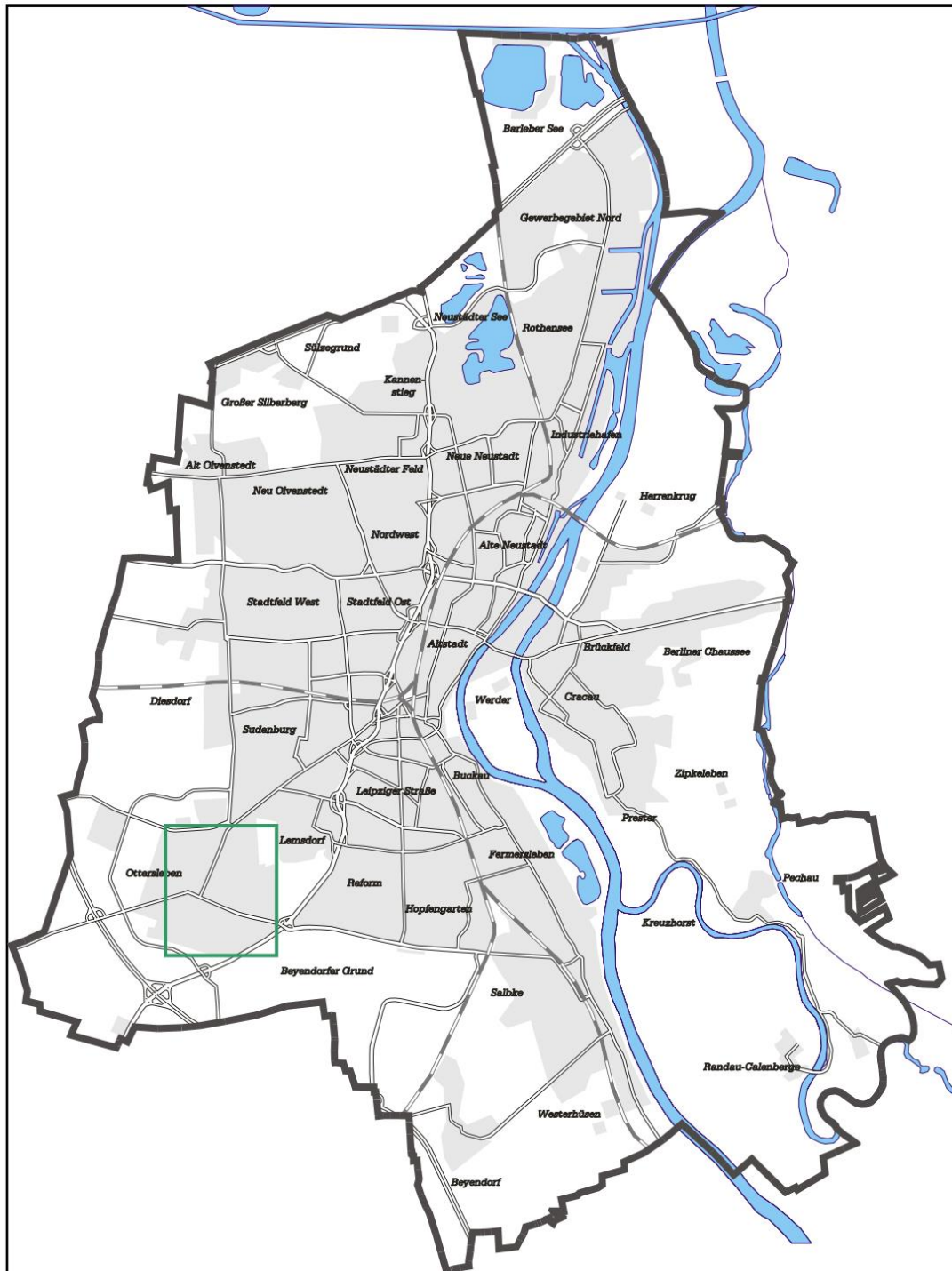


Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



Entwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Schwanstraße“

Begründung

Stand: Oktober 2015

1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBAURG	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung.....	3
2	DIE 20. ÄNDERUNG	4
2.1	Planungsanlass.....	4
2.2	Lage, Grösse und Beschaffenheit.....	4
2.3	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	5
2.4	Raumordnung und Landesplanung	6
2.5	Rechtliche Grundlagen.....	7
2.6	Aufstellungsverfahren	7
2.7	Umweltrechtliche Belange	8
2.8	Die Änderungen im Einzelnen	9
2.8.1	Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche	9
2.9	Ver- und Entsorgung	10
2.10	Überarbeitete Beipläne	10
3	Flächenbilanz.....	10

20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Schwanstraße“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 352-2 „Schwanstraße“

1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBURG

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 06. April 2001 wirksam geworden. Aufgrund der sich stetig ändernden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Faktoren stimmen die in den 90er Jahren aufgestellten Ziele der Bodennutzung in vielen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein, so dass inzwischen weit über einhundert Einzeländerungen notwendig wären, um den Flächennutzungsplan wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Daraus resultierend hat das Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde eine Neuaufstellung statt weiterer Änderungsverfahren empfohlen. Ein entsprechender Beschluss hierzu wurde in der Stadtratssitzung im November 2011 gefasst. Da die demografische Entwicklung eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung bedingt, wird in diesem Zusammenhang das Leitbild des Flächennutzungsplanes in enger Abstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK) entwickelt. Beide Planungsinstrumente werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

Bei der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Schwanstraße“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da es sich bei dem Planungsziel des parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ um eine zeitnah beabsichtigte Bereitstellung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau handelt.

2 DIE 20. ÄNDERUNG

2.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Areal handelt es sich um eine unbebaute Fläche im Stadtteil Magdeburg-Ottersleben zwischen Schwanstraße und der Straße Alt Benneckenbeck. Ein Erschließungsträger beabsichtigt auf dieser Fläche die Errichtung von ca. 5 Einfamilienhäusern. Die Erschließung an das Grundstück ist über eine Stichstraße von der Schwanstraße vorgesehen. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ erfolgte mit Stadtratsbeschluss am 02.10.2014.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch im Planungsgebiet neben Wohnbaufläche überwiegend Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Somit kann der Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen zur Wohnnutzung enthalten soll, nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schwanstraße“ im Stadtteil Magdeburg-Ottersleben soll dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, und somit Planungsrecht für den Bebauungsplan Nr. 352-2 „Schwanstraße“ zu ermöglichen. Da die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht mit denen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

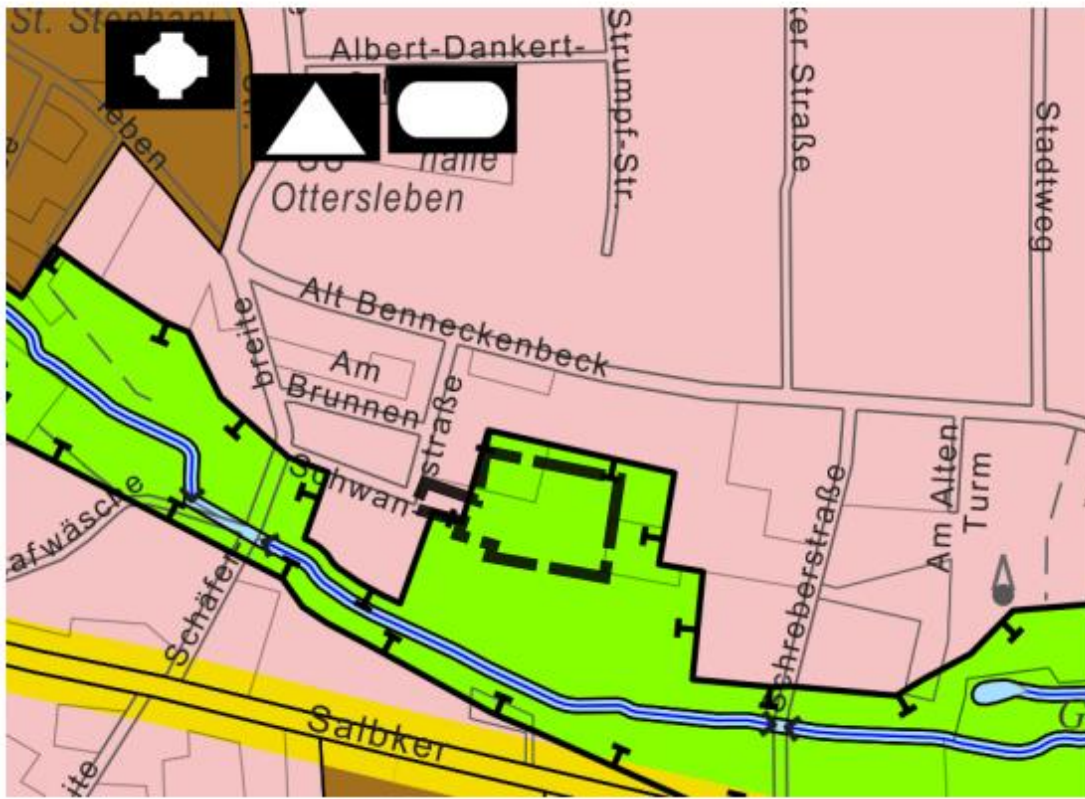
2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche im Stadtteil Magdeburg-Ottersleben von ca. 4.300 m².

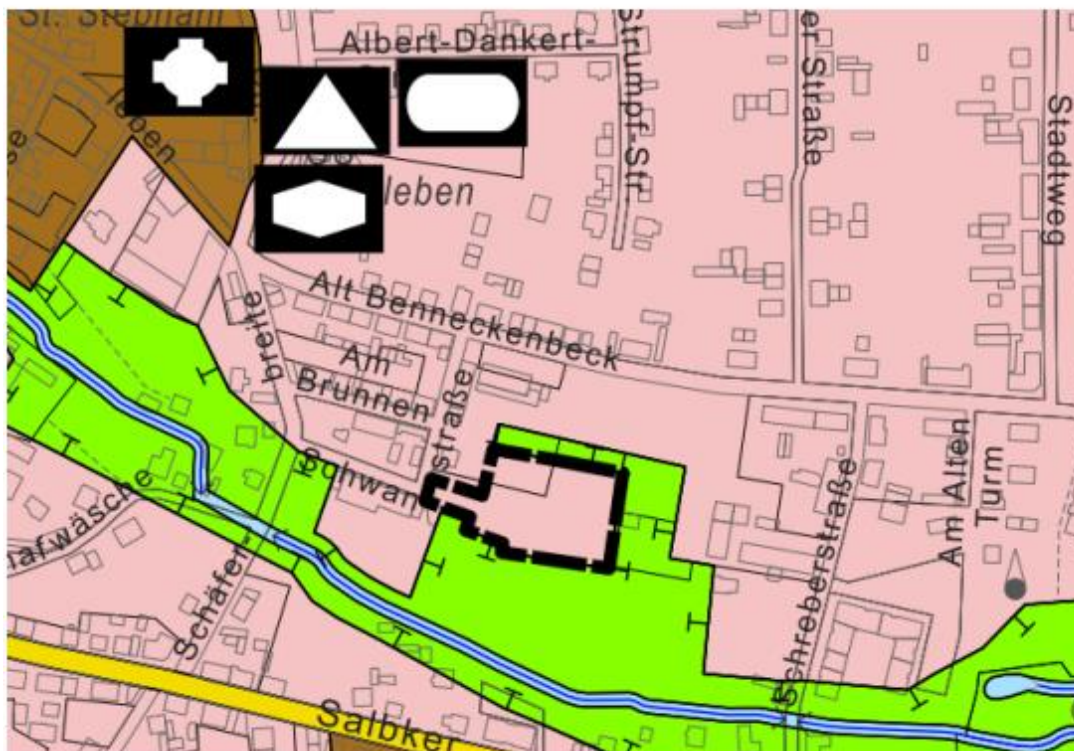
Das stark nach Süden abfallende Gelände ist mit einer Steinmauer künstlich abgestuft. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3 Meter. An der Bruchstelle zwischen dem oberen und dem unteren Plateau befindet sich inmitten des Plangebietes eine markante Eiche. Die auf dem oberen Plateau im nördlichen Plangebiet gelegene Fläche liegt brach. Hier befand sich ein ehemaliger Gutshof, der bereits in den 1980er Jahren abgerissen wurde. Der südliche Bereich ist zum Teil mit Bäumen und Unterholz bewachsen. Daneben befindet sich eine Wiese. Das gesamte Gelände ist gegenwärtig ungenutzt.

2.3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

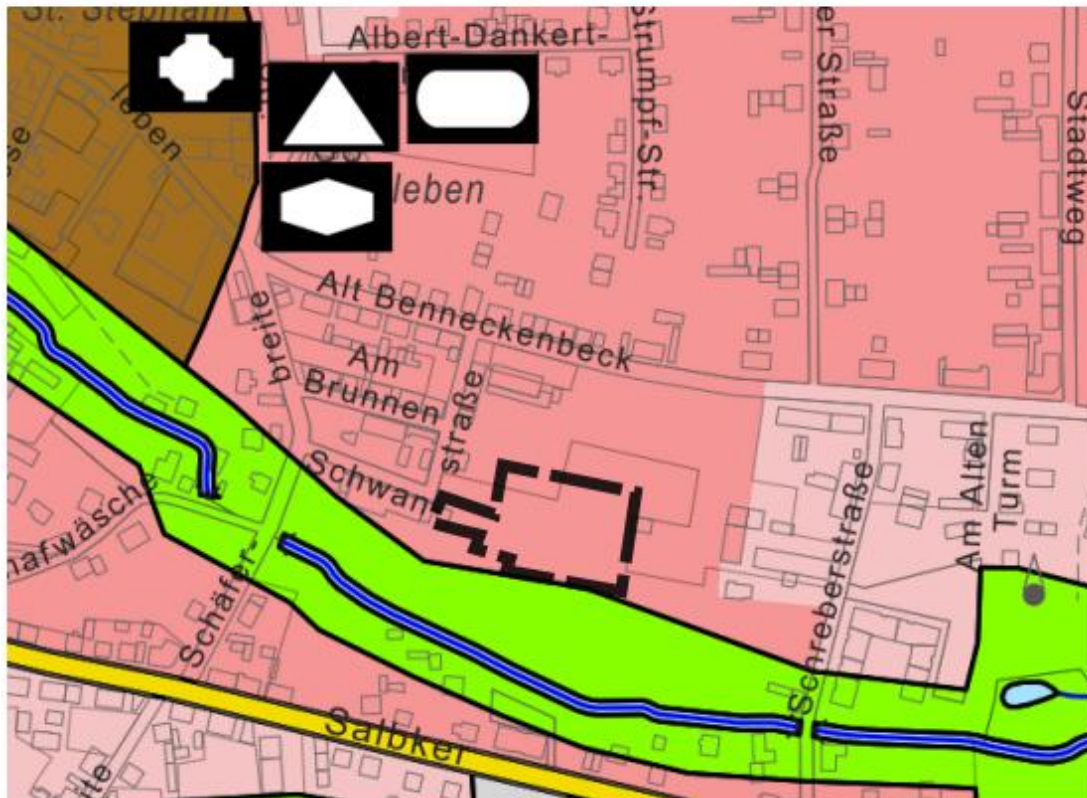
Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



20. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt)



Flächennutzungsplan 2030 (Ausschnitt, Vorentwurf)



2.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 weiter fortsetzt. Die Folge wäre eine weitere Zersiedlung der Landschaft, die Notwendigkeit der Schaffung weiterer Infrastruktur, die 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.

2.5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf der 20. Änderung eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Da eine Umweltprüfung innerhalb des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ durchgeführt wird, ist die im Rahmen der 20. Änderung durchzuführende Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.
 - Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wird abgesehen, da diese im Rahmen des parallel anhängigen Bebauungsplanverfahrens in einer Bürgerversammlung erfolgt ist.
 - Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 20. Änderung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 20. Änderung wird damit wirksam.

2.7 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

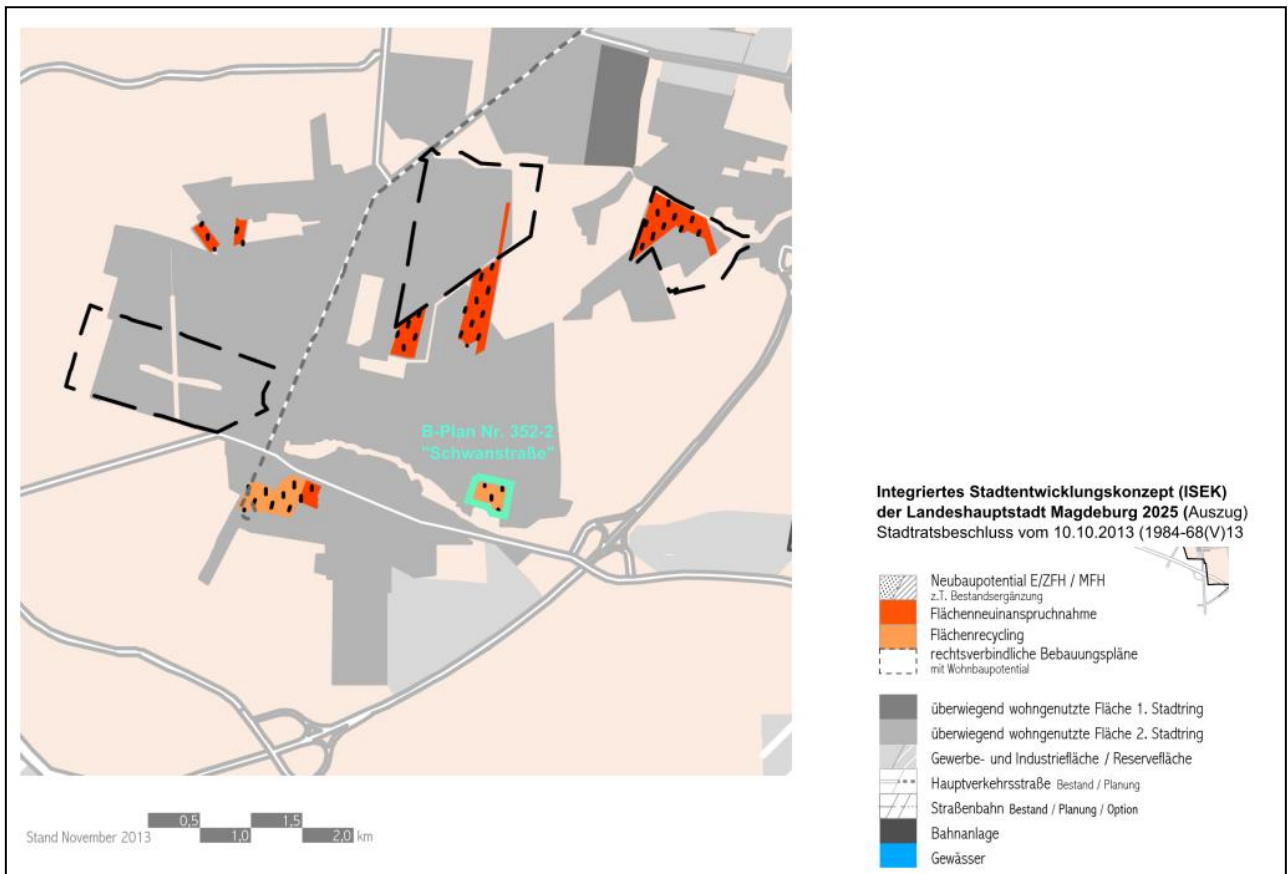
Der dem 20. Änderungsverfahren parallel anhängige Bebauungsplan Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ befindet sich im Entwurfsverfahren. Dieser Bebauungsplan wird durch eine Umweltprüfung begleitet, in der die Auswirkungen auf umweltrelevante Belange untersucht werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt.

Gemäß der Abschichtungsregelung in § 2 Abs. 4 BauGB sollen Doppelprüfungen auf verschiedenen Planungsebenen vermieden werden. Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan erfolgt, wird auf dieser Planungsebene ein Umweltbericht erarbeitet. Da keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen über den Bebauungsplan hinaus zu erwarten sind, wird auf den Umweltbericht verwiesen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wird.

2.8 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.8.1 ÄNDERUNG VON GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, im Plangebiet der 20. Änderung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Vielmehr soll nun Wohnbaufläche ausgewiesen werden, was auch den Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025 (ISEK) entspricht.



Die im ISEK enthaltenden Untersuchungsergebnisse zum Wohnflächenbedarf in der Landeshauptstadt Magdeburg haben ergeben, dass derzeit die Nachfrage nach Eigenheimen das Angebot übersteigt. Um einer daraus resultierenden Abwanderung ins Umland vorzubeugen, ist es notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in ausreichendem Maße entsprechend der Nachfrage bereitzustellen. Dabei soll die Wohnbauflächenentwicklung vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. auf Konversionsflächen gelenkt werden.

Die 20. Änderung verfolgt das Ziel, dringend benötigte Flächen für den individuellen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Magdeburg bereitzustellen. In Anlehnung an die informelle Planung aus dem ISEK ist der im Bebauungsplan Nr. 352-2.1 „Schwanstraße“ definierte Bereich ein Baustein von vielen der über das gesamte Stadtgebiet verteilten Wohnbauflächenpotenziale. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte in der Stadtratssitzung im Oktober 2014.

Fazit: Die die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Schwanstraße und der Straße Alt Benneckenbeck wird mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten des veränderten Planungszieles gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) BauNVO in Wohnbaufläche umgewandelt.

2.9 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.

2.10 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 des mit der 20. Änderung verfolgten Planungszieles ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Grünflächensystem“ sowie der Beiplan „Wohnen“ berührt werden. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieser Beipläne und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	derzeitiger Flächen-nutzungsplan		20. Änderung des Flächennutzungsplanes		Differenz
	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	(m ²)
Wohnbaufläche	410	10	4.300	100	3.890
Grünfläche	3.890	90	0	0	-3.890
gesamt	4.300	100	4.300	100	