

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

1. Änderung / Satzung

Begründung des einfachen Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhäuser“ der Siedlungsgemeinschaft Schafweide Flechtingen

1. Planungsanlass

Trotz des am 18.06.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Wochenendhäuser“ ist für die Siedlungsgemeinschaft Schafweide als auch für die Gemeinde Flechtingen nicht die gewünschte städtebauliche Ordnung umgesetzt worden. Daher soll durch die 1. Änderung des vorhandenen B-Planes die städteplanerischen Zielsetzungen erreicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss Nr. GRFL / 144 / 2012 vom 18.10.2012 des Gemeinderates Flechtingen bildet die Grundlage dafür und stellt sicher, dass die Planung durch die Exekutive getragen wird.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen innerhalb des jetzigen rechtswirksamen Bebauungsplanes zu den städtebaulichen Werten wie Grundflächenzahl, Geschossigkeit und max. Grundfläche führten nicht zu den angestrebten Zielen, die baulichen Strukturen der Bungalowsiedlung in Einklang mit Natur und Landschaft zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Die Gefahr zur Bildung der unerwünschten Splittersiedlung, die dem ständigen Wohnen dient, besteht ebenfalls weiterhin.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig aber auch die finale Kontrolle durch die zuständigen Gremien, dass diese Festsetzungen des B-Planes innerhalb der Bauantragsunterlagen eingehalten werden.

Mit den neu formulierten Festsetzungen soll der Charakter der Wochenendsiedlung gefestigt werden und zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ein moderates Äquivalent darstellen. Auch unter dem Aspekt, dass sich innerhalb der Klientel der Siedlungsgemeinschaft ein Generationswechsel vollzogen hat, sollten die Vorgaben wie sie die Gründer der Siedlungsgemeinschaft in ihrer Satzung verankert haben auch für die Zukunft den Aufenthalt im Siedlungsgebiet im gegenseitigem Einvernehmen und im Einklang mit Natur und Landschaft erlebbar machen.

2.1 Raumbedeutsamkeit

Die obere Landesplanungsbehörde hat unter Bezug auf § 13 Abs.2 Landesplanungsgesetz (LPIG) festgestellt, dass die vorgelegte Planung nicht raumbedeutsam im Sinne von raunbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Im weiteren Verlauf der Begründung wird nur auf die geänderten Planungsanteile eingegangen. Ansonsten behalten die Aussagen innerhalb der bestehenden Begründung ihre Gültigkeit.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame FNP der Gemeinde Flechtingen weist für den Bereich der eingeleiteten Bauleitplanung gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet SO, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, aus.

Die beabsichtigte B-Planänderung, die den Gebietscharakter bzw. die Art der baulichen Nutzung nicht berührt, ist daher gemäß § 8 Abs.3 BauGB aus dem FNP entwickelt und kann folglich durch die Gemeinde als Satzung beschlossen 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. .

Für den Zuwegungsbereich ab Flurstück 143 bis zu den Privatwegen der Siedlungsgemeinschaft Flurstück 128/73 wurde die vorhandene Planung mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht versehen. Mit der 1. Änderung wurde dieser Bereich in Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes i.V.m. dem Bodensonderungsgesetz als öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet, daher hat dieser Weg nunmehr den Charakter eines kommunalen Weges.

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

<i>bisher</i>	:	<i>geändert</i> :
max. Grundfläche GR	: 100 m ²	70 m ² für das Hauptgebäude
Geschossigkeit	: I (1 Vollgeschoss)	keine Vorgabe
Höhe der baulichen Anlage	: keine Angabe	FH : 5,00 m (Firsthöhe als Höchstmaß) TH : 3,00 m (Traufhöhe als Höchstmaß)
		Bezugspunkt TH und FH : Gemessen von OK Fundamentplatte bis OK First bzw. für Firsthöhe Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m gemessen am vorh. Geländeneiveau mittig der straßenzugewandten Seite nicht überschreiten.

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen werden nicht festgelegt. Auf Grund der vorgegebenen Grundfläche und der Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie der Abstandsflächenregelung innerhalb der Bauordnung (BAO) Land Sachsen Anhalt § 6 ergibt sich die Einordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

8.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ab der Kreisstraße 1659 über das kommunale Straßennetz von der Parkstraße, die in Richtung der Rehaklinken führt, auf den abbiegenden Stichweg in die Bungalowsiedlung. Der vormals teilweise über private Grundstücke führende Stichweg wurde über Neuordnungsverfahren nunmehr als kommunaler Weg umgewidmet. Im weiteren Verlauf werden die inneren Erschließungswege von der Siedlungsgemeinschaft in Form einer privatrechtliche Erschließung genutzt. 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.

Rad- u. fußläufige Verbindungen sind über die angrenzenden Wald- oder Feldwegesysteme möglich.

8.4 Ver- und Entsorgung

8.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Ortslage Flechtingen, welches sich in Rechtsträgerschaft der Heidewasser GmbH befindet und schließt auf dem Gebiet der Siedlungsgemeinschaft an das interne Versorgungssystem an. Der ehemalige Verteilerschacht auf Flurstück 127/2 in Form eines Wasserzählerschachtes wurde jedoch auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen versetzt. Er befindet sich jetzt am Ende der Parkplatzfläche an der östlichen Plangebieteisseite.

Das Leitungssystem von der o.g. Übernahmestelle bis zum Verteilerschacht und der weiteren Verteilung zu den Abnehmern im Siedlungsgebiet, stellt sich als gemeinschaftliches Eigentum dar. Dieses System wurde als ein den heutigen Regeln der Technik entsprechendes ganzjährig zu versorgendes Netz erstellt.

Als Betreiber dieser Leitungen obliegt die Verantwortung der Siedlungsgemeinschaft. Der Verlauf der Leitung in kommunalen Flächen ist grundbuchmäßig gesichert.

9.2.2 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Standortes befinden sich Hydranten. Sollte bei der Probebohrung festgestellt werden, dass der Leitungsdruck oder die anstehende Wasserkapazität nicht ausreichend zur Versorgung des Grundschatzes zur Verfügung stehen, können Tankfahrzeuge eingesetzt werden und zusätzlich eine Langwegestrecke mit Zwischenschaltung von Tragkraftspritzen aufgebaut werden. Gleichzeitig wird die Gemeinde prüfen, ob zukünftig ein Löschwasserbehälter bzw. ein Löschwasserteich als erschöpfliche Löschwasserstelle errichtet wird.

9.2.3 Schmutzwasser

.....mit dem jetzt zuständigen Abwasserverband „Untere Ohre“ Haldensleben

9.2.6 Elektro-, u. Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Avacon AG, die ihre Anlagen innerhalb der privaten Wegesysteme verlegt haben und über Leitungsrechte grundbuchmäßig gesichert sind.