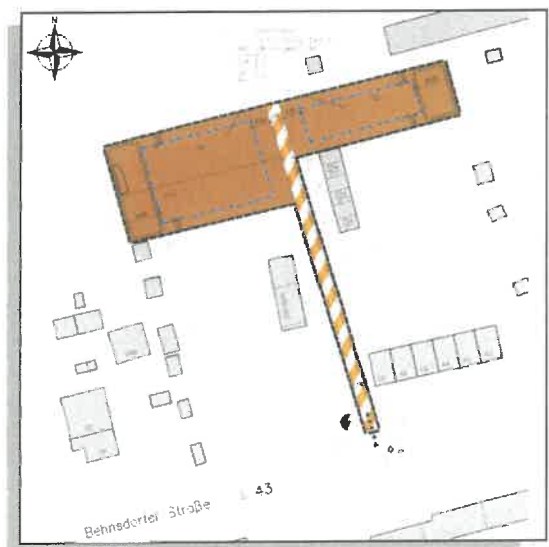
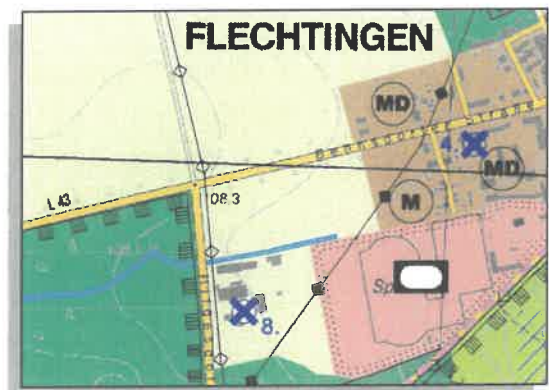
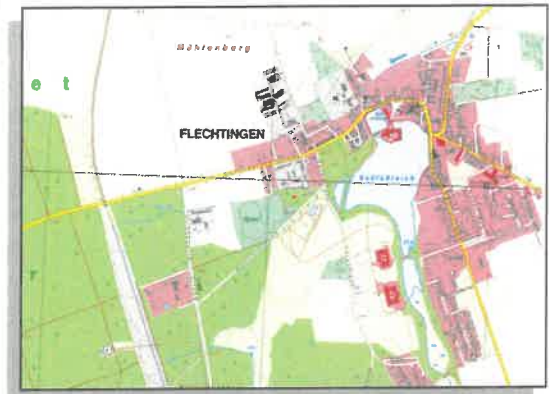


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden“ in Flechtingen

Begründung Satzungsexemplar



Bauplanungs- und Ingenieurbüro

Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden“ Behnsdorfer Straße in Flechtingen

Pkt.	Bezeichnung	Seite
1.0	Rechtsgrundlagen	2
2.0	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
3.0	Ziel und Zweck der Planung	2
4.0	Gegebenheiten im Plangebiet	3
5.0	Lage im Raum	3
6.0	Vorbereitende Bauleitplanung	4
7.0	Einordnung in übergeordnete Planungen	4
8.0	Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von	4
9.0	Planinhalt	5
9.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
9.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	5
9.3	<i>Bauweise / Baugrenzen / Baulinien</i>	5
10.0	Ver- und Entsorgung	6
10.1	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	6
10.2	<i>Elektro- und Gasversorgung</i>	6
10.3	<i>Trinkwasserversorgung</i>	6
10.4	<i>Abwasserentsorgung</i>	7
10.5	<i>Niederschlagswasserableitung</i>	7
10.6	<i>Löschwasserversorgung</i>	7
10.7	<i>Abfallentsorgung</i>	7
11.0	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
12.0	Schutzgüter / Eingriffsermittlung	8
13.0	Flächenbilanz	8
14.0	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	8

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden“ Behnsdorfer Straße in Flechtingen

1.0 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585, 2617),
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479),
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1191 S. 58),
4. **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769), gültig seit 15. März 2006,
5. **Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)** in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352),

2.0 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Bauherrengemeinschaft und Vorhabensträger, Marco Plock und Doreen Künnemann-Plock sowie Denny Künnemann, beabsichtigen auf hinterliegenden Flächen der Behnsdorfer Straße Wohngebäude in Form von Eigenheimen zu errichten. Die bebaubaren Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Vorhabensträger, somit besteht kein Interesse sich auf Parzellen der vorhandenen Wohngebiete des Ortes anzusiedeln.

Auf Grund rückläufiger Einwohnerzahlen und mit dem Hintergrund, dass zukünftig weniger junge Menschen im Vergleich zu älteren Menschen in der Gemeinde Flechtingen leben werden, beabsichtigt die Gemeinde die Förderung von jungen Familien in dem sie dieser Bevölkerungsschicht bei der Schaffung und Entwicklung von Wohneigentum unterstützt.

Das Planungserfordernis zur Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung bestand auf Grund der behördeninternen Stellungnahmen der Gemeinde Flechtingen und des Sachgebietes Kreisplanung. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden“ sollte die Zulässigkeit der Vorhaben und die verkehrliche sowie versorgungstechnische Erschließung sichergestellt werden.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

Auf Antrag der Vorhabensträger wurde diese verbindliche Bauleitplanung durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Flechtingen vom 08.07.2010 eingeleitet. Städteplanerisches Ziel ist, Planungsrecht für die geplanten zwei Wohngebäude zu schaffen.

Das vorhandene von einer lockeren Bebauung geprägte Ortsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht wesentlich verändert, da die Planung die Arrondierung und die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur vorsieht. Durch die bereits vorhandenen bzw. sich z. Zt. im Bau befindlichen Wohngebäude in 2. Reihe (Behnsdorfer Str. 54a, 56a und 56c) fügt sich die geplante Bebauung aus städteplanerischer Sicht in die Örtlichkeit ein.

Planungsrechtlich wird die in Rede stehende Fläche als im Außenbereich liegend bewertet und gemäß § 35 Abs.1 BauGB sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Um dies sicherzustellen wurde das Bauleitplanverfahren mit dem Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Unter Beachtung der Ziele der Raumordnung, grünordnerischer Belange und aller weiteren Schutzgüter ist die Planung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

4.0 Gegebenheiten im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und ist von der umgebenen Wohnbebauung geprägt. Im Zusammenhang mit den übrigen Nutzgärten und den angrenzenden Ackerflächen ist der Raum dörflich gegliedert.

An das Plangebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen der Garten einer Wohnbaufläche, im Süden Gartenflächen bzw. Garagen und im Osten ebenfalls der Garten eines Wohngrundstückes an

Die eigentliche Planfläche befindet sich am Ende eines Stichweges nördlich der Behnsdorfer Straße. Der Stichweg ist ca. 2,60 m breit und hatte bisher die Funktion Gartengrundstücke und PKW-Garagen zu erschließen.

Die beiden zu überplanenden Nutzgärten sind im Wesentlichen durch vorhandenen Kulturpflanzen sowie Obststräucher und – bäume charakterisiert und wurden als Grabeland bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist durch keine Vorbelastungen gekennzeichnet, es ist nicht durch Schutzgebiete belastet oder durch andere Tatbestände geprägt.

5.0 Lage im Raum

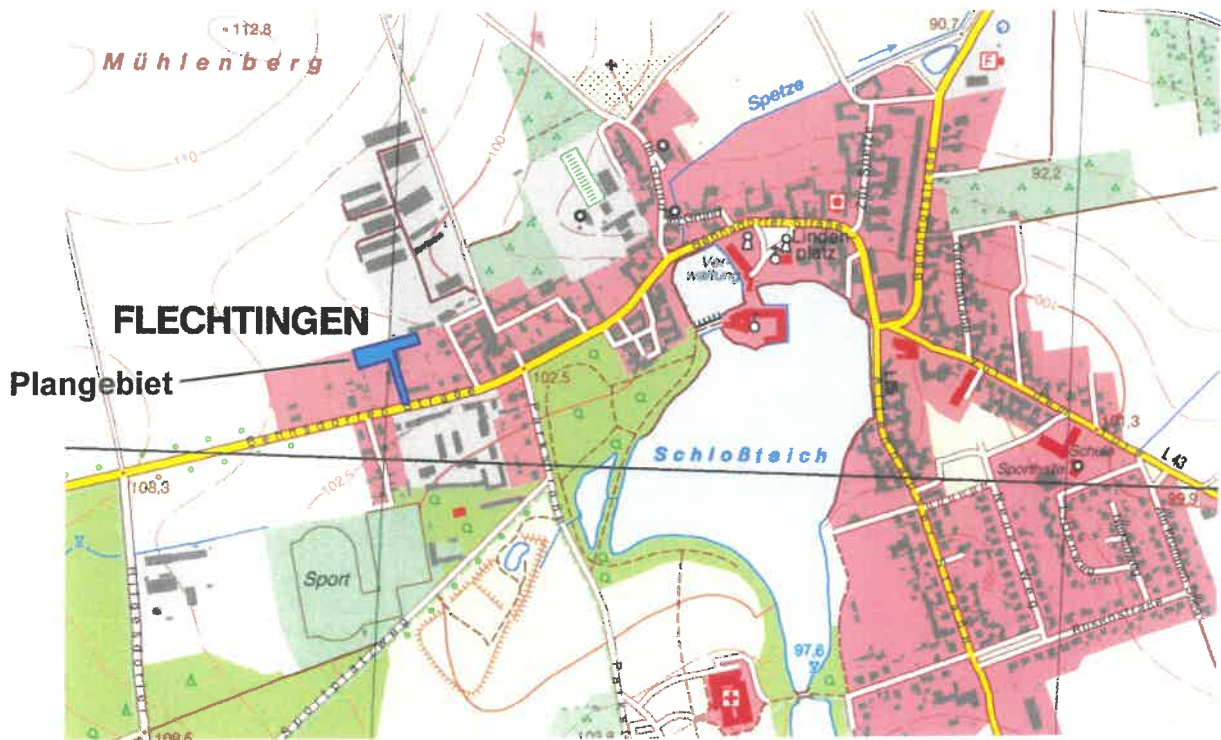


Abb. : Ausschnitt aus der DTK 10 (M. ohne)
herausgegeben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen –Anhalt mit Darstellung des Plangebietes

Gemarkung : Flechtingen / Bördekreis

Flur : 12

Flurstücke : 141, 142, 148, 155 gehören der Bauherrengemeinschaft teilweise* 154/10, 154/9, 154/8, 154/7 154/6 und 154/4
(*1 m Breite als Zuschlag zum vorh. 2,60 m breiten Privatweg gehören den Weganrainern östlich des Flurstückes 148)

Größe des Plangebietes : 2311 m²

6.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen stellt für den Bereich der einzuleitenden Bauleitplanung eine Dorfgebietsfläche (MD) dar. Gemäß § 5 Abs.2 Nr.3 Bau NVO sind sonstige Wohngebäude innerhalb eines Dorfgebietes zulässig. Damit ist der zukünftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem FNP entwickelt und die Gemeinde kann diesen Plan nach § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschließen.

7.0 Einfügung in übergeordnete Planungen

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37).

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Mit Schreiben vom 12.10.10 wurde die Obere Landesplanungsbehörde im Rahmen des Scopingtermins nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 (4) BauGB beteiligt. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt durch eine landesplanerische Stellungnahme im Verfahren der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 28.10.10 mitgeteilt, dass die Prüfung der übergebenen Planunterlagen ergeben hat, dass es sich um kein raumbedeutsames Vorhaben handelt und demzufolge weitere landesplanerischen Abstimmungen nicht erforderlich sind.

Flechtingen ist im REP-MD als Grundzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung kleinerer Wohngebiete entspricht den städteplanerischen Zielen im Sinne einer Weiterentwicklung der gesamten Infrastruktur im Dorfgebiet. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung weiterer Wohnbauvorhaben in unmittelbarer Ortskernnähe widerspricht auch nicht dem vorliegenden Dorfentwicklungskonzeptes, welches im FNP aufgezeigt wurde.

8.0 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 außerhalb 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.
- Die erteilten Hinweise und Anregungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

9.0 Planinhalt

9.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB kann für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan immer auch ein Baugebiet nach Bau NVO festgesetzt werden. Hiervon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht und eine Dorfgebietsfläche nach § 5 Bau NVO festgelegt mit dem Zusatz der Vorhabensbindung „Errichtung von zwei Wohngebäuden“. Auf der Dorfgebietsfläche sind daher nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger innerhalb eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages verpflichten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	:	0,4
Bauweise	:	O (offene Bauweise)
Anzahl der Vollgeschosse	:	I (1-geschossig) *

* 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.

9.3 Bauweise / Baugrenzen

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in Form von Baufenstern, die durch Baugrenzen markiert sind, ausgewiesen. Auf Grund der verbleibenden überbaubaren Grundstücksfläche nach Abzug der Kompensationsflächen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind nur Einfamilienhäuser zulässig.

10.0 Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Über einen auszubauenden Privatweg sollen die künftigen Baugrundstücke durch Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Behnsdorfer Straße (L 43) verkehrstechnisch erschlossen werden. Zwischen der Behnsdorfer Straße (Fahrbahn) und dem Privatweg befindet sich noch der bereits ausgebaute Straßenseitenbereich mit Gehbahn und straßenbegleitenden Grünstreifen. Die Zufahrt zum Weg wurde im Zuge des Gehbahnausbaues bereits in Form einer Grundstückszufahrt über eine Breite von 4,50 m ausgebaut und an die Fahrbahnfläche angepasst. Diese wird durch die Garten- und Garagenanrainer sowie der Bewohner der Reihenhuisanlage (Nr. 40-50) in Ausübung ihres Notwegerechtes in der Vergangenheit und auch zukünftig mit genutzt wird. Da der Privatweg dem einem Mitglied der Bauherrengemeinschaft gehört, ist es erforderlich dem anderen Mitglied sowie den bereits erwähnten Anrainern, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen durch die Eintragung im Grundbuch bzw. im Baulastenkataster des Landkreises (siehe dazu Pkt. 11). Da die Wegbreite (Breite des Flurstückes 148) nur 2,60 m beträgt und daher für Versorgungsfahrzeuge und als Feuerwehrzufahrt nicht genutzt werden kann, erfolgt die Inanspruchnahme von Teilflächen (1,0 m Breite) der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke im Bereich der Weglänge bis zum Flurstück 154/11. Danach verspringt der 1,00 m Streifen in die Fläche des Flurstückes 142, welches dem einen Mitglied der Bauherrengemeinschaft gehört. Mit einer dadurch erreichten Breite von 3,60 m werden die vorgegebenen Mindestquerschnitte der RaST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sowie technischen Bestimmungen / DIN 14090 für Feuerwehrzufahrten erfüllt. Auch für diese anteilige Nutzung müssen Geh- und Fahrrechte im Grundbuch bzw. im Baulastenkataster der betroffenen Grundstückseigentümer eingetragen werden.

10.2 Elektro- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die E.on Avacon AG Bereich Gardelegen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen der E.on Avacon AG, die sich innerhalb des Privatweges befinden und die nicht nachteilig beeinträchtigt werden dürfen, ist die Versorgung mit Strom und Gas möglich. Die vorhandenen Niederspannungsleitungen sind durch die Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) gesichert.

Für die neu zu verlegenden Leitungen bedarf es der Baugenehmigung des Grundstückseigentümers und einer dinglichen Sicherung dieser Leitungen im Grundbuch.

Es wird darauf verwiesen, dass rechtzeitig vor Baubeginn Leitungsauskünfte einzuholen sind.

10.3 Trinkwasserversorgung

Der örtliche Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg. Die Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden, wenn die Erschließung durch den Erschließungsträger erfolgt. Die Anbindung des Erschließungsgebietes kann im Bereich der geplanten Zufahrt zu den Wohngrundstücken an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Behnsdorfer Straße erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt innerhalb des Privatweges bis zu den geplanten Wohngebäuden.

Innerhalb eines mit dem Erschließungsträger abzuschließenden Vertrages sind die technischen Anschlussbedingungen, die Finanzierung, der terminliche Ablauf sowie die Sicherung der Leitungsrechte zu regeln. Erst nach Abschluss dieses Vertrages ist die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

10.4 Abwasserentsorgung

Der Abwasserzweckverband „Spetze“ Flechtingen mit Sitz in Behnsdorf ist für die Schmutzwasserentsorgung zuständig. Die schmutzwasserseitige zentrale Erschließung ist nur für die Flurstücke 141, 142 und 148 gewährleistet, da diese Flurstücke in einem Grundbuchblatt unter einer Nummer verschmolzen wurden und dadurch einen direkten Zugang (Privatweg) zu einer Straße haben, in der sich zentrale Anlagen des Verbandes befinden.

Das Flurstück 155 kann abwassertechnisch zentral erschlossen werden, wenn sich der Eigentümer ein notariell eingetragenes Leitungsrecht für das Flurstück 148 (Privatweg) beim Eigentümer dieses Weges sichert. Wenn diese Eintragung dem Verband vorliegt wird die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt. Ansonsten wäre nur eine dezentrale Lösung über eine abflusslose Sammelgrube, die temporär vom Verband entleert werden müsste zulässig. Hierzu wäre jedoch ebenfalls ein notariell eingetragenes Geh- und Fahrrecht erforderlich.

Kommt für beide Grundstücke die zentrale Lösung zur Anwendung, sind Grundstücksanschlüsse unmittelbar am Beginn des Flurstückes 148 von der Behnsdorfer Straße aus zu setzen, dass bedeutet, die öffentliche Erschließung endet an dieser Stelle. Ab diesem Punkt handelt es sich dann um die Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlage, die von den Grundstückseigentümer / Leitungsrechtinhaber herzustellen ist.

10.5 Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist dort zu belassen. Auf Grund der anstehenden Baugrundverhältnisse (max. 1-2 m lehmig /schluffige Lösschicht auf Felsgestein) ist ein 100-%-ige Versickerung nicht möglich. Es sind daher Maßnahmen vorzusehen, einen Teil des Niederschlagswassers aufzufangen und zu speichern um es beispielweise zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Auf Grund von Insiderkenntnissen durch die früheren Nutzer der jetzt überplanten Gärten kann geschlussfolgert werden, dass der anstehende Boden eine Teilversickerung zulässt. Zur Abführung des Oberflächenwassers auf dem zukünftig teilversiegelten Privatweg werden Regenabläufe (3x50/30) vorgesehen die das überschüssige Regenwasser in die im Weg zu verlegende Regenwasserleitung KG DN 150 einleiten und zur zentralen Regenwasserleitung innerhalb der Behnsdorfer Straße über den dort vorhandenen Schacht führen.

10.6 Löschwasserversorgung

Löschwasser ist aus dem Trinkwassernetz nicht verfügbar.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz des Plangebietes kann durch die frostfreie Löschwasserentnahmestellen, die sich ca. 300 m entfernt, in die wasserlange Wegstrecke ca. 485 m in der Parkstraße am Schlosssee.

10.7 Abfallentsorgung

In der Gemeinde Flechtingen ist es üblich, dass die Restmüll- und Wertstofftonnen der Straßenanrainer und auch der Hinterlieger zu den Abfuhrtagen im Straßenseitenbereich (Fußweg) platziert werden. Gemäß dieser Verfahrensweise ist die Abfallentsorgung der beiden Baugrundstücke von der Behnsdorfer Straße aus möglich. Separate Stellplätze werden daher nicht ausgewiesen.

11.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Erschließung der hinterliegenden Flurstücke ist es erforderlich die Zuwegung für Dritte, in diesem Fall für den Partner innerhalb der Bauherrengemeinschaft sowie für die Garten- und Garagenanrainer und die Bewohner des Reihenhauses (Behnsdorfer Straße 40-50) sowie für die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flurstücke (148 u. anteilig 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/10 u. 142) zu sichern. Ebenso hat sich die Bauherrengemeinschaft ein Wegerecht für die Nutzung des wegbegleitenden 1,0 m Streifens der unter Pkt. 10.1 aufgezeigten erforderlichen Wegbreite zu sichern. Dazu sind öffentlich – rechtliche Verpflichtungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu vereinbaren und durch Grunddienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern oder durch Zufahrts- und Zugangsbaulasten sowie zur Sicherung von Leitungsrechten im Baulastenverzeichnis des Bördekreises festzuschreiben.

12.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich bewertet im Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Prüfung von Belangen des Umweltschutzes und zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Im Rahmen dieser Ausarbeitungen werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht 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.

13.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m ²)	relativ
Gesamtfläche des Plangebietes	2311,0	100,0 %
MD – gesamt	1992,0	86,2 %
MD – 0,4 GRZ Anteil bebaubar	797,0	34,5 %
Anteil (unversiegelt)	1195,0	51,7 %
Verkehrsfläche (Privatweg)	319,0	13,8
	2311,0	100,0 %

14.0 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der mit der Gemeindeverwaltung abzuschließenden Verträge zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zu Fristen der Vorhabens-erstellung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Bearbeitung : R. Losensky (Dipl.-Ing. FH)
 Haldensleben 05.04.2011