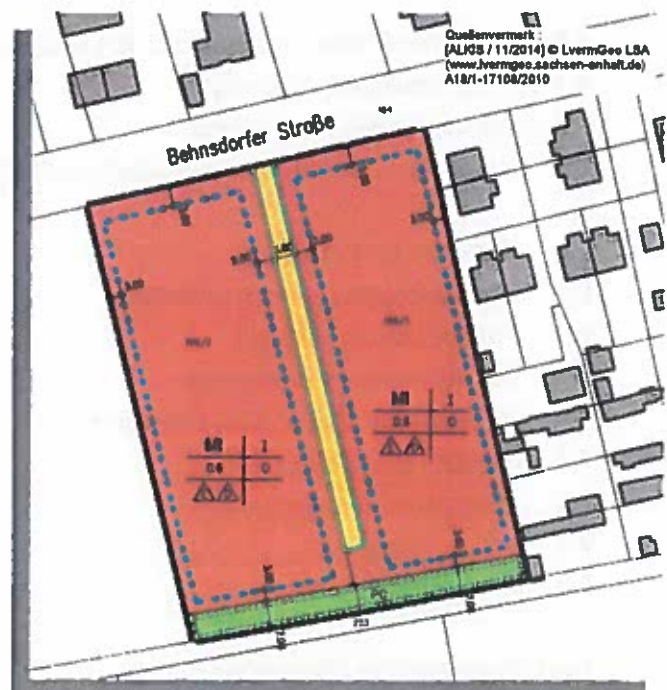
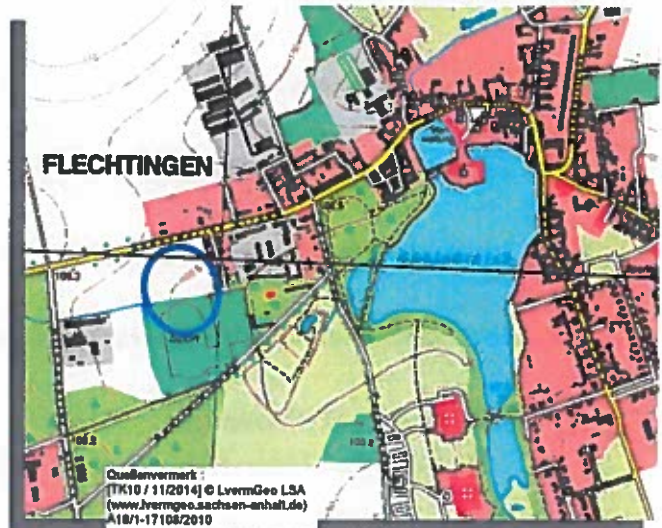


**Bebauungsplan – Nr. 02/2018  
„Mischgebiet Behnsdorfer Straße“  
der Gemeinde Flechtingen**

**Entwurf zur 1. Änderung  
Seite 11-13  
Begründung**



**Bauplanungs- und  
Ingenieurbüro**

**Ritter – Schaub – Wilke**

**B+i**

## **Konzept**

### **Begründung zum Bebauungsplan – Nr. 02/2018**

#### **„Mischgebiet Behnsdorfer Straße“**

#### **der Gemeinde Flechtingen**

### **1.0 Allgemeines**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. IS: 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Stand: 05.01.2018 (BGBl. IS.2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

### **2.0 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Flechtingen, beabsichtigt für eine private Grundstücksfläche eine Mischbebauung zu ermöglichen. Da sich der Standort im Außenbereich am westlichen Ortsausgang befindet, muss über einen Bebauungsplan Baulandqualität geschaffen werden.

Die künftigen Bauträger der zu überplanenden Flächen beantragten daher bei der Verbandsgemeinde Flechtingen die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und müssen daraufhin mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2018 vom Gemeinderat Flechtingen als Grundlage zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren.

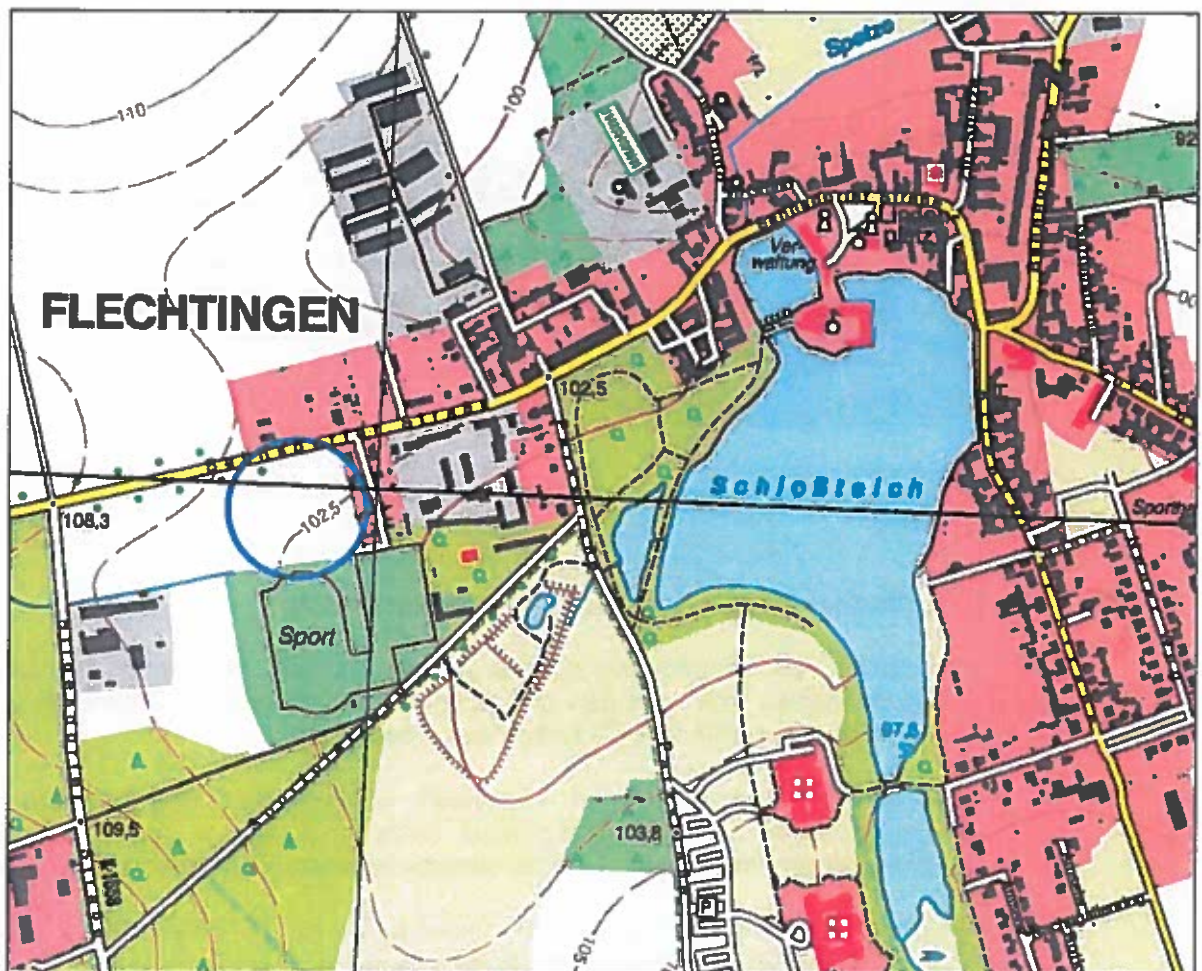
### **3.0 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dieser Planung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung erschlossen werden kann, dass keine öffentlich, rechtlichen Belange gegen die Planung wirken und das eine verträgliche städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch den Bebauungsplan, der ein Mischgebiet (MI) ausweist, wird die Art der baulichen Nutzung der örtlichen Situation angepasst, um somit eine für die Ortsrandlage verträgliche Entwicklung zu garantieren. Die Vorgabe der zulässigen städtebaulichen Werte orientieren sich dabei an der vorhandenen Nachbarbebauung, so dass die Prägung dieses Standortes auch mit dem geplanten Vorhaben beibehalten wird.

### 5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand an der Behnsdorfer Straße und schließt an die letzte Bebauung linksseitig in Richtung Behnsdorf an. Eine Teilfläche Flurstück 199/2 wurde bisher als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Die Teilfläche Flurstück 199/2 wurde bisher als Hühnerauslauf, zur Kleintierhaltung und als Lagerfläche genutzt. Rückwärtig, im Süden, grenzt ein Gehölzstreifen, der zur Sportfläche gehört an. Östlich befinden sich Wohngebäude, nördlich die Behnsdorfer Straße (L43) und rechtsseitig der Straße befindet sich kleinmaßstäbliche Wohnbebauung. Topografisch ist die Fläche eben, sodass eine Erschließung über eine direkte Anbindung an die L43 möglich ist.

Planausschnitt Topkarte



Quellenvermerk :  
 [TK10 / 11/2014] © LvermGeo LSA  
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
 A18/1-17108/2010



Plangebiet

Planungsfläche : 10672 m<sup>2</sup>  
 Gemarkung : Flechtingen  
 Flur : 12  
 Flurstücks. Nr. : 199/1 und 199/2

- Ein verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereichs in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und / oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

## 8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietsausweisung auf dem wirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) wird daraus ableitend als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht der gemäß § 6 Abs.1 und Abs.2 Nr.1,2,3 u.4 BauNVO zulässig. Nutzungen Nr. 5,5,7, u.8 sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zul. nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes. Das ausgewiesene Nutzungsspektrum entspricht damit der gemischten Nutzung der Nachbarbebauung.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : GRZ 0,6  
Bauweise : I (1 Vollgeschoss)\*

\*Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs. 4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist. Die Neufassung der Landesbauordnung geht davon aus, dass dem Vollgeschoss keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Angabe von Vollgeschossen eine eindeutige Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgelegt werden kann, jedoch die eindeutige gesetzliche bzw. rechtliche Bestimmung fehlt, wird eine Definition der Vollgeschosse festgesetzt, die auf die Definition unter § 2 Abs. 4 BauO LSA a.F. basiert.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine offene Bebauung vorhanden. Auch für die in Rede stehende Bebauung wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters ausgewiesen. Dieses wird durch Baugrenzen dargestellt. Die geplanten Gebäude müssen innerhalb dieser Linien errichtet werden. Diese Grenze darf durch Gebäude nicht überschritten werden, eine Unterschreitung ist jedoch möglich. Lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen (außerhalb des Baufensters) in Anrechnung auf die Grundflächenzahl möglich.

## 9.0 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der geplante mittig angeordnete Anliegerweg (Planstraße A) ist direkt an die L 43 an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Da es sich um eine Straße in Trägerschaft des Straßenbaubehörde Regionalbereich Mitte Magdeburg befindet, sind folgende Auflagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen :



### 9.6 Löschwasserversorgung

Lt. Angaben der Heidewasser GmbH ist Löschwasser aus dem Trinkwassernetz nur entsprechend der vorh. hydraulischen Verhältnisse verfügbar. Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes erfolgt mittels einer überlangen Schlauchleitung zum sich ca. 380 entfernten Löschwasserbrunnen an der Behnsdorfer Straße 24. Die Feuerwehr Flechtingen verfügt über die dazu benötigte Technik.

### 9.7 Abfallentsorgung

Wie üblich in der Gemeinde, wird der Restmüll- und Wertstofftonnen der Straßenanrainer zu den Abfuhrtagen am Straßenrand bzw. auf dem Fußweg platziert. Gemäß dieser Verfahrensweise müssen die Anrainer der Stichstraße A die Abfalltonnen an der Behnsdorfer Straße platzieren, da keine Wendemöglichkeit besteht. Durch fahrbaren Tonnen ist die Strecke von max. 80m zumutbar.

### 9.8 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sind für die geplanten Eigenheime Anschlüsse an das Netz der Telekom gewünscht, ist nachfolgendes zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und eventueller Koordinierung mit Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B – Plangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt, oder telefonisch über das Bauherrenberatungsbüro (Tel. 08003301903) angezeigt wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

## 10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich bewertet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der Realisierung des vorzeitigen Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Prüfung von Belangen des Umweltschutzes und zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Im Rahmen dieser Ausarbeitungen wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, welche in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt wurden, für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt und zugeordnet. Weiter werden im Ergebnis der Umweltprüfung gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwendung schädlicher Umweltauswirkungen festgesetzt. Die Gemeinden überwachen die Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten.

### 10.1 Umgang mit dem Boden

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

### 13.0 Entwurf zur 1.Änderung

#### Sachverhalt/ Begründung für die 1.Änderung:

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Zum einen wurde als externe Maßnahme die Entschlammung des auf dem Flurstück 99 der Flur 4 befindlichen Gewässers „Tränke (Hehlert)“ festgelegt. Zum anderen wurde das Anlegen einer Pflanzgebotfläche entlang der südlichen Grenze in einer Breite von 7 m festgesetzt. Daraus ergibt sich eine südliche Baugrenze auf dem Flurstück 405, die eine Bebauung erst nach Abzug von 10m zulässt und somit das Baufeld enorm einschränkt. Die zeichnerische Darstellung der Pflanzgebotfläche auf der Planzeichnung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten Vorort sowie dem Willen der Gemeinde Flechtingen und dem Willen des Eigentümers. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Demzufolge ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert wird. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit werden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Die Änderung des Bebauungsplanes im Planteil „A“ bezieht sich auf die Veränderung der Baugrenze an der südlichen Grundstücksgrenze und die Rücknahme der Pflanzgebotfläche und im Planteil „B“ - Textliche Festsetzungen unter Punkt 2 Landschaftsplanerische Festsetzungen (siehe Planzeichnung 1.Änderung).

1. Mit der Änderung des B-Planes soll die Baugrenze in einem Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3m festgelegt werden.
2. Rücknahme Pflanzgebotfläche
3. Errichtung eines Sichtschutzwalls auf dem Flurstück 203 (teilweise) der Flur 12 in der Gemarkung Flechtingen außerhalb des Geltungsbereiches als externe Maßnahme. Die Maßnahme erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde Flechtingen mit folgenden Festsetzungen: Die Bepflanzung ist dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzart in Nachbarschaft zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

**Ergänzung zum Umweltbericht:****Kompensationsberechnung:****Bestand:**

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST-Zustand				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	4.270	AAU	AI	Ackerfläche Rohbodenfläche (Fahrspur und Hühnerauslauf)- bewertet wie Acker	5	21.350
2	2.950				5	14.750
3	3.452	KSM	URB	kurzlebige Radefur	9	31.068
4	468	BVU	VWA	unbefestigter Weg	6	2.808
<b>SUMME</b>	<b>11.140 m<sup>2</sup></b>					<b>69.976</b>

**Bewertung der Planung:**

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung				
		CIR-Code	Code	Biotoptyp	Biotopwert	Werteinheiten
1	2	3	4	5	6	7
1	10.625			Mischgebiet mit GRZ von 0,55		
1.1	5.844	BS	BW	davon bebaubare Fläche – Grundfläche Mischgebiet GRZ 0,55 55% der Fläche	0	0
1.2	4.781			davon nicht bebaubare Fläche (45%), diese teilt sich wie folgt auf:		
1.2.1	4.313	BGG	AKB	Hausgarten	6	25.878
1.2.2	468	Huml	HYA	Gebüsch aus überwiegend einheimischen Arten auf dem Sichtschutzwall	16	7.488
2	515	BVS	VSB	Straßenfläche	0	0
<b>SUMME</b>	<b>11.140 m<sup>2</sup></b>					<b>33.366</b>

**Defizit:**

Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis	
69.976	-	33.366	=	36.610	Nach 1. Änderung
67.168	-	30.328	=	36.840	Vor 1. Änderung
			=	-230	Defizit

Haldensleben, den 01/2021

aufgestellt : Götsch