Sobald dieser Ausbau erfolgt ist, wäre gemäß

den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein durch den Bebauungsplan begründetes dauerhaftes Fahrrecht zugunsten der Anlieger zulässig.
Eine öffentliche Widmung der Erschließungsanlage ist jedoch nicht erforderlich.

5.2. REGENWASSERABFÜHRUNG IM PLANGEBIET

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken flächenhaft zu versickern oder anderweitig zu verwerten.

Aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung der Niederschlagswässer im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Eine Niederschlagswasserabführung ist nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Es sind daher durch die Bauherren Sicherungsmaßnahmen gegen oberflächlich anstehendes Niederschlagswasser und Drängwasser durchzuführen.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Erschließungsmaßnahmen wären erst im Falle der Kündigung der bestehenden wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Soweit Variante 1 der Erschließung zur Anwendung kommt, die beinhaltet, dass die Anlieger selbst kein Zufahrtsrecht über die Zuwegung bekommen, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Für Variante 2 der Erschließung, die einen Ausbau des Weges entlang des Deichfußes erfordert, entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 130.000 EUR bei einem Vollausbau bzw. 60.000 EUR bei einem Teilausbau mit Schottertragschicht. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine öffentliche Erschließung. Die Erschließung ist durch den Begünstigten vorzunehmen. Für die Landeshauptstadt Magdeburg entstehen hierdurch keine Kosten.

6.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Erforderlich ist eine Teilung und Verschmelzung der Grundstücke entsprechend der derzeit genutzten Parzellen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 und 9 BauGB) sowie die Sicherung von Freizeit, Sport und Erholung (§ 1 Abs.6 Nr.3 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine gesicherte Wasserversorgung und einen Anschluss an das Elektrizitätsnetz
- eine geordnete Müllentsorgung
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann auf Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

7.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Für Wochenendhausgebiete ist eine Anfahrbarkeit der Grundstücke nicht zwingend erforderlich. Beide Varianten gewährleisten eine den Anforderungen für Wochenendhausgebiete entsprechende Erschließung des Plangebietes.

7.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH (SWM). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die vorhandenen Wochenendgrundstücke des Bebauungsplangebietes werden über eine Anschlussleitung 63 PE mit Anschluss am Leitungsendpunkt der VW OD 110 PE im Schwalbenweg versorgt. Die Verbrauchsmessung erfolgt über einen Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze, der gleichzeitig auch die Leistungsgrenze zwischen der SWM und der Kundenanlage darstellt. Die Wasserentnahme beschränkt sich ausschließlich auf den Sanitär- und Trinkwasserbedarf. Eine Löschwasserentnahme ist nur aus dem Endhydranten im Schwalbenweg möglich. Der im DVGW Arbeitsblatt W405 empfohlene Abstand der Löschwasserentnahmestelle von 300 Metern kann damit für Teile des Plangebietes nicht eingehalten werden. Eine Entnahme von Löschwasser am Endhydranten im Dr.-Weißler-Weg ist nach Auskunft der Städtischen Werke Magdeburg GmbH keine geeignete Alternative.

Netzbetreiber der Elektrizitätsversorgung sind die SWM Netze GmbH. Das Gebiet ist elektrotechnisch nicht öffentlich erschlossen. Die derzeitige Versorgung besteht aus einem privaten Versorgungsnetz, über dessen Vorhandensein oder Beschaffenheit keine Aussagen gemacht werden können und für welches die SWM Netze GmbH auch nicht zuständig sind.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bedarfsgerecht mit Telekommunikationsanschlüssen versorgt. Erweiterungen werden nach Vorliegen entsprechender Kundenanträge vorgenommen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Landeshauptstadt Magdeburg. Das Plangebiet ist ausschließlich als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Eine Abfallentsorgung über die nichtöffentliche Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen. Eine Abfallentsorgung ist möglich. Der Standort für die Müllbehälter für die Entleerung ist am Ende der Leuschnerstraße zu wählen. Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag dort aufzustellen.

Die öffentlich-rechtlichen Pflichten der Abwasserbeseitigung nimmt die Landeshauptstadt Magdeburg wahr. Ein Anschluss des Plangebietes sowohl an eine zentrale Regenwasserableitung als auch an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Da auch final eine Ablösung von abflusslosen Sammelgruben nicht geplant ist, wird der Bau und temporäre Betrieb von abflusslosen Sammelgruben nicht sanktioniert.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Hochwasserschutz
- die Belange von Natur und Landschaft

8.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch eine Wochenendhausnutzung nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser abgeführt werden. Dies ist durch den Anschluss an das Abwassernetz gegeben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wochenendhausgebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

8.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Soweit erforderlich wird dies durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Landeshauptstadt Magdeburg gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

8.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Wochenendhausgebiete sind aufgrund der Erholungsnutzung besonders lärmempfindliche Bereiche. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine lärmverursachenden Nutzungen oder Straßen.

8.4. HOCHWASSERSCHUTZ

Die Belange des Hochwasserschutzes und des Deichschutzes gemäß § 134 WG LSA werden beachtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen bestandsorientiert und bereiten kein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Deichfuß vor. Für die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet, auch für Brunnen, besteht das Erfordernis zur Einholung von Befreiungen gemäß § 134 Abs.3 WG LSA. Dies wurde auf dem Plan vermerkt. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden somit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wird zu bedenken gegeben, dass in der Vergangenheit im Planungsbereich die Benutzung des Weges parallel des Elbdeiches immer wieder zu Beschädigungen des Deichfußes durch Befahrung geführt hat. Diese Beschädigung führt zu einer Reduzierung des Hochwasserschutz-niveaus und damit zu einer Erhöhung des Gefährdungspotentials für den gesamten ostelbischen Raum bei Hochwasser. Bei Gegenverkehr wird in den Deichfuß ausgewichen und dieser damit geschädigt. Der Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft fordert zukünftig bei allen Varianten, die ein Befahren des Weges am Deichfuß dauerhaft zulassen, eine weitere Beschädigung des Deichfußes durch Maßnahmen des Ausbaus des Weges zu verhindern.

Zur Vermeidung der Schäden ist nach Auffassung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ein Hochbord mit 20 cm Überhöhung erforderlich. Dieser Bord ist nach jeweils 2 Meter mit einer 5 cm Breiten Lücke zu versehen, welche der erforderlichen Drängwasserableitung dient. Die Anpassung der Lückenausbildung je nach Bordlänge ist in Abstimmung möglich. Für die Straße wird eine Befestigung mit Unni-2N-Pflaster (oder gleichwertig) als Rasensteinausführung vorgeschlagen. Diese gewährleistet die erforderliche Tragfähigkeit auch bei künftig erforderlichen Deichverteidigungsmaßnahmen und bei Berücksichtigung der

erforderlichen Durchlässigkeit. In Verbindung mit dem Bord werden Schäden am Deich verhindert. Ausbaumaßnahmen des Deiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und vorgesehen. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Zufahrt derzeit durch eine wirksame wasserrechtliche Genehmigung vom 04.11.2004 erlaubt ist. Der vorgenannte Ausbau kann damit nur für die Neubegründung von Zufahrtsrechten im Falle der Kündigung der derzeit wirksamen Genehmigung gefordert werden.

In einer weiteren Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wird insbesondere die bisher durch die Stadt Magdeburg favorisierte Variante abgelehnt, die beinhaltet, dass die Fahrzeuge auf dem Parkplatz, der sich unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befindet, abzustellen sind und Stellplätze im Plangebiet nicht zugelassen werden. In dieser Variante sollte aber weiterhin eine Anfahrbarkeit der Grundstücke zum Be- und Entladen offen gehalten werden. Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erwartet, dass gerade bei dieser Variante die Be- und Entladevorgänge zeitlich erheblich ausgedehnt und die Fahrzeuge (auf dem Weg oder auf dem Deichfuß) geparkt werden mit der Folge, dass ausweichende Fahrzeuge wiederum über den Deichfuß fahren müssen und damit die Schäden zunehmen werden. Die Kontrollmöglichkeiten für die Einhaltung der Vorschriften sind aufgrund der peripheren Lage des Gebietes gering und ein Nachweis des Verursachers kaum möglich. Diese Variante wurde daher im Bebauungsplan nicht weiter verfolgt.

Der Bebauungsplan sieht nur noch die beiden folgenden Varianten vor und folgt somit den Anregungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft.

- genereller Ausschluss der Befahrbarkeit des Weges durch Anlieger und Abstellen der Fahrzeuge auf dem Parkplatz im Nordosten des Plangebietes oder
- Ausbau des Weges nach den Empfehlungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft und Ermöglichung des Parkens auf den Grundstücken

Auf die Wirksamkeit bestehender Rechte wird jedoch nochmals hingewiesen.

8.5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Da der Bebauungsplan lediglich die Nutzung in einem bereits vorhandenen Wochenendhausgebiet regelt und keine Vorhaben zulässt, die nicht bereits bisher zulässig sind, ist ein Eingriff in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan im Sinne der Eingriffsregelung nicht gegeben.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Verbreiterung des Weges ist nicht mehr Gegenstand des vorgesehenen Ausbaus. Stattdessen sollen Ausweichstellen eingeplant werden, die an den Grundstückseinfahrten so eingeordnet werden können, dass ein Versetzen von Zäunen und Hecken nicht mehr erforderlich ist. Auch der Wendehammer ist nicht mehr festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

An das Plangebiet grenzt südlich der Bereich des FFH-Gebietes Nr.50 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg an. Der angrenzende Bereich des Prester Sees ist durch eine abwechslungsreiche Naturlandschaft und durch eine intensive Naherholungsnutzung gekennzeichnet und bietet den nach Anhang II der FFH-Richtlinie besonders geschützten Arten nur eingeschränkt einen geeigneten Lebensraum. Das Plangebiet ist durch den Elbdeich, auf dem der Elberadweg verläuft, vom FFH-Gebiet getrennt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich bestandsorientiert erfolgen und keine neuen bisher nicht bestehenden Zulässigkeiten begründet werden, sind plangegebene Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Der Schutz des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen gesichert:

- Begrenzung der Höhe der zulässigen Bauwerke auf bestandsorientierte Höhen
- Begrenzung der Überbaubarkeit der Flächen.

Somit sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Elbaue zu erwarten.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus der ausgeübten Nutzung resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Grundstückslage ergeben und
- das Interesse an einer weiteren Nutzbarkeit eines Grundstückes für die vorhandenen Nutzungen.

Seitens der betroffenen Wochenendhausbesitzer wurden erhebliche Bedenken gegen die Variante des Ausschlusses von Stellplätzen und offenen Carports vorgetragen, da die Zufahrt bereits seit Jahrzehnten zum Plangebiet besteht und bisher auch Stellplätze und Carports toleriert wurden. Diesen Anregungen konnte nur teilweise gefolgt werden. Voraussetzung für eine Zufahrt zu den Grundstücken ist ein Ausbau der Erschließungsanlage, so dass der Deichschutz voll umfänglich gewährleistet wird. Nur dann ist eine Zufahrt zu den Grundstücken mit öffentlichen Belangen vereinbar.

10. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan "Am Elbdeich" der Landeshauptstadt Magdeburg steht die Sicherung der Erholungsnutzung im Plangebiet im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht eine geordnete Weiternutzung des Wochenendhausgebietes. Eine landschaftsgerechte Bauweise und der Schutz des Landschaftsbildes werden sichergestellt. Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	13.212 m ²
Sondergebiet für Wochenendhäuser	13.212 m ²
darin enthaltene Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.931 m ²

12. Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr.263-1 "Am Elbdeich" Landeshauptstadt Magdeburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
12.1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	17
12.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
12.3.	Ergänzende Angaben	22

12.1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der Festsetzung geordneter Erschließungsanlagen für das Plangebiet
- der Erhaltung des Charakters als Erholungsgebiet und Verhinderung der Entwicklung zum Wohngebiet bzw. einer erheblichen Nutzungsintensivierung
- der Beachtung der Belange des Deichschutzes und der Deichunterhaltung des Elbdeiches

Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für Wochenendhäuser im Plangebiet
2. Begrenzung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung je Grundstück auf eine zulässige Grundfläche von 40 m², eine Terrasse bis 15 m², Nebenanlagen bis 10 m² und Stellplätze bis 15 m², eine Geschoßflächenzahl von 0,1 sowie eine maximale Traufhöhe von 3,2 Metern und eine maximale Firsthöhe von 4,0 Metern
3. die Festsetzung überbaubarer Flächen unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung und einer Einzelhausbebauung
4. Festsetzung einer Mindestgröße von 400 m² für Baugrundstücke
5. Begrenzung von Bodenaufschüttungen auf eine Höhe von 0,5 Metern.

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche Plangebiet	13.212 m ²
Sondergebiet für Wochenendhäuser	13.212 m ²
darin enthaltene Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.931 m ²

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet

Art der Berücksichtigung:

Die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Im Umfeld sind keine erkennbar störenden Nutzungen vorhanden, die die Wochenendhausnutzung beeinträchtigen können.
keine Untersuchungen erforderlich

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Arten, Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut

Art der Berücksichtigung:

Die Belange des Schutzgutes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Flächen wurden bereits bisher entsprechend der festgesetzten Nutzung genutzt. Besonders geschützte Arten, Biotope und Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

keine weitergehende Untersuchung erforderlich

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

Das im Plangebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht keine Bebauung, die über den bereits bisher vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Rahmen hinaus geht. Es sind daher keine planbedingten Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten.

keine weitere Untersuchung erforderlich

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers, Vermeidung einer Beeinträchtigung der Belange des Deichschutzes

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Minimierung der Versiegelung auf das bereits bisher zulässige Maß, keine Eingriffe in den Grundwasserhaushalt, Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes durch Genehmigungsvorbehalte gemäß § 134 WG LSA, der Bebauungsplan sieht keine weitere Verdichtung der Nutzung entlang der Deiche vor

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg, Klimagutachten für die Landeshauptstadt Magdeburg
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, keine weitergehende Untersuchung
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan der Landeshauptstadt Magdeburg
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, keine weitergehende Untersuchung
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
nicht erkennbar betroffen

12.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Das Plangebiet wird derzeit als Wochenendhausgebiet genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden ursprünglich überwiegend als Gartenbungalows mit einer Grundfläche von 24 m² errichtet. Inzwischen wurden nahezu alle Bungalows mehr oder minder umfangreich erweitert und weisen Grundflächen von 24 bis ca. 40 m² auf. Das Plangebiet hat sich daher abweichend von der im Bebauungsplan K12 erfassten Kleingartenanlage An der Kälberweide zu einem Wochenendhausgebiet entwickelt.

Die Zulässigkeiten gemäß § 35 Abs.2 BauGB für das Plangebiet wurden anhand der vorhandenen Bebauung wie folgt eingeschätzt:

Grundfläche Wochenendhaus		ca. 40 m ²
Grundfläche Nebenanlagen	Stellplatz	15 m ²
	Terrasse / Freisitz	15 m ²
	Schuppen	10 m ²
Höhe Wochenendhaus	Traufhöhe	3,2 Meter
	Firsthöhe	4,0 Meter
Dachneigung		max. 20°
Aufschüttung		max. 0,5 Meter

Diese bestandsorientierten Maße sollen den Maßstab für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden.

- Schutzgut Boden
Beurteilungsfläche: Plangebiet
Im Plangebiet stehen oberflächlich Auelehm-Vegagley-Böden an, die zum Niederungsbereich des Elbtales gehören. Die Böden werden derzeit bereits durch die Wochenendhaus-siedlung Am Elbdeich genutzt und werden durch die Bebauung mit Wochenendhäusern und den zugehörigen Gärten geprägt. Umweltmerkmale der Bodenfunktion, die durch die Fest-schreibung der derzeitigen Zulässigkeit erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht erkennbar.
- Schutzgut Wasser
Oberflächenwasser: Das Schutzgut ist nicht erkennbar betroffen.
Grundwasser:
Beurteilungsfläche: Plangebiet
Das Grundwasser ist im Plangebiet aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich beeinträchtigt. Im Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Aufgrund stark bindiger Bodenoberschichten ist der Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildung gering. Hierbei ist auch auf die Aussage bezüglich bestehender Baurechte zu verweisen. (Schutzgut Boden)
Hochwasserschutz:
Das Plangebiet grenzt nördlich an den Elbdeich an, der zu Zeiten von Hochwasserereignissen das Plangebiet vor Überflutung schützt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Flächen, die bei Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können. Das gesamte Plangebiet ist überschwemmungsgefährdeter Bereich gemäß § 98a des Was-sergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.
Bei Hochwasserereignissen ist darüber hinaus im Plangebiet auch bei Gewährleistung des Deichschutzes das Entstehen von Drängwasser im Plangebiet zu erwarten. Auf die ent-sprechenden Folgen durch Drängwasserüberflutung wird hingewiesen.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
Beurteilungsfläche: Plangebiet
Im Plangebiet ist keine besonders schützenswerte Biotopstruktur vorhanden. Die Beurteilungsgrundlage bildet die bestehende Nutzung.
- Schutzgut Landschaftsbild
Beurteilungsfläche: Plangebiet
Auf das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die Festsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Das Plangebiet grenzt zwar an den für das Landschaftsbild bedeutenden Bereich der Elbaue an (FFH-Gebiet). Eine voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Auf eine Erhebung wurde daher verzichtet.
- Schutzgut Klima / Luft
Auf das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, daher wurde auf eine Erhebung verzichtet.
- Schutzgut Mensch
Auf das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, daher wurde auf eine Erhebung verzichtet.
- Schutzgut Kultur und Sachgüter
Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhis-torisch bedeutsame Objekte. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben. Auf eine weitere Erhebung wurde daher verzichtet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es den Unterschied zwischen der Durchführung und der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes herauszuarbeiten und die verbleibenden Eingriffe zu beziffern. Auch bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen im Plangebiet bereits Baurechte aufgrund der Prägung des Gebietes als Wochenendhausgebiet. Der plangegebene Eingriff in den Naturhaushalt ist daher durch den Unterschied zwischen den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem bisher bestehenden Baurecht zu beziffern. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist nur der Eingriff auszugleichen, der nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Vergleich bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit mit der neuen Zulässigkeit

	Einschätzung der bisherigen Zulässigkeit	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Wertung
Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes	13.212 m ²	13.212 m ²	keine Auswirkungen
zulässige Art der baulichen Nutzung	Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs.3 BauNVO	Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs.3 BauNVO	keine Auswirkungen
zulässiges Maß der baulichen Nutzung			
Grundfläche	40 m ²	40 m ²	keine Auswirkungen
Wochenendhäuser			
Grundfläche Nebenanlagen (Schuppen)	10 m ²	10 m ²	keine Auswirkungen
Stellplätze	15 m ²	(15 m ²)	keine Auswirkungen
Terrassen, Freisitz	15 m ²	15 m ²	keine Auswirkungen
Traufhöhe	3,2 m	3,2 m	keine Auswirkungen
Firsthöhe	4,0 m	4,0 m	keine Auswirkungen
zulässige Aufschüttungen	0,5 m	0,5 m	keine Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen somit ausschließlich bestandsorientiert. Es sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft erkennbar. Eine schutzgutbezogene Beurteilung ist somit nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- keine Erhöhung sondern Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet, Eingriffe werden somit vermieden

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Ausnutzung bestehender Baurechte ist in hohem Maße geeignet, eine bodenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Alternative Entwicklungen an anderen Standorten würden zwangsläufig in den Außenbereich eingreifen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen.

12.3. ERGÄNZENDE ANGABEN

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Aufgrund der Vergleichbarkeit mit anderen Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.263-1 "Am Elbdeich" überplant ein bestehendes Wochenendhausgebiet entsprechend der bisher nach § 35 Abs.2 BauGB zulässigen Bebaubarkeit und schreibt damit den derzeitigen Planzustand des Gebietes fest. Er bereitet damit keinen plangegebenen Eingriff in Natur und Landschaft vor, sondern nutzt bestehende Baurechte aus. Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Standort für die Planung geeignet ist. Es wird ein erschlossener Standort mit bestehenden Baurechten gewählt.

Magdeburg, im August 2008