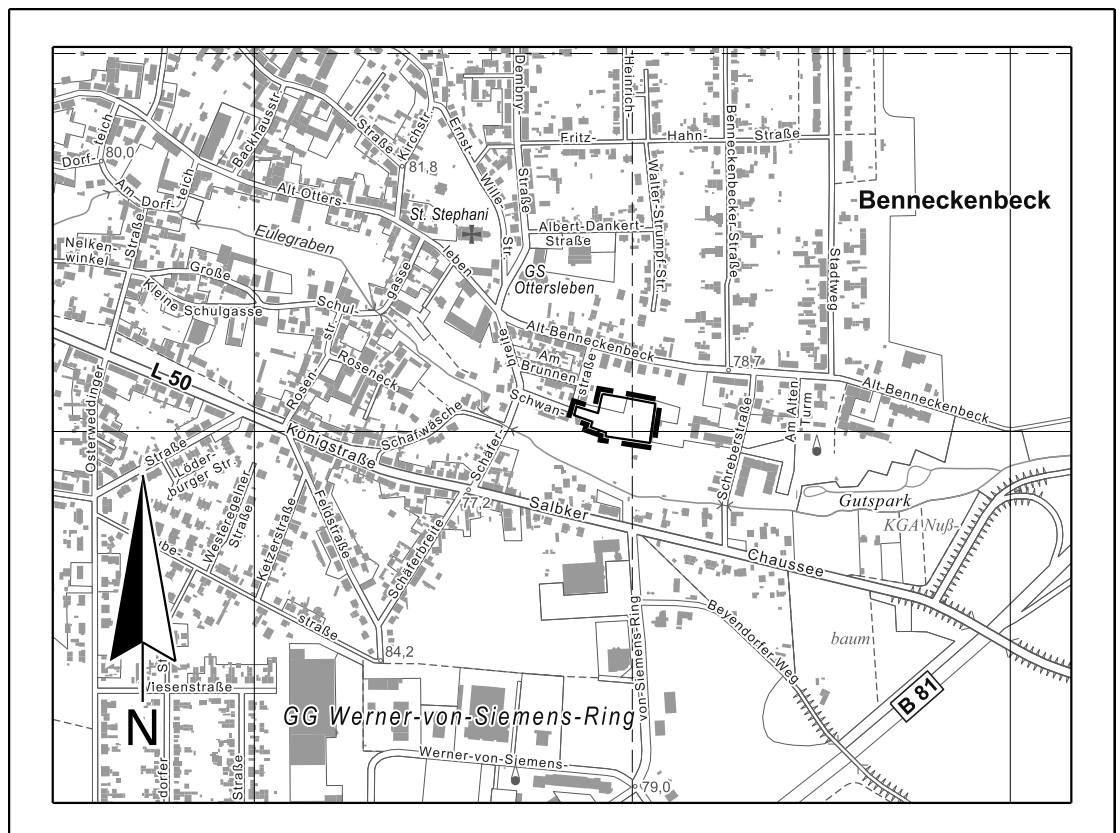


## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 352-2

### SCHWANSTRASSE

Stand: April 2017



Planverfasser:

Brase, Fischer, Schrotte & Weichert

Bauland-GbR

Jahring 28

39 104 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 09/2016

## **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 „Schwanstraße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf einer bislang ungenutzten Fläche zu schaffen.

Bei diesem Standort handelt es sich um ein Gebiet, das zum großen Teil aus Grünfläche besteht. Nur der nördliche Bereich des Plangebiets wurde gewerblich genutzt. Dieses gesamte Gebiet soll einer neuen (baulichen) Nutzung zugeführt werden.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für 5 Einfamilienhäuser. Die Erschließung wird über die Verlängerung der öffentlichen Straße mit anschließendem Wendehammer und einer privaten Stichstraße erfolgen.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die vorliegenden Planungen soll ein unbebauter Bereich zu einem Wohnquartier entwickelt werden. In der erschlossenen urbanen Lage können am Standort durch Flächenrevitalisierung Wohnbauflächen entwickelt werden, die keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldflächen oder andere hochwertige Funktionen am Stadtrand vernichten. Ein Umweltbericht als Teil der Begründung ist in diesem 2-stufigen Verfahren erforderlich.

Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Für Gehölze, die der Baumschutzsatzung unterliegen und zum Vollzug des Bebauungsplanes beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Fällantrag zu stellen. Die Gehölzverluste sind entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen. Art und Pflanzstandort sind mit der Landeshauptstadt Magdeburg, Umweltschutz/Naturschutz, abzustimmen.

Die vorhandenen Bäume sowie insbesondere Aufwuchs können bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht erhalten werden.

Um die Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen zu sichern, wird aus gestalterischen und stadtklimatischen Gründen die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur Laubgehölzhecken zulässig.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro W. Westhus wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt werden. Der Bestand

wurde bewertet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ erstellt. Die Gesamtbilanz ergibt ein Ausgleichserfordernis von 980,2 Wertpunkten. Der Ausgleich wird sowohl als externer, als auch interner Ausgleich erbracht.

#### externer Ausgleich

- Der Ausgleich des Defizits des Bebauungsplanes Nummer 352 – 2 „Schwanstraße“ in Höhe von 980,2 Wertpunkten erfolgt auf dem Grundstück in Magdeburg, Stadtteil Ottersleben, Gernröder Straße, Flur 604, Flurstück 64/2, Gesamtgröße = 48.191 m<sup>2</sup>.
- Die Ersatzpflanzung von Bäumen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung erfolgt durch die Pflanzung von 22 Bäumen ebenfalls auf dem Grundstück in Magdeburg, Stadtteil Ottersleben, Gernröder Straße, Flur 604, Flurstück 64/2. Es sind Hochstämme (standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von StU 18 – 20 cm zu verwenden.

Das Flurstück 64/2 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nummer 354 – 1D „Frankfelde Ostseite Teilbereich D“. Auf dem Flurstück soll eine Fläche von ca. 14.200 m<sup>2</sup> als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Fläche ist auf Grund seiner Größe in der Lage, die Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 980,2 Wertpunkten und der 22 Bäume aufzunehmen.

Der Zeitpunkt und die Art der externen Ausgleichspflanzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### interner Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan-Gebietes werden folgende Baumpflanzungen auf zukünftig öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt:

- Auf der zukünftig öffentlichen Grünfläche nördlich der zukünftigen öffentlichen Straße sind drei Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Pauls Scarlet“) mit einem Stammumfang von StU 18 – 20 cm zu pflanzen.
- Auf der zukünftig privaten Grünfläche südlich der Wendeanlage ist ein Schwarzpappel (*Populus nigra*) mit einem Stammumfang von StU 18 – 20 cm zu pflanzen.  
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
- Auf der zukünftig privaten Grünfläche nördlich der Privatstraße im zentralen Bereich des Geltungsbereichs sind vier Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von StU 18 – 20 cm zu pflanzen  
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland
- Auf der zukünftig privaten Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind vier Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) mit einem Stammumfang von StU 18 – 20 cm zu pflanzen.  
Herkunft: Mitteldeutsches Tief- und Hügelland

Desweiteren sind innerhalb des Baugebietes je 200 m<sup>2</sup> neuversiegelte Fläche auf dem Baugrundstück vom späteren Grundstücksbesitzer ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen.

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB festgesetzt werden.

Für den Standraum der Stieleiche (Baum mit der Nummer 14 lt. Bestandsplan) gelten innerhalb des Geltungsbereichs die folgenden Einschränkungen. Im Umkreis von 5 m (gemessen vom Stammfuß) sind die folgenden Maßnahmen nicht zulässig:

- Erdabtrag und Erdauftrag über 20 cm
- Befestigung der Fläche mit einem luft- und wasserundurchlässigen Belag

- Schachtarbeiten für Kanäle und Leitungen
- Der Einbau von Punkt- und Streifenfundamenten
- Das Ausbringen von nährstoffhaltigen Stoffen, Herbiziden oder anderen pflanzenschädlichen Chemikalien

#### **4. Berücksichtigung des Denkmalschutzes**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des betroffenen Bereiches ist ein archäologisches Denkmal (bronzezeitliches Körpergrab) bekannt. Da sich das Gräberfeld bis in den beplanten Bereich erstrecken könnte, müssen ggf. anzutreffende Bestattungen vor den Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten dokumentiert werden. Deshalb wird vor Beginn der Bauarbeiten um ein Gespräch unter Teilnahme von Bauherr/Planer, UDSchB und LDA gebeten.

#### **5. Verfahren und Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 02.10.2014 den B-Plan Nr. 352-2 „Schwanstraße“ aufzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf mit Anschreiben vom 19.05.2015 mit Frist bis zum 22.06.2015 beteiligt. Am 11.08.2015 fand eine Bürgerversammlung als frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB statt. Diese Veranstaltung wurde von den Bürgern nicht genutzt. Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich bzw. erforderlich in die Planung eingearbeitet. Einige Stellungnahmen der 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 herbeigeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016. Dabei gingen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern ein, welche mit Schreiben vom 09.05.2016 gem. 4 (2) BauGB bzw. durch die öffentliche Auslegung beteiligt wurden. In Auswertung dieser Beteiligungsverfahren wurden keine wesentlichen Änderungen am Planinhalt vorgenommen.

Auf seiner Sitzung vom 26.01.2017 hat der Stadtrat den Satzungsbeschluss aufgrund der Annahme eines Änderungsantrages zunächst nicht gefasst. Der Änderungsantrag fordert den externen Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Umwelt ortsnah, d. h. im Stadtteil Ottersleben zu erbringen und nicht, wie bereits geschehen, im Ortsteil Buckau. Daraufhin wurde durch den Vorhabenträger eine geeignete Fläche im Ortsteil Ottersleben bereitgestellt und der B-Plan und die Begründung als 2.Entwurf angepasst. Für den 2. Entwurf erfolgte kurzfristig eine Betroffenenbeteiligung, deren Ergebnisse in die Satzung integriert wurden.

#### **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten wären nur in der sogenannten „Nullvariante“, d.h. einer weiterhin landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche möglich. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur ist der Planfall weiter zu verfolgen.