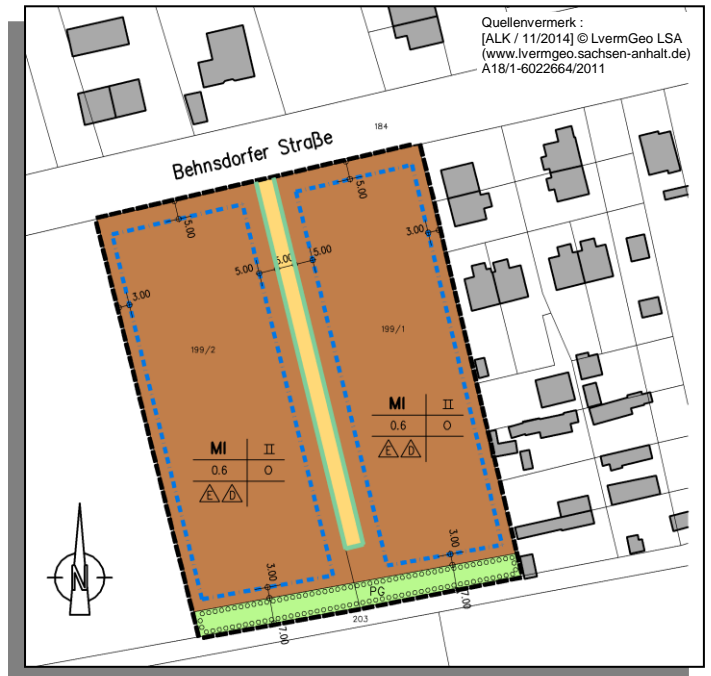
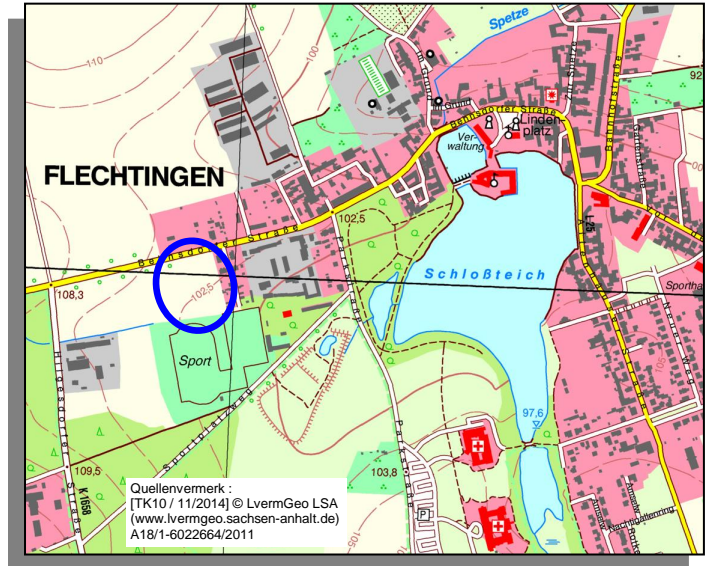


**Bebauungsplan – Nr. 02/2018
„Mischgebiet Behnsdorfer Straße“
der Gemeinde Flechtingen**

**Entwurf
Begründung**



**Bauplanungs- und
Ingenieurbüro**

**Ritter – Schaub – Wilke
GmbH**

B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines	3
1.1 <i>Rechtsgrundlagen</i>	3
2.0 Anlass der Planung	3
3.0 Ziel und Zweck der Planung	3
4.0 Vorbereitende Bauleitplanung	4
5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage	5
6.0 Übergeordnete Planungen	6
6.1 <i>Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)</i>	6
7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln	6
8.0 Geplante Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	7
8.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
8.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
8.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	7
9.0 Ver- und Entsorgung	7
9.1 <i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	7
9.2 <i>Trinkwasserversorgung</i>	7
9.3 <i>Schmutzwasserentsorgung</i>	8
9.4 <i>Elektroversorgung / Gasversorgung</i>	8
9.5 <i>Niederschlagwasser</i>	8
9.6 <i>Löschwasserversorgung</i>	8
9.7 <i>Abfallentsorgung</i>	8
9.8 <i>Telekommunikation</i>	9
10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung	9
10.1 <i>Umgang mit dem Boden</i>	9
11.0 Flächenbilanz	10

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.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

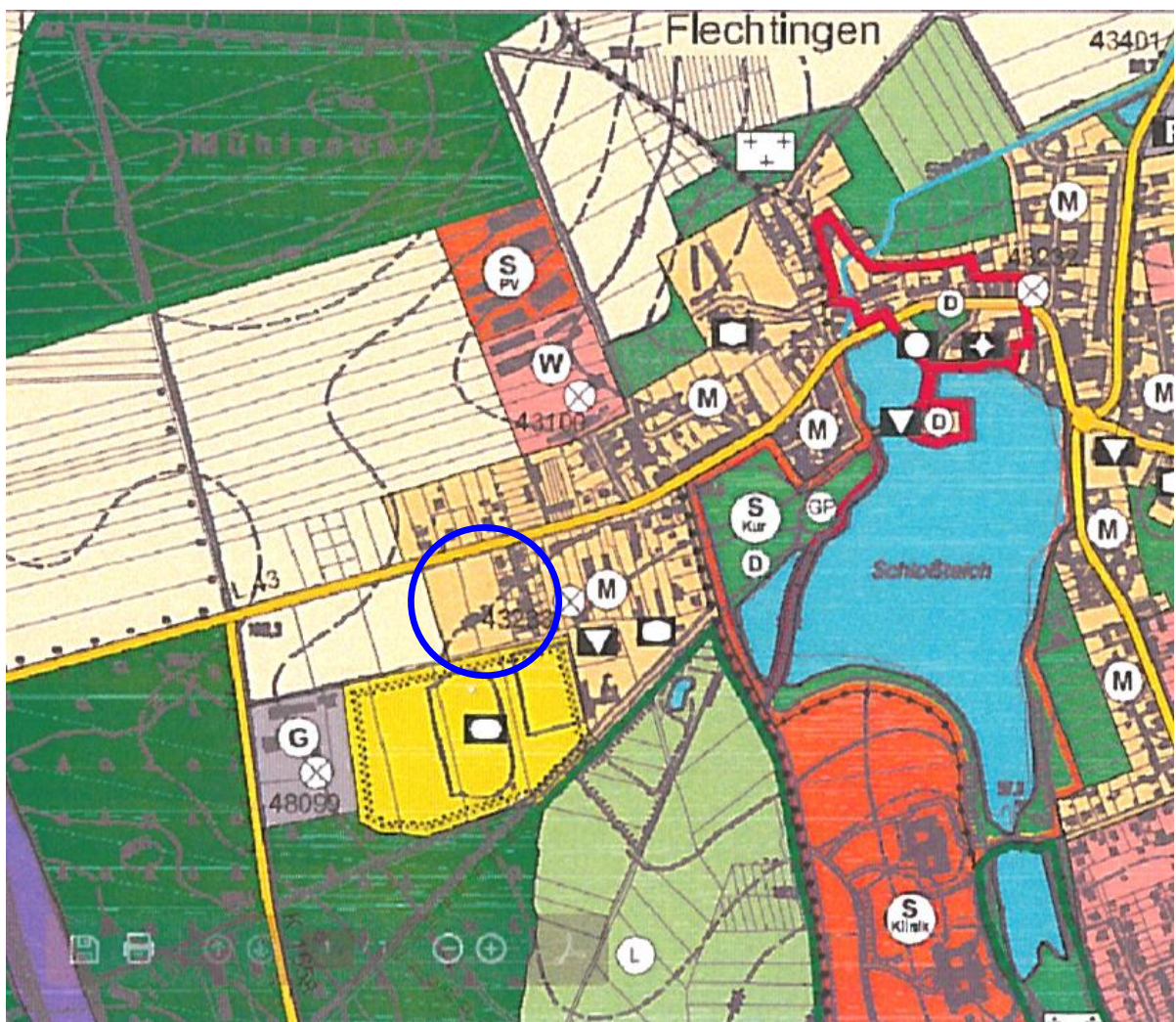
Auf dem wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen ist für das Gebiet des Geltungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung liegt eine Ableitung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vor. Der B-Plan kann daher von der Gemeinde genehmigt werden.

Innerhalb des Erläuterungsberichtes des FNP wurde unter Pkt. 3.3 – 3.3.4 ein gesamt-räumliches Konzept zur Ausweisung von Mischbauflächen erarbeitet und somit die künftige städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Flechtingen aufgezeigt.

Auszug Entwurf Flächennutzungsplan



Plangebiet



Quellenvermerk :
[TK10 / 11/2014] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-6022664/2011

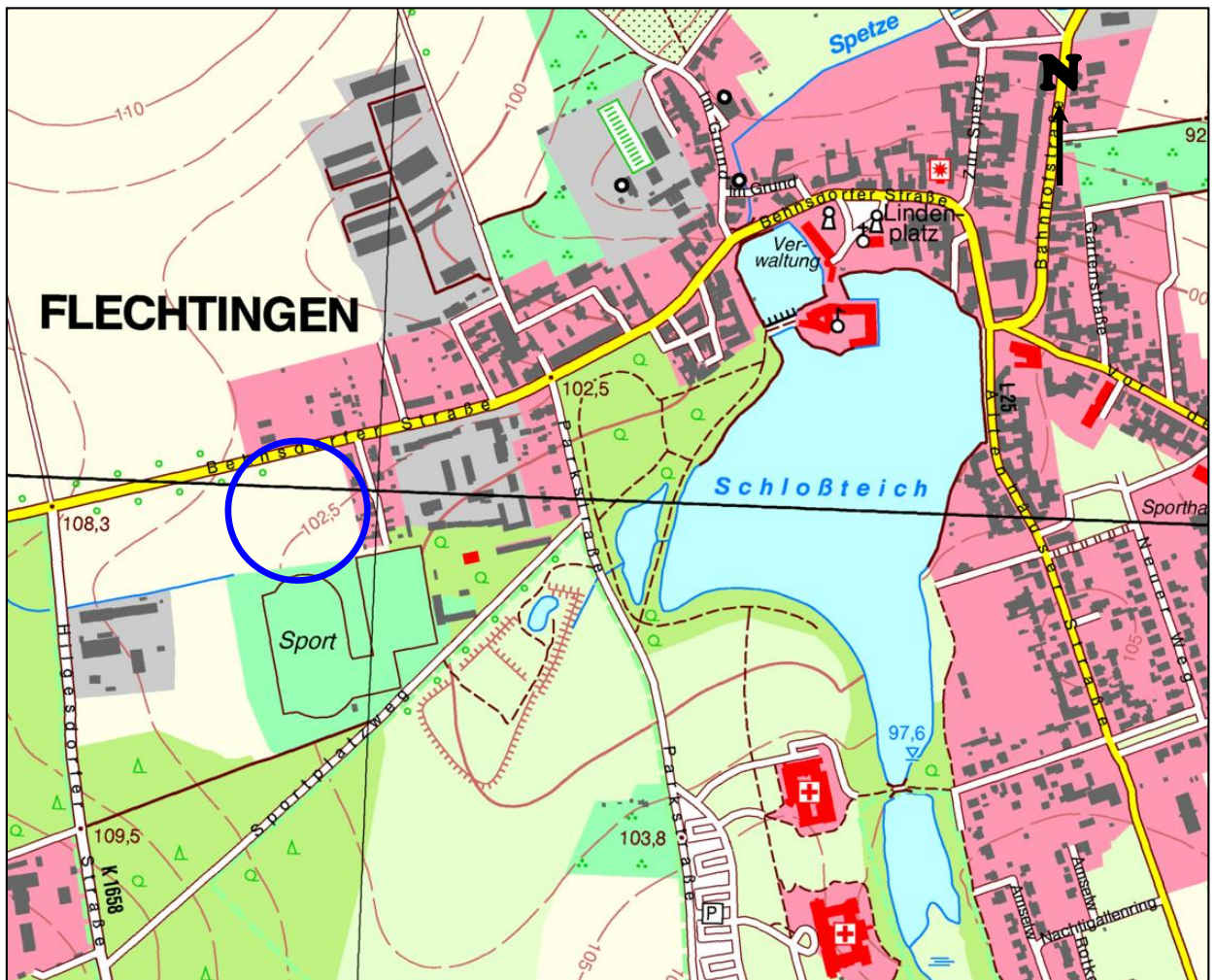
5.0 Gegebenheiten im Plangebiet und Lage

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)
 A18/1-6022664/2011



Plangebiet

Planungsfläche : 10672 m²
 Gemarkung : Flechtingen
 Flur : 12
 Flurstücks. Nr. : 199/1 und 199/2

6.0 Übergeordnete Planungen

6.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

Die Gemeinde Flechtingen gehört Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg und als Oberste Planungsbehörde ist die Landesentwicklungsbehörde innerhalb des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zuständig. Die Ziele der Raumordnung werden gemäß der z.Zt. noch gültigen REP und LEP durch die Neuausweisung der Mischgebietsfläche nicht betroffen. Die Flächenausweisung entspricht in ihrer Nutzungsart den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen. Die Raumbedeutsamkeit wird nach erfolgter Beteiligung der Obersten Landesentwicklungsbehörde festgelegt.

Gemäß der am 02.10.2018 erteilten Stellungnahme wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft, eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich



Vorbehaltsgebiet
Tourismus und Erholung



Vorbehaltsgebiet
Aufbau eines ökologischen
Verbundsystems

Auszug :
regionaler Entwicklungsplan (REP)
für die Planungsregion Magdeburg
Stand 17.05.2006

7.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

Da das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann, ist von den Bauherren bzw. von den beauftragten Firmen gemäß Kampfmittel – Gefahrenabwehrverordnung (KampfM-GAVO) folgendes zu beachten :

- Werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
Tel.: 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42313 außerhalb der regulären Arbeitszeit
Fax: 03904 498935
- Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und / oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 2 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

- 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	:	0,6
Bauweise	:	II (max. 2 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 :

- Einverständnis infolge der baulichen Veränderung (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung)
- Nutzungsvereinbarung mit FB 23 zur Zustimmung der Zufahrt des Straßengrundstückes(Fl. Stck. 184/0) mit Bereitstellung von aussagekräftigen Unterlagen.
- Versetzung des OD-Steins um Bauverbotszone einzuhalten

9.2 *Trinkwasserversorgung*

Der örtliche Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Die Versorgung mit Trinkwasser soll über Hausanschlüsse durch Anschluss an das zu erweiternde Netz innerhalb der Behnsdorfer Straße erfolgen. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger – vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit der Heidewasser GmbH abzuschließen. Dieser ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung, und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgung durch Heidewasser.

9.3 *Schmutzwasserentsorgung*

Die Gemeinde Flechtingen gehört zum Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Der Anschluss hat durch die Erweiterung des vorhandenen Hauptkanals in der Behnsdorfer Straße durch eine Stichleitung in Planstraße A zu erfolgen. An diesem Kanal sind die zukünftigen Hausanschlüsse zu errichten. Die Planung und Ausführung des Kanalneubaus hat in Abstimmung mit dem Verband zu erfolgen.

9.4 *Elektroversorgung / Gasversorgung*

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist der Bereich Gardelegen zuständig.
Die erforderlichen Anschlüsse sollen durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen in der Behnsdorfer Straße erfolgen.

9.5 *Niederschlagwasser*

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Anstelle der Gemeinde ist hier der Abwasserverband „Untere Ohre“ der öffentliche Träger der Niederschlagswasserbeseitigung, dafür steht ein öffentlicher Regenwasserkanal zu Verfügung, der bei Bedarf genutzt werden kann.

Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wurde und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der anstehende nicht bindige Baugrund ein Versickern in die belebte Bodenzone auf dem Privatgrundstück zulässt. Ansonsten wird das anfallende Niederschlagswasser in Behältern oder einem Teich aufgefangen und als Gartenwasser genutzt.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf die I 43 geleitet werden.

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.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten, anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) vom § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.

Innerhalb des Umweltberichtes (UB) wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung infolge des Eingriffs in die vorhandenen Biotoptypen und somit auch in den Boden vorgenommen. Infolge dessen werden auf dem Grundstück Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung formuliert werden.

11.0 Flächenbilanz vorläufig

Gebietsausweisung	absolut	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes	10.672 m ²	
Fläche MI	9562 m ²	100 %
MD Fläche – 0,6 GRZ bebaubar	5737 m ²	60 %
private Grünfläche	595 m ²	40 %
Anliegerstraße	515 m ²	
Summe	10.672 m²	100 %

Haldensleben, den 10/2018

aufgestellt : Losensky
(Dipl. Bauing. FH)