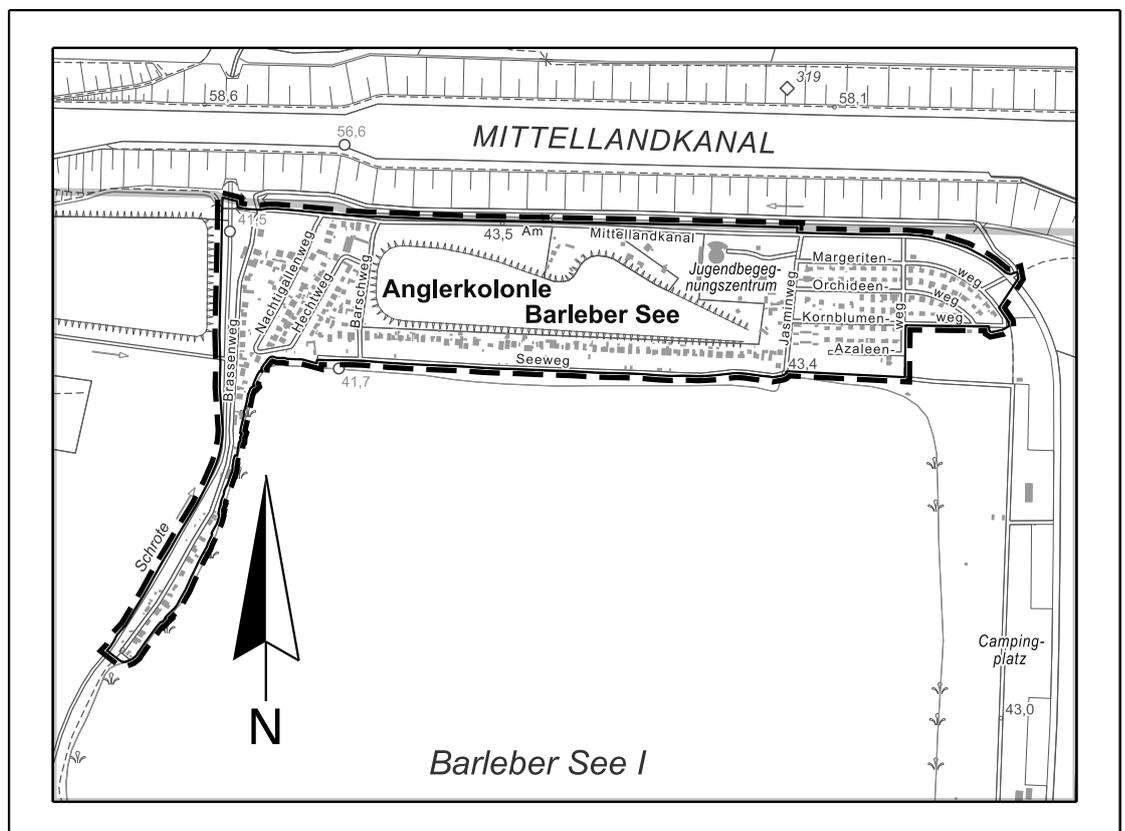


Zusammenfassende Erklärung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 101-2 WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDSEITE

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: 10/2016

Zusammenfassende Erklärung zum Bauungsplan Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“

Dem Bauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele, Inhalte und Gegenstand der Aufstellung des Bauungsplanes

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat den Bauungsplan Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barleber See und umfasst eine Fläche von ca. 20,6 ha.

Planungsanlass für die Aufstellung des B-Planes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Bestandssicherung und Fortentwicklung der bestehenden Wochenendhausgebiete und der Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Es besteht ein planungsrechtliches Erfordernis, über Festsetzungen zur Grundfläche der Wochenendhäuser bzw. zur Zulässigkeit von Überbauungsgrad und Nebenanlagen die Erneuerung und Fortentwicklung der Wochenendhausgebiete so zu steuern, dass einerseits den heutigen Ansprüchen angemessene, andererseits nicht für das Dauerwohnen geeignete Wochenendhäuser entstehen.

Außerdem dient die Planaufstellung der Sicherung einer angemessenen Erschließung sowohl für die Wochenendhausgrundstücke selbst, als auch für die Öffentlichkeit aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet und aufgrund der Bedeutung des Barleber Sees als Naherholungsbereich.

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 19.08.2010 die Aufstellung des B-Planes Nr. 101-2. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 36 am 27.04.12 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde als Bürgerversammlung durchgeführt am 06.12.2013. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 22.01.2013 mit einer Frist zur Stellungnahme bis zum 22.02.2013. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahme führte zu Anpassungen und Ergänzungen der B-Plan-Änderung, die mit einer Zwischenabwägung zur Beschlussfassung gebracht wurden am 07.11.2013. Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 29.11. 2013 bis zum 10.01.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 26.11.2013 bis zum 07.01.2014. Im Ergebnis der Abwägung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde dieser geändert, der Stadtrat beschloss am 19.03.2015 den 2. Entwurf des Bauungsplanes sowie die Ergebnisse der Zwischenabwägung. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.04. bis zum 22.05.2015, im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und Träger beteiligt. Wiederum führten Stellungnahmen zu geringfügigen Änderungen, zum im Ergebnis der Abwägung dieser Stellungnahmen erstellten 3. Entwurf des B-Planes wurde keine Beschlussfassung durch den Stadtrat durchgeführt, sondern es erfolgte eine Direktbeteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB. Diese wurde durchgeführt vom 30.07. bis zum 28.08.2015. Weitere Stellungnahmen und deren Abwägungsergebnisse führten zum Erfordernis einer 4. Entwurfsbearbeitung. Diesen 4. Entwurf und die Ergebnisse der zugehörigen Zwischenabwägung beschloss der Stadtrat am 19.05.2016. Die erneute öffentliche Auslegung wurde durchgeführt vom 09.06. bis zum 13.07.2016, parallel dazu wurden die Behörden beteiligt.

Das Aufstellungsverfahren des B-Planes 102-1 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ wird mit den Beschlüssen zur Abwägung und zur Satzung beendet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Alternative bestand nur die Beibehaltung des unbeplanten Status des Bereichs ohne B-Plan-Aufstellung. Damit verbunden wäre das Risiko einer schlecht zu steuernden baulichen Entwicklung und im Ergebnis die Zunahme von Gebäuden, die zum Dauerwohnen geeignet wären. Diese Alternative steht nicht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen gemäß Flächennutzungsplan und wäre auch städtebaulich nicht sinnvoll aufgrund der zum sonstigen Stadtgebiet weit entfernten Lage.

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 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden teilweise Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen sind zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die B-Plan-Änderung nicht beachtlich.

Für das Plangebiet wird die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet. Es erfolgte eine flächendeckende Biotoptypenkartierung für das Plangebiet. Von einer Bewertung und Berechnung der zulässigen Eingriffe gem. B-Plan-Festsetzungen nach dem „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt / Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg abgesehen. Begründet wird dies durch den Rechtsstatus nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – für die vorhandenen Wochenendhausflächen und den Gemeinbedarfsflächen. Da der Bebauungsplan darauf ausgerichtet ist, die bestehende Eingriffssituation auf den bereits bebauten Flächen tendenziell zu mindern und im Außenbereich nach § 35 BauGB bis auf die geplanten Stellplatzflächen keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen, konnte auf eine flächendeckende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet. Ebenfalls wurde die Lage im Landschaftsschutzgebiet beachtet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den „Barleber See“. Außerdem verläuft nah entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Schrote, die ein Gewässer 1. Ordnung darstellt mit dem entsprechenden Schutzstatus gemäß Landeswassergesetz und als geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit baulicher Nutzungen wird dem Schutz des Gewässers Rechnung getragen.

Abwägung, Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplaneses Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden unter Beteiligung der Fachämter der Stadt sowie einzelner Behörden umfassend in verschiedenen Varianten im Rahmen mehrerer Bebauungsplanentwürfe untersucht. Die Belange wurden, soweit erforderlich, sachgerecht abgewogen und jeweilige Abwägungsvorschläge unterbreitet. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in das Satzungsexemplar eingearbeitet

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bestand und die Entwicklung des Wochenendhausgebiet gesichert, steht den im Plangebiet ansässigen Vereinen geeignete Fläche für bauliche und sonstige Nutzungen zur Verfügung und sind die Voraussetzungen geschaffen für eine angemessene öffentliche Durchwegung. Mit der Aufstellung des Planes und Planrealisierung sind keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.