



## **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 349-3.1 „Königstraße“**

### **zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Das ca. 1 ha große Plangebiet befindet sich in Ottersleben. Es grenzt im Norden an die Königstraße. Im Osten und im Süden wird es von der Bestandsbebauung der Osterweddinger und der Egelner Straße umschlossen. Dabei handelt es sich dabei überwiegend um straßenbegleitend angeordnete ein- bis zweigeschossige Wohngebäude unterschiedlichsten Baualters.

Westlich des Plangebietes liegt eine größere Brachfläche die ursprünglich einem landwirtschaftlichen Betrieb diente und teilweise mit Stallanlagen bebaut war. Daran schließen sich bis zur Halberstädter Chaussee reichende Gewerbeflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Brachfläche die als Einfamilienhausgebiet für maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden soll.

Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Stichstraße die im Norden an die Königstraße anbindet und im südlichen Bereich in einer Wendeanlage endet.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt und die Überschreitung mit Nebenanlagen und sonstigen befestigten Flächen eingeschränkt, so dass höchstens 50 % der Grundstücksfläche versiegelt werden können. Außerdem sind Mindestgrundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> für Einzel- und 350 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser einzuhalten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dort verbleiben (Verwertung oder Versickerung).

Es wurde eine Umweltprüfung einschließlich gutachterlicher Untersuchungen zur Avifauna und zu Erdkröten durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Weiterhin wurde eine Biotopkartierung erstellt. Der Bestand wurde bewertet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erarbeitet.

Der Eingriff kann am Standort nicht vollständig kompensiert werden. Das extern zu erbringende Defizit wird über eine Flächen- und Maßnahmezuordnung im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements geregelt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt bzw. der Abwägung durch Stadtratsbeschluss unterzogen.