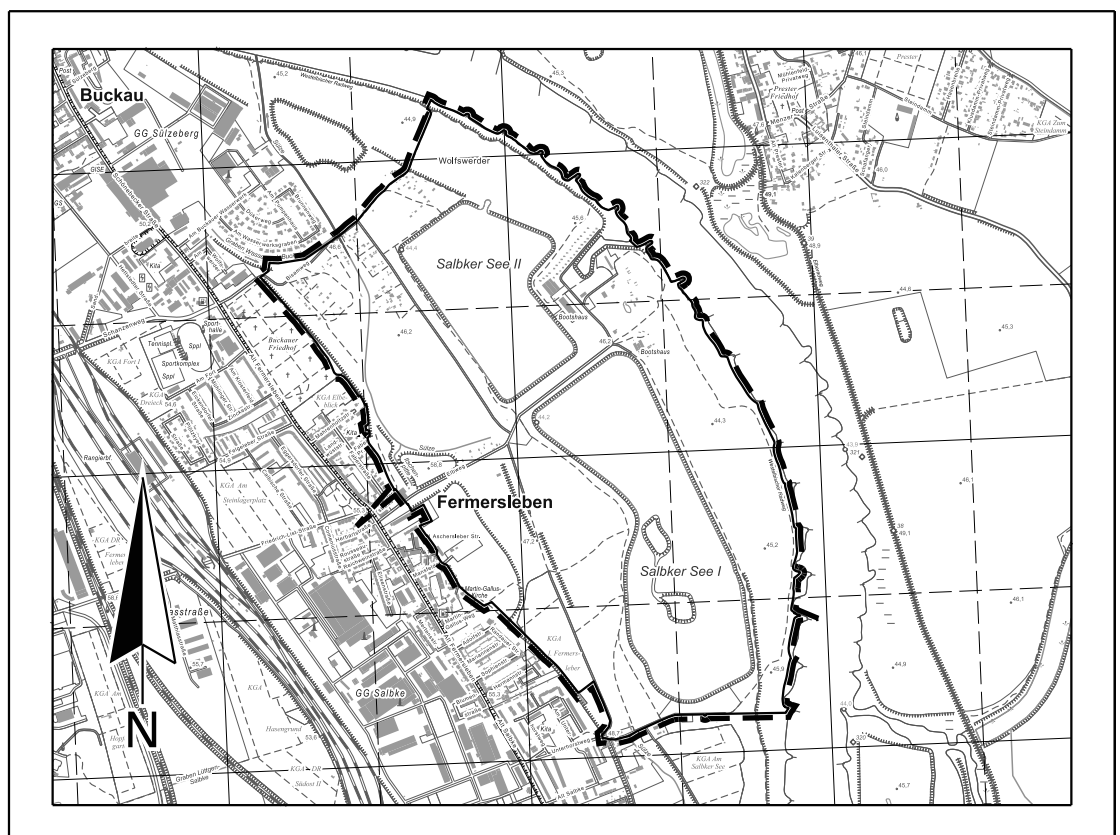


Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 477-2

WEGEVERBINDUNGEN SALBKER SEEN

Stand: Oktober 2021



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

125 0 250 500 750 1 000

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Darstellungsmaßstab: 1:25 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>5.3. Verkehr .....</b>	<b>4</b>
<b>5.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur .....</b>	<b>4</b>
<b>5.5. Grünflächen/ Vegetation.....</b>	<b>4</b>
<b>5.6. Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>5</b>
<b>6.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>5</b>
<b>6.3. Verkehrserschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>6.4. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>6.5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Flächenübersicht.....</b>	<b>6</b>
<b>9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>6</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 205 ha große Fläche zwischen der Ortslage Fermersleben/ Salbke Nord und der Elbe. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünraum dar und ist planungsrechtlich größtenteils dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht demnach Baurecht nur gemäß § 35 BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Es sollen lediglich die Wegebeziehungen innerhalb des Geltungsbereiches öffentlich gesichert werden.

Mit der Planaufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, welcher ausschließlich Festsetzungen zu Verkehrsflächen (Wege) enthalten soll.
- Sicherung öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindungen im Umfeld der Salbker Seen
- Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen den bestehenden Grünstrukturen und Wasserflächen
- Nachträgliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB).

Das Gebiet verfügt derzeit über keine ausreichende fußläufige Erschließung. Hinzu kommt, dass einige größere Privatflächen veräußert werden sollen. Durch den einfachen Bebauungsplan sollen Flächen für die künftige öffentliche Erschließung gesichert werden.

Um die vorgenannten Planziele untersuchen und verwirklichen zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im teilweise angrenzenden Bebauungsplan Nr. 476-1 „Mariannenviertel“ wurden bereits zukünftige Wegeverbindungen an die zusammenhängenden Grünflächen des Erholungsgebietes Salbker Seen beachtet.

Der Bebauungsplan soll gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung wird nicht durchgeführt. Eine Bürgerbeteiligung ist zusätzlich zur öffentlichen Auslegung vorgesehen.

## 4. Übergeordnete Planungen

Die Planaufstellung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Grünfläche, teilweise Wochenendbebauung, ausgewiesen. Der einfache Bebauungsplan Nr. 477-2 „Wegeverbindungen Salbker Seen“ setzt in der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche Wegeflächen in ihrer konkreten Lage fest. Somit kann der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im 1. Entwurf des regionalen Entwicklungsplan (REP, Magdeburg) ist ein Großteil der Fläche bereits als Vorranggebiet für Hochwasserschutz gesichert. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. (Z 114, 1. Entwurf REP MD)

Durch das Hochwasserereignis 2013 haben sich neue Bemessungswasserstände für ein 100 jähriges Ereignis ergeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches in den Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen wird.

Ziel des Landschaftsplans ist die Erhaltung der Elbe und des uferbegleitenden Grünzuges (Ziel 1.1.) Das Ziel wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

## 5. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand

### 5.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg im Bereich der Stadtteilgrenze Fermersleben/ Salbke.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 477-2 „Wegeverbindungen Salbker Seen“ liegt in der Flur 466 und wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze des B-Planes Nr. 460-1 "Buckauer Wasserwerk", die Nordgrenze der Flurstücke 6012/3, 6012/2 und 6008 der Flur 756, im weiteren Verlauf die Nordgrenze des Bisamweges über die Flurstücke 6006, 6523/2, 6503, 10757 und 4505/4 der Flur 756 sowie des Flurstückes 509 der Flur 466, im weiteren Verlauf in Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 4505/3 der Flur 756 bis zur Uferlinie der Elbe,

- im Osten: entlang der Uferlinie der Elbe,
- im Süden: am Flurstück 5501 der Flur 466 in Richtung Westen abzweigend an der verlängerten Südgrenze des Unterhorstweges, entlang der Südgrenze der Flurstücke 5031 und 10087 der Flur 466,
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 5015, die Nordgrenze des Flurstückes 5017/8, die Ostgrenze des Flurstückes 5027, über das Flurstück 5017/7 verlängert bis zur Nordgrenze des Flurstückes 5017/8, nach Norden fortführend entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 467-1 „Mariannenviertel“, der Westgrenze der Flurstücke 4574, 2557, 10202, 2523/2, 2537 und 10203, über den Elbweg in Verlängerung der Westgrenze des Flurstückes 10080 und 10081 über das Flurstück 10083, die Westgrenze der Flurstücke 10209 und 2 bis zur Südgrenze des Bisamweges (alle Flurstücke in der Flur 466).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 205 ha.

Die Höhen im Bebauungsplangelände bewegen sich zwischen ca. 45.5 NHN und 48.5 NHN,

## **5.2. Städtebauliche Struktur und vorhandene Nutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Siedlungsraumes Farmersleben / Salbke und westlich der Elbe. Ein baulicher Zusammenhang ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Zwischen den beiden Salbker Seen befindet sich ein Wassersportverein mit einer Wochenendhausbebauung und teilweise befinden sich Kleingartenanlagen in den Grünflächen. Teilweise werden die Grünflächen als Weideland genutzt.

## **5.3. Verkehr**

Das Gebiet ist erschlossen durch die öffentlichen Straßen Unterhorstweg, Elbweg und Bisamweg sowie durch Fuß- und Radwege zwischen den Hauptstraßen und der Elbaue.

## **5.4. Stadttechnische Ver- und Entsorgung, vorhandene Infrastruktur**

In den umliegenden öffentlichen Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Erweiterung wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht verursacht.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um das Naherholungsgebiet Salbker Seen. Ein baulicher Zusammenhang ist nicht vorzufinden. Lediglich Wassersportvereine, ein Sportboothafen und kleingärtnerische Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich.

Entlang des Elbufers führt der westelbische Elberadweg.

## **5.5. Grünflächen/ Vegetation**

Die vorhandenen Grünflächen, Gehölzflächen und Einzelgehölze sind von sehr guter bis mittlere Qualität.

Geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Gebiet vorhanden. Eine Überlagerung der Wegeflächen ist in der Anlage dargestellt.

## **5.6. Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich teilweise im privaten und teilweise im städtischen Eigentum. Im Besitz der LH Magdeburg befinden sich nicht alle Verkehrsflächen, so dass eine Sicherung über ein Vorkaufsrecht mit dem einfachen Bebauungsplan ermöglicht werden soll.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1. Städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Bestandswege festzusetzen. Hauptsächlich verlaufen diese als Elberadweg oder Anbindung an den Elberadweg. Die Wege sind teilweise asphaltiert und teils unbefestigt. Bauliche Veränderungen sind mit dem Bebauungsplan nicht geplant.

Neue Wege sollen i.d.R. mit 3,00 m Breite nur um den nördlichen Salbker See angelegt werden und als Anbindung der Grünflächen an die angrenzenden Quartiere. Diese sind derzeit lediglich über Umwege zu erreichen.

### **6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im einfachen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

Der Zulässigkeitsmaßstab richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB und §35 BauGB.

### **6.3. Verkehrserschließung**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Anbindung der Elbe und der Grünflächen an die Bebauung auf dem Hochufer der Elbe.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Straßenzug Alt Fermersleben in den Bisamweg, Elbweg und Unterhorstweg.

Durch einen Flächentausch bzw. Ankauf wäre es möglich, fußläufige Verbindungen aus den Stadtteilen Fermersleben und Salbke zum Elbraum und innerhalb des Grünzuges zu schaffen.

### **6.4. Grünflächen/ grünordnerische Festsetzungen**

Es sind keine Festsetzungen diesbezüglich vorgesehen. Der Erhalt der Grünflächen ist über das Naturschutzrecht gesichert.

### **6.5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet gemäß §76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches in den Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme aufgenommen wird.

Im Planteil B unter nachrichtliche Übernahmen wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 10135 und 10134 in der Flur 466 sich auf der Altablagerung „Deponie Mansfelder Straße“ befinden.

## 7. Umweltrechtliche Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten, insbesondere § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadengesetz sowie §§ 44 und 45 BNatSchG. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg – Baumschutzsatzung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege liegen größtenteils auf bestehenden Wegeverbindungen, die teilweise unbefestigt sind.

Bestandsbäume sind von der Planung nur in den Teilbereichen betroffen, in welchen neue Wegeverbindungen festgesetzt werden.

Nach vor Ort Begehungen kann davon ausgegangen werden, dass der ggf. erforderliche Ausgleich des nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Baumbestandes im Gebiet erfolgen kann.

Durch die Planaufstellung als einfacher Bebauungsplan werden keine umweltrechtlichen Belange wesentlich berührt werden.

## 8. Flächenübersicht

Nutzung/Fläche	Größe
Fuß- und Radwege (öffentlich)	65.978 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (öffentlich)	9.471 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>75.449 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Plangebiet</b>	<b>2.049.110 m<sup>2</sup></b>

## 9. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Ziel des Bebauungsplans ist eine Flächensicherung für die vorhandenen Wege. Ein Ausbau dieser Wege ist nicht vorgesehen. Nur im Bereich des nördlichen Salbker Sees und für eine Anbindung an den Ortsteil Fermersleben ist eine neue Wegeführung von max. 3,00 m vorgesehen.

Der Gemeinde entstehen perspektivisch Kosten im Rahmen des Vorkaufsrechts für den Grunderwerb einschließlich Nebenkosten (wie Notar, Grunderwerbsteuer und Vermessung).

Die jährlichen Folgekosten für die öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) erhöhen sich nicht wesentlich, da die meisten Wege im Bestand vorhanden sind und der Pflegeaufwand gleichbleibend ist.