

Bauplanungs- u. Ingenieurbüro  
Ritter-Schaub-Wilke GmbH  
Gerikestraße 4  
39340 Haldensleben

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Wochenendhäuser“ – Siedlungsgemeinschaft  
Schafweide Flechtingen**

**1. Planungsanlass**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerade im hier betroffenen Sondergebiet für Erholung der Siedlungsgemeinschaft Schafweide Flechtingen e.V. im Außenbereich zu sichern, ist die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung mit dem Instrument eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 44/97 des Gemeinderates Flechtingen vom 30.09.97 bildet die Grundlage zur Planung und stellt sicher, dass die Planung politisch getragen wird.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Eine bereits 1992 erarbeitete Bebauungskonzeption erbrachte nicht die gewünschte Handlungsdichte zur Regelung städtebaulich ordnender Belange. Die Tatsache, dass diese Bebauungskonzeption außerdem kein gültiges Rechtsinstrument im Form einer Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie im Sinne der Gemeindeordnung darstellt, wurde der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) gefasst. Da es sich weitestgehend um ein Bestandsgebiet handelt, ist hier der einfache Bebauungsplan zweckmäßig. Für die Gemeinde hat diese Planung zudem den Vorteil, dass auch weiterhin an die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ihr Einvernehmen geknüpft ist.

Ein weiteres Ziel ist es eine geordnete, insbesondere mit den Belangen des sich unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebietes einhergehende Entwicklung zu sichern. Mit geeigneten Regelungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft, hauptsächlich durch die Minimierung der Versiegelung wird die Eingriffsregelung gesteuert.

Abschließend werden mit dem B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines Wochenendhausgebietes festgelegt.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die sich zur Zeit im Verfahren befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auch der noch wirksame FNP der Gemeinde Flechtingen weisen das Plangebiet als Sondergebiet „Wochenendhäuser“ aus, somit ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann nach § 10 Abs. 1 und 3 BauGB als Satzung genehmigt und von der Gemeinde in Kraft gesetzt werden.

### **4. Grundbesitzverhältnisse**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Privatbesitz der Wochenendhausbesitzer und Teilflächen wie z.B. Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen im Eigentum der Siedlungsgemeinschaft Schafweide e.V. .

Mit der Überplanung wurde ersichtlich, dass die Verkehrsfläche, das Flurstück 141, in der Örtlichkeit mit einem Gebäude überbaut ist. Damit ist folglich die Zuwegung nicht gesichert und neu zu regeln. Der sich in der Örtlichkeit darstellende Weg liegt auf dem Flurstück 140/7 der Flur 6. In dieser Zuwegung befindet sich auch die Gasleitung, welche sich in Rechtsträgerschaft der Avacon befindet.

Hier muss sich die Siedlungsgemeinschaft ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit einräumen lassen.

### **5. Räumlicher Geltungsbereich**

In unmittelbarer Nähe zum Sondergebiet „Klinik“ schließt sich in südlicher Richtung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Aus dem Flurstück 128/1 und aus Teilflächen der benachbarten Flurstücke 129/1, 139, 127/1 und 140 wurden die einzelnen Parzellen vermessen und an die Wochenendhausbesitzer verkauft. Somit befinden sich im Geltungsbereich bereits 89 Flurstücke. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 42.809 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich tangiert im Osten, Westen und Süden das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Flechtinger Höhenzug“, damit wird dem Plangebiet eine entsprechende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen suggeriert.

### **6. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**

Bereits Ende der 60-iger Jahre siedelten sich hier die ersten Bungalows einschliesslich der erforderlichen Erschließung an.

Die größtenteils aus Holz- oder Spanplatten und mit dem typischen Pultdach errichteten Bungalows wurden erst nach der Wende, wo Baumaterialien kein Engpass mehr waren, erweitert und großzügiger ausgebaut. Damit entstanden zum Teil dauerwohnartige Gebäude. Mit der Gründung der Siedlungsgemeinschaft e.V. übernahm dieser Verein sämtliche versorgungs- und erschließungsrelevanten Belange für die ansonsten eine Kommune zuständig ist. Das gesamte innere Wegesystem unterliegt somit von der Verkehrssicherheit und der Qualität der Befahrbarkeit der Siedlungsgemeinschaft. Eine öffentliche Erschließung ist nicht vorgesehen.

Außer den baulichen und Erschließungsanlagen ist das Gebiet schon stark durchgrünt, wobei der Hauptanteil auf den Grundstücken als neuzeitliche Ziergärten mit meist Scherrasenflächen anzutreffen ist

## 7. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht vor, dass sich über mehrere Jahrzehnte entwickelte Wochenendhausgebiet so zu ordnen, dass die Tendenz zur Bildung einer Splittersiedlung des dauerhaften Wohnens nicht weiter verfestigt wird. Mit der Vorgabe von städtebaulichen Werten soll diesem Aspekt Einhalt geboten werden. Im Gegensatz zum herkömmlichen Wohngebiet liegt die Zweckbestimmung eines Wochenendhausgebietes im zeitweiligen Aufenthalt, etwa an Wochenenden, Feiertagen oder in den Ferien. Ein dauerhaftes Wohnen, zu mal noch im Außenbereich und umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet, ist mit der Zweckbestimmung eines Wochenendhausgebietes nicht vereinbar und damit nicht zulässig. Das durch die vorhandene Parzellierung schon stark strukturierte Gebiet ist durch ein ringförmiges Wegesystem geprägt, vereinzelt enden die Wege in Sackgassen und ein Wenden ist nur auf den Grundstücken möglich. Parkmöglichkeiten sowie Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Gebiet integriert. Ebenso eine Fläche für Sport und Spielanlagen.

## 8. Planinhalt

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgte die Festsetzung als Sondergebiet, welches der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an § 17 BauNVO und auf Grund der von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich werden folgende Festsetzungen formuliert:

Grundflächenzahl:	GRZ	=	0,3
Grundfläche	GR	=	max. 100 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	I	=	1 Vollgeschoss

Bauweisen, Baulinien und Baugrenzen werden nicht vorgegeben. Auf Grund der vorgegebenen Grundfläche der Geschossigkeit und der Abstandsregelung der Landesbauordnung ergibt sich die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz von der Parkstraße in Flechtingen aus und über den sich anschließenden Waldweg Flurstückes 143. Von hier aus erfolgt die privatrechtliche innere Erschließung der Planungsfläche. Wobei sich die Siedlungsgemeinschaft zur Wegennutzung einer Teilfläche des Flurstückes 140/7 ein Nutzungsrecht bzw. ein Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht vom Grundstückseigentümer einholen muss. Rad- u. fussläufige Verbindungen sind über die angrenzenden Wald- oder Feldwegesysteme möglich.

Die Zufahrt südlich über die K 1659 sowie über den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 134) werden nicht als Hauptzufahrten ausgewiesen, diese sind nur als Ausweichmöglichkeiten für den Rettungs- oder Havariefall zu nutzen.

Vertraglich wurde mit dem Eigentümer der Wege, d.h. der Siedlungsgemeinschaft e.V. im Kaufvertrag geregelt, dass die vorhandenen Wege innerhalb der Siedlung für jedermann zum Begehen und zum Befahren mittels Fahrrad zugänglich zu halten sind. Die Gemeinde hat das Recht, die Siedlung zu befahren bzw. in ihrem Auftrag durch Dritte befahren zu lassen. Alle sich hier befindlichen Versorgungsleitungen, die sich nicht im Eigentum der Siedlungsgemeinschaft befinden, müssen per Leitungsrecht grundbuchmäßig gesichert werden.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

#### **9.2.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Ortslage Flechtingen, welches sich in Rechtsträgerschaft der Wassergesellschaft Börde-Westfläming befindet.

Die Übergabestelle befindet sich im B-Plangebiet „Teichwiesen“ in Form eines Wasserzählschachtes.

Die Siedlungsgemeinschaft unterhält auf dem Flurstück 127/2 einen Verteilerschacht. Das Leitungssystem von der o.g. Übernahmestelle bis zum Verteilerschacht und desweiteren im Siedlungsgebiet, stellt sich als gemeinschaftliches Eigentum dar.

Gleichzeitig zu diesem System wurde teilweise ein neues den Regeln der Technik entsprechendes und der ganzjährigen Versorgung dienendes Leitungssystem verlegt. Als Betreiber dieser Leitungen obliegt die Verantwortung der Siedlungsgemeinschaft. Der Verlauf der Leitung in kommunalen Flächen ist grundbuchmäßig gesichert.

#### **9.2.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann nach Aussagen des Versorgers nicht aus dem Trinkwassernetz abgesichert werden. Es muss daher auf eine unerschöpfliche bzw. erschöpfliche Löschwasserstelle im Umkreis von 300 m mit entsprechender frostfreier Entnahmestelle zurückgegriffen werden. Entsprechende Absprachen dazu sind mit der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zu vereinbaren.

### **9.2.3 Schmutzwasser**

Hier bleibt in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserverband „Spetze“ aus Kostengründen eine Entsorgungslösung in Form von abflusslosen Sammelgruben in Anwendung, die dann je nach Füllung und gemäß gültiger Satzung ausgefahren werden müssen.

### **9.2.4 Regenwasser**

Sämtliches anfallendes Regenwasser ist zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden. Das Regenwasser ist auf jeden Fall auf dem Grundstück zu belassen. Es wird dabei auf das Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) hingewiesen, speziell auf die Abwasserbeseitigungspflicht nach §§ 150, 151. Ein entsprechender Hinweis dazu befindet sich auch auf der Planzeichnung.

### **9.2.5 Elektroversorgung/ Gasversorgung**

Das Gebiet wird von der Avacon AG Bereich Gardelegen mit Strom und Gas versorgt. Die Anlagen liegen innerhalb privater Wohnwege bzw. in Gemeinschaftsflächen, die sich wie die Wege im Eigentum der Siedlungsgemeinschaft befinden. Diese Anlagen sind grundbuchmäßig zu Gunsten der Avacon AG zu sichern. Damit unterliegen sie einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

### **9.2.6 Telekom**

Innerhalb des Plangebietes gibt es zum Teil eine oberirdische sowie eine unterirdische Verkabelung der Telekom.

### **9.2.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landratsamt beauftragte Unternehmen. Auf der Planzeichnung wurde eine Fläche ausgewiesen, wo die Wertstoff- und Restmülltonnen zu den bekannt gegebenen Terminen zur Entleerung abgestellt werden.

## **10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Zum Bebauungsplan wurde noch nachträglich ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Innerhalb einer Bestandserfassung wurden die naturräumlichen Grundlagen sowie das Landschaftsbild erfasst. Des weiteren wurde Einsicht in den Landschaftsplan der Gemeinde genommen, woraus sich jedoch keine planerischen Hinweise ergaben. Lediglich die Aussage, dass das Plangebiet eine bedeutende klimarelevante Funktion und eine entsprechende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ausübt, wurde erteilt. Dem Zielkonzept/Leitbild des Landschaftsplanes, ein Siedlungsgebiet mit ausreichend Freiflächen und hohen Gehölzanteilen, steht unserer Bauleitplanung nichts entgegen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und der max. Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> wird diesem Belang Rechnung getragen.

Innerhalb der Konfliktanalyse wurde auf den Schutz der vorhandenen Gehölze hingewiesen sowie auf geeignete Regelungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft bei Eingriffsregelung infolge der B-Planung.

Daher beschränkt sich das grünordnerische Konzept auf die Eingriffsminimierung (insbesondere Schutz der Gehölze) und dem Ausgleich potentieller kleinerer Eingriffe auf den jeweiligen Grundstücken.

Daraus ergeben sich zwei Maßnahmen, die als textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan übernommen werden, um Satzungscharakter zu erlangen. Dabei handelt es sich um eine

***Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme  
und eine  
Ausgleichsmaßnahme***

Die zusammenfassende Bewertung sagt aus, dass im Plangebiet nur mit geringen baulichen Entwicklungen zu rechnen ist und die angebotenen Maßnahmen ausreichend und angemessen sind, um die Belange von Natur und Landschaft im B-Plan zu berücksichtigen.

aufgestellt



Flechtingen, 11.06.2003