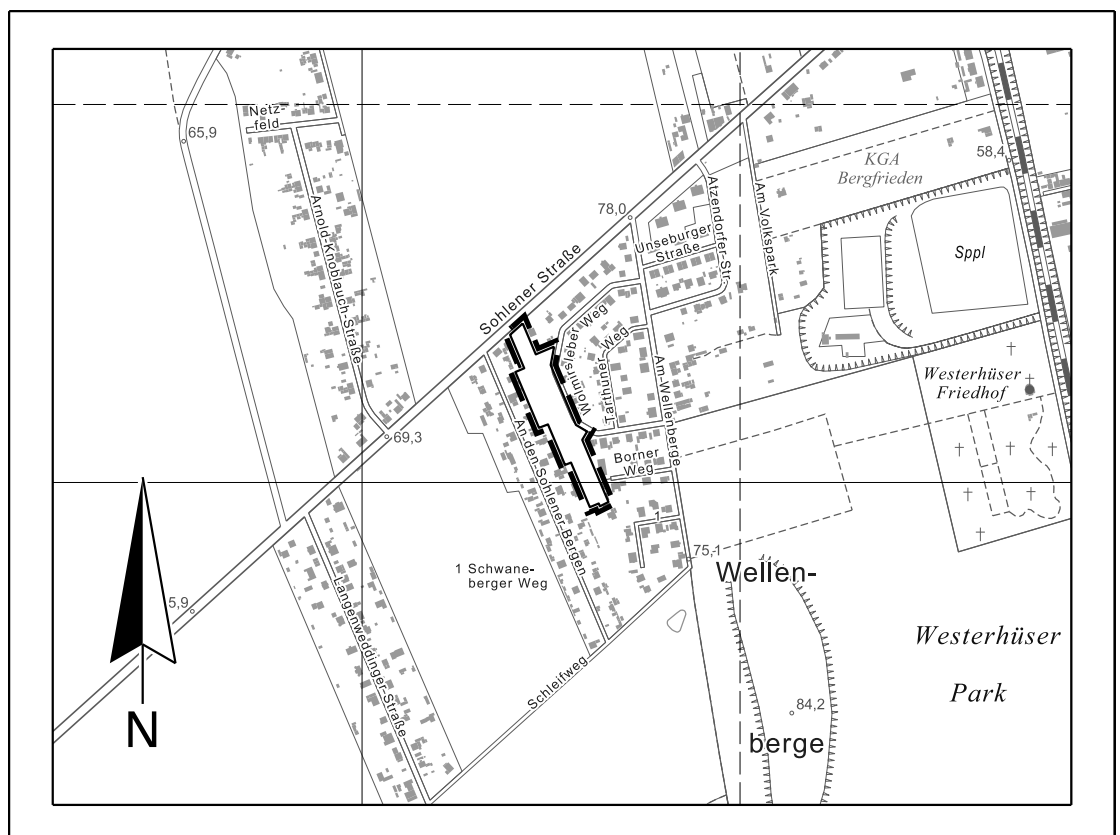


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 489-1A

AM WELLENBERGE, Teilbereich A

Stand: November 2016



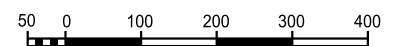
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 12/2016

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Am Wellenberge“, Teilbereich A wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einer Grünfläche, welche dem Außenbereich zuzuordnen ist, zu schaffen.

Dabei sind folgende wesentliche Planziele zu benennen:

- Ausweisung von Bauland zur Errichtung von Wohnbebauung
- Anpassung der Baugrenzen, der Höhen und der Ausrichtung der Gebäude als planerische Voraussetzung für die Nutzung regenerativer Energien und für die Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Untersuchungsraum für den Umweltbericht für den B-Plan 489-1A wurde im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Bebauungsplan Nr. 489-1A „Am Wellenberge“, Teilbereich A und dessen Vollzug festgelegt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte nach dem „Magdeburger Modell“. Im Ergebnis sind Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Die Eingriffe können vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Drohende Verstöße gegen geltendes Artenschutzrecht sind derzeit nicht erkennbar. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Die gegenüber dem Bestand erhöhte Versiegelung stellt eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden dar. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch Ausgleichsmaßnahmen neu gestaltet.

4. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 12.06.2014 den B-Plan Nr. 489-1A „Am Wellenberge“, Teilbereich A aufzustellen. Am 23.10.2014 fand eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung gingen diverse Stellungnahmen von Bürgern ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 11.03.2015 mit Frist bis zum 13.04.2015 beteiligt. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bzw. erforderlich in die Planung eingearbeitet. Einige Stellungnahmen von Bürgern und Behörden führten zu Abwägungsbeschlüssen. Eine erste Beschlussfassung zu Abwägungsergebnissen wurde im Zusammenhang mit dem Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung am 21.04.2016 zu den Belangen herbeigeführt. Im Ergebnis der Auswertung dieser Stellungnahmen wurde die zulässige Traufhöhe und die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO beschränkt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016. Dabei gingen nur Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, welche mit Schreiben vom 09.05.2016 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt wurden, ein. In Auswertung dieser Beteiligungsverfahren wurden keine wesentlichen Änderungen am Planinhalt vorgenommen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten wären nur in der sogenannten „Nullvariante“, d.h. einer weiterhin grüngenutzten Fläche möglich. Im Sinne der Umsetzung der im integrierten Stadtentwicklungskonzept dargestellten Wohnbaupotentialfläche ist der Planfall weiter zu verfolgen.