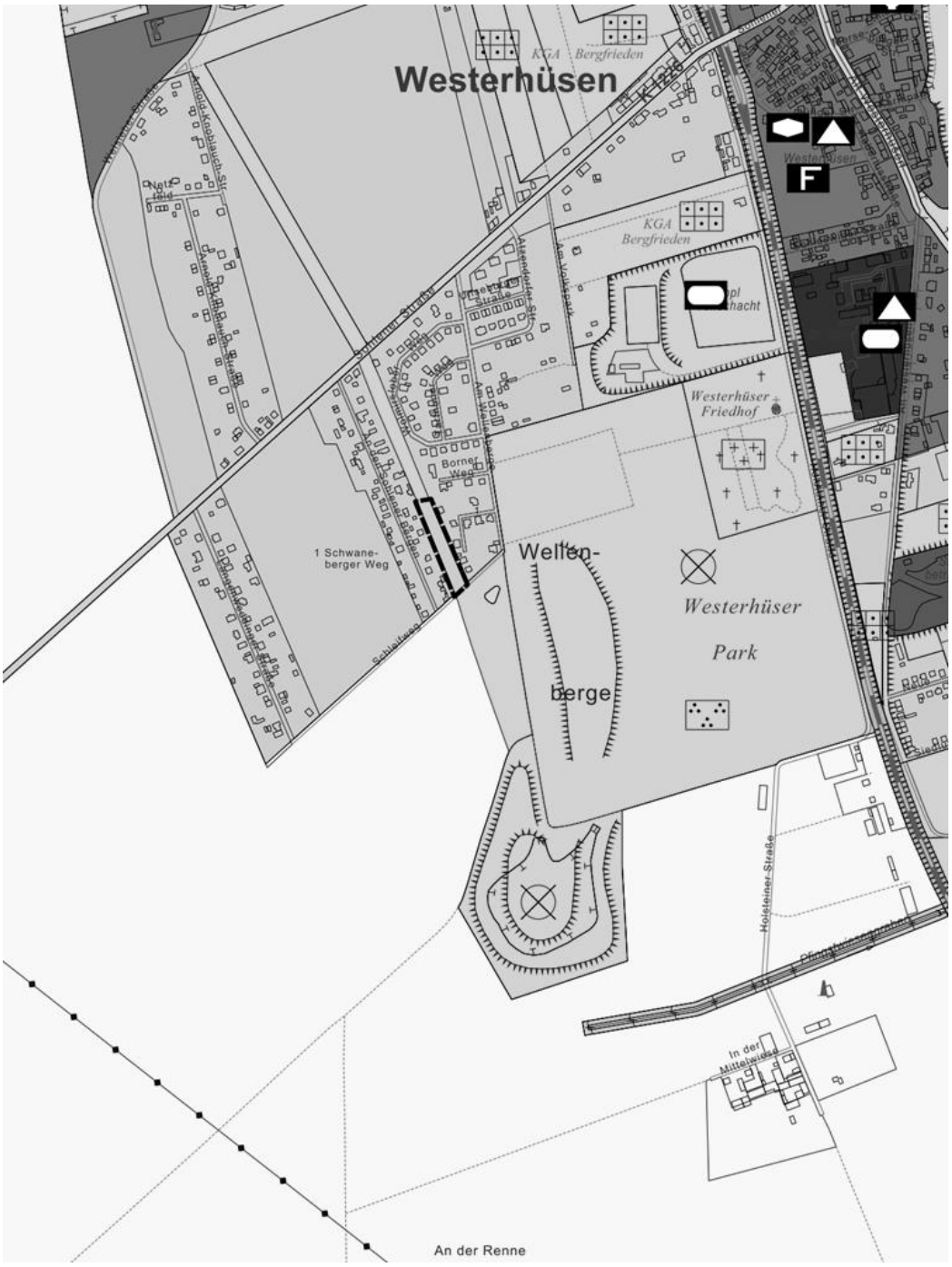
Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



16. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Landeshauptstadt Magdeburg „Schwaneberger Weg“

Entwurf

Begründung und Umweltbericht

Stand: November 2013

1 INHALT

2 Flächennutzungsplan (derzeit wirksam) 3

3 Flächennutzungsplanänderung 4

4 Begründung 5

4.1 Planungsanlass 5

4.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes 5

4.3 Raumordnung und Landesplanung 5

4.4 Rechtliche Grundlagen 5

4.5 Aufstellungsverfahren 6

4.6 Umweltrechtliche Belange 6

4.7 Die Änderungen im Einzelnen 7

4.7.1 Wohnbauflächen 7

4.7.2 Erschliessung des Plangebietes 7

4.8 Ver- und Entsorgung 8

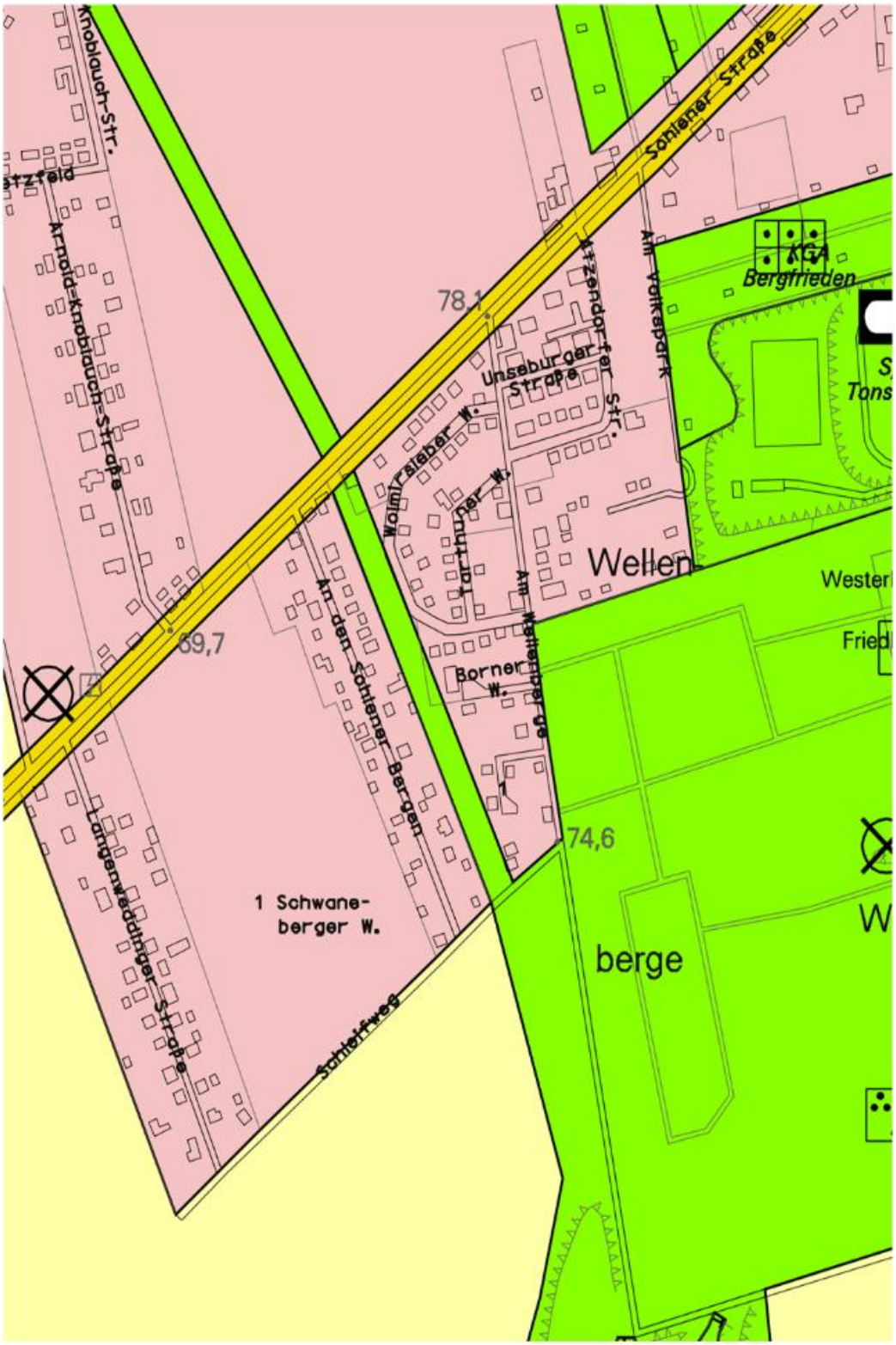
4.9 Überarbeitete Beipläne 8

5 Flächenbilanz 8

Anhang I Umweltbericht

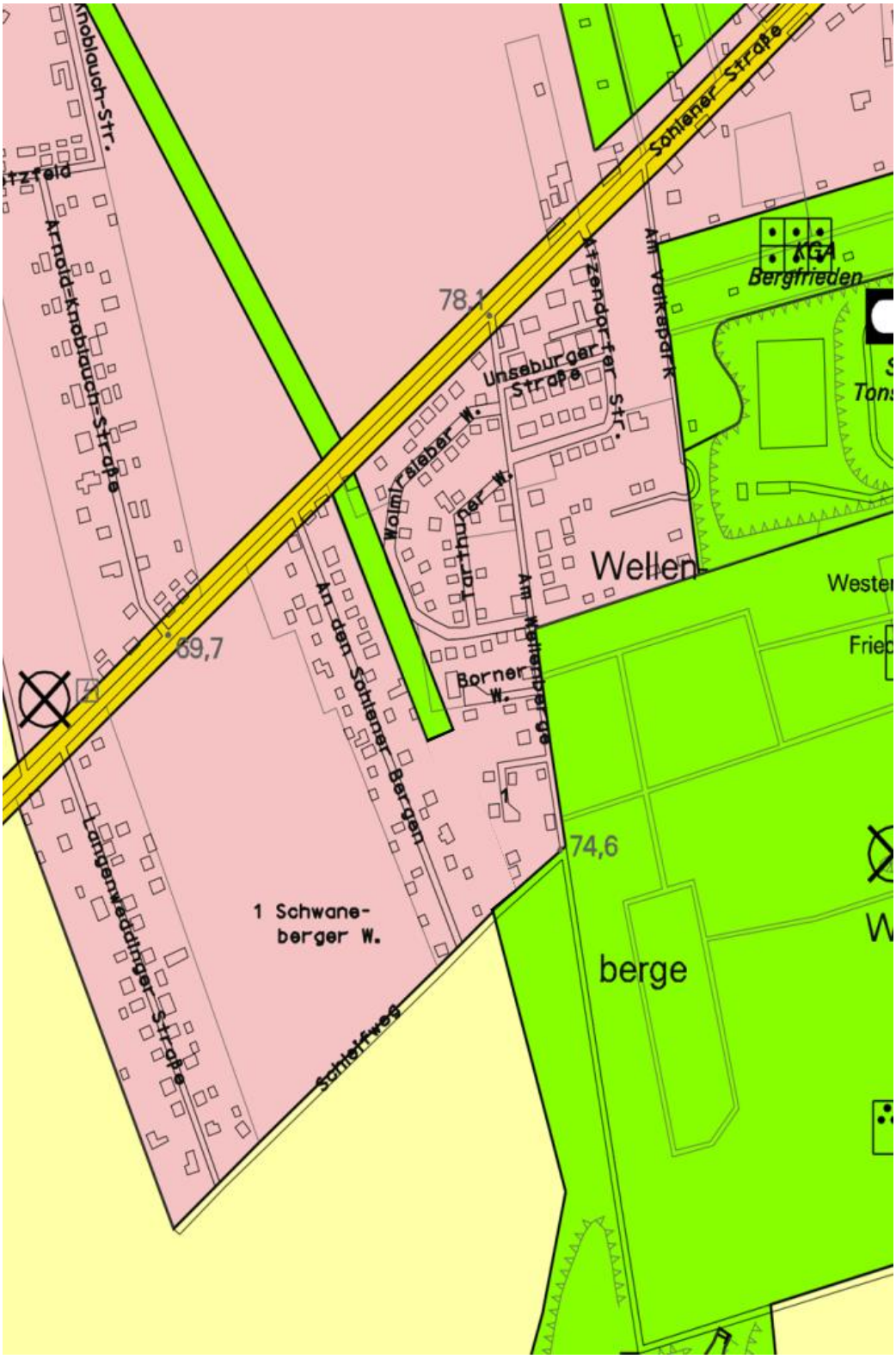
2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (DERZEIT WIRKSAM)

Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan 489-1.1 „Am Schwaneberger Weg“ , geändert (Kapitel 3 Begründung ab Seite 5).



4 BEGRÜNDUNG

4.1 PLANUNGSANLASS

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) ist eine zwingende Voraussetzung zur Schaffung des Planungsrechtes.

Anlass zur Durchführung des 16. Änderungsverfahrens des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Herstellung von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden im südlichen Teil des Grünstreifens zwischen Schleifweg und Sohlener Straße im Stadtteil Westerhüsen. Hierfür wurde im August 2009 das Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 489-1.1 „Schwaneberger Weg“ eingeleitet. Da der zu überplanende Bereich nicht mit den Darstellungen des F-Planes übereinstimmt, ist eine Änderung im Parallelverfahren vorzunehmen.

4.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das zu überplanende Gelände befindet sich im südlichen Teil des Grünstreifens zwischen Schleifweg und Sohlener Straße im Stadtteil Westerhüsen. Im derzeit wirksamen F-Plan ist dieser Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Westlich sowie östlich angrenzend stellt der derzeit wirksame F-Plan Wohnbauflächen dar. Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 3.000 m².

4.3 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 16. Änderung des F-Planes wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Laut LEP LSA sollen die Zentralen Orte Flächen vor allem für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitstellen (REP PK 5.2.14 Z), da eine Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten außerhalb des Verdichtungsraumes Magdeburg den ungewollten Suburbanisierungsprozess immer weiter fortsetzt, mit der Folge der weiteren Zersiedlung der Landschaft, der Notwendigkeit der Schaffung weiterer Infrastruktur, der Erzeugung weiterer Individualverkehre und weitere Wohnungsleerstände in den Zentren (REP 4.16 G). Mit der vorliegenden Planung wird den Anforderungen an die Raumordnung Rechnung getragen.

4.4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 16. Änderung des F-Planes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und
- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

4.5 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 16. Änderung des F-Planes sowie gemäß § 4a (2) BauGB, öffentliche Auslegung§ 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

  Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zum Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

  Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird abgesehen, da diese im Rahmen des parallel anhängigen B-Plan-Verfahrens erfolgte.

  Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 16. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der LH Magdeburg.

- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates
- Genehmigung der 16. Änderung des F-Planes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des F-Panes. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

4.6 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 16. Änderung des F-Planes werden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch die Gemeinde aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im Plangebiet befinden sich Baum- und Strauchbestand in ungeordneter Art, Grünbereiche und Bereiche ohne Bewuchs sowie weithin unbefestigte Wegeflächen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde ein Umweltbericht erstellt, welchem entsprechende Fachgutachten zugrunde liegen (Anhang I).

4.7 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

4.7.1 WOHNBAUFLÄCHEN

Der derzeit wirksame F-Plan stellt den im Plangebiet vorhandenen Grünstreifen zwischen Sohlener Straße und Schleifweg als Grünfläche dar. Auf dem südlichen Teil des Grünstreifens soll ein Einfamilienhaus mit Nebengelass entstehen. Daher wurde das Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen B-Plan 489-1.1 „Am Schwaneberger Weg“ eingeleitet (siehe Pk. 3.1).

Für die 16. Änderung des F-Planes werden die Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg zu Grunde gelegt. Als Ergebnis des ISEK’s wird die im Ortsbereich rund um den Schwaneberger Weg gelegene Wohnbaufläche deutlich reduziert bzw. kompakter ausgewiesen. Das bedeutet, dass weniger freie Landschaft für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wird. Unter diesem Aspekt wird mit 16. Änderung des F-Planes auf die Ausweisung von innenliegender Grünfläche verzichtet, und der südliche Teil der Grünfläche, welcher dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes entspricht, in Wohnbaufläche umgewandelt.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche wird zugunsten des veränderten Planungszieles gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in Wohnbaufläche umgewandelt.

4.7.2 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Plangebietes der 16. Änderung erfolgt über den Schwaneberger Weg. Über die Ortsteile Beyendorf Sohlen besteht die Anbindung an die BAB 14. Über die Sohlener Straße besteht eine Verbindung ins Stadtzentrum, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

4.8 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden aus Übersichtsgründen nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

4.9 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des F-Planes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergab, wurden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 16. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Wohnen“ sowie der Beiplan „Grünflächensystem“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evt. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

5 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	**derzeitiger F-Plan**		**16. Änderung des F-Planes**		**Differenz**
	Fläche (ha)	**Anteil (%)**	**Fläche (ha)**	**Anteil (%)**	**(ha)**
Grünfläche	0,3	100	0	0	-0,3
Wohnbaufläche	0	0	0,3	100	0,3
gesamt	**0,3**	**100**	**0,3**	**100**	