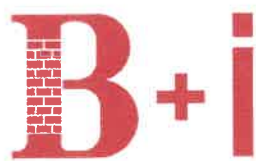
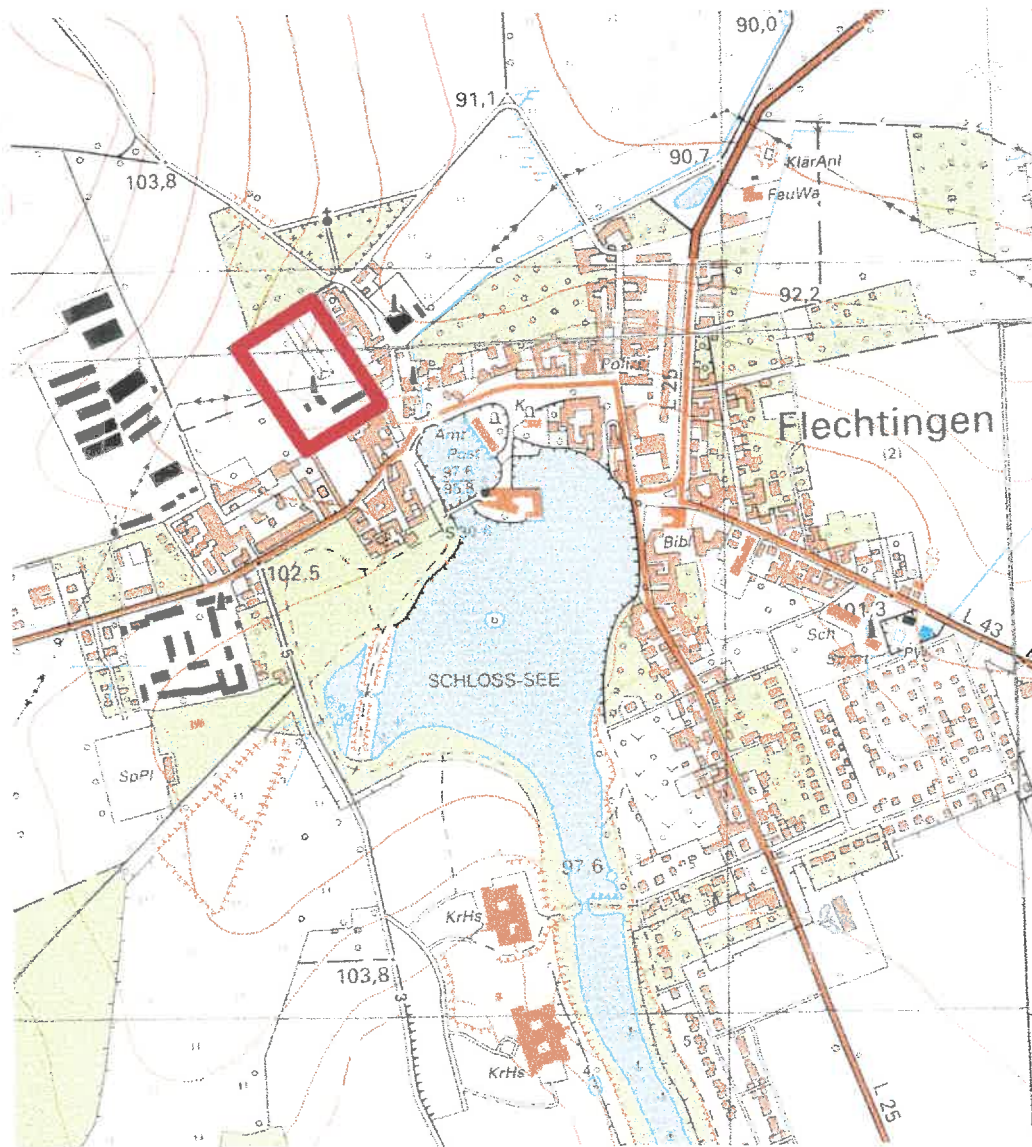


EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 2/01

DORFGEBIET „LUSTGARTENBREITE“

IN FLECHTINGEN



**BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
RITTER • SCHAUB • WILKE GmbH**

Gerikestraße 4 · 39340 Haldensleben
Telefon 03904 6309-0 / Fax 03904 630911

Beratung · Planung · Bauleitung · Projektsteuerung

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung des Entwurfs B-Plan „Lustgartenbreite“ in Flechtingen

Pkt.	Bezeichnung	Seite
0.	Vorbemerkung	1
1.	Planungsanlass	1
2.	Ziel und Zweck der Planung	1
3.	Rechtsgrundlagen	2
4.	Planungsvorgaben / Planungskonzept	2
5.	Lage im Raum	3
6.	Vorbereitende Bauleitplanung	3
7.	Gegebenheiten im Plangebiet	4
8.	Planinhalte	4
8.1	Art der baulichen Nutzung	4
8.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
8.3	Maß der baulichen Nutzung	5
9.	Umweltverträglichkeit	5
10.	Erschließung	5
10.1	Verkehrsplanung	5
10.2	Ver- und Entsorgung	5
10.2.1	Schmutzwasserableitung	5
10.2.2	Oberflächenwasserableitung	6
10.2.3	Trinkwasserversorgung	6
10.2.4	Löschwasserversorgung	6
10.2.5	Elektro- und Gasversorgung	6
10.2.6	Müllentsorgung	6
10.2.7	Telekommunikation	6
11.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6 – 7
12.	Flächenbilanz	7
13.	Planverwirklichung	7
Anlagen :	- Übersichtskarte A - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	

**Begründung zum einfachen Bebauungsplan
Nr. 2/01 Dorfgebiet „Lustgartenbreite“ in Flechtingen
nach § 9 u. § 30 BauGB**

0. Vorbemerkung

Für das vorliegende Plangebiet wurde bereits im Jahre 2001 eine Bauleitplanung eingeleitet. Der damalige Titel des B-Plan lautete -Wohngebiet- „Alte Gärtnerei“. Es sollten hier Eigenheime, altengerechte Reihenhäuser und Einrichtungen für den Gemeinbedarf entstehen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 1/01 hat bis zur öffentlichen Auslage und TÖB Beteiligung das B-Planverfahren durchlaufen, danach wurde es eingestellt, weil sich bei Trägerbeteiligung Bedenken gegen die Planung einstellten, die die Gemeinde nicht ausräumen konnte. Hinzu kam, dass sich das Grundstück noch nicht im Besitz des Vorhabensträgers befand und die BVVG das Grundstück einem anderen Interessenten zugesprochen und verkauft hat. Die bisher gefassten Beschlüsse wurden von der Gemeinde aufgehoben.

1. Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Flechtingen vom 22.06.2001 bildete die politische Grundlage zur Einleitung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Situation entwickelt und zum Wohle der Gemeinde geordnet werden. Im Vordergrund soll die differenzierte Nutzung im Spektrum von altengerechten Wohnungsbauten innerhalb von Kleinsiedlungen sowie für dorfgemeinschaftsverbundene Einrichtungen sozial und gesundheitlich dienender Zwecke stehen. Damit soll eine zufriedenstellende Nutzung des Flächenpotentials ohne unnötige Regelungsdichten erreicht werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung, die gemäß § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag einem privaten Investor übertragen wird, wird die Voraussetzung zur Erteilung des Baurechts geschaffen. Die Gemeinde hat sich des Instruments des einfachen B-Planes bedient, da die geplanten differenzierten Vorhaben am Standort sukzessiv errichtet werden und die genauen Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau bautechnisch konzipiert werden können, konnte vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht angewendet werden.

Für die Gemeinde hat daher der einfache Bebauungsplan den Vorteil, dass auch weiterhin an die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ihr Einvernehmen geknüpft ist.

Dagegen hat im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes die Gemeinde ihre Planungshoheit ausgeübt, so dass das Einvernehmen zu konkret anstehenden Bauvorhaben nicht mehr erforderlich ist.

Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept des Investors wird das ausgewiesene Bauland bedarfsorientiert und im städtebaulichen Einvernehmen mit der gemeindlichen Entwicklung sinnvoll gestaltet.

Da der Geltungsbereich gem. anliegender Übersichtskarte „A“ überwiegend dem beplanten Innenbereich zuzuordnen ist, liegt hier die Relevanz des § 34 BauGB vor, und eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung unter Missachtung des Einfügungserfordernisses wird vermieden.

3. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änd. RL., der IVU-RL und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltschutzgesetz 2001) i.v.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes (Plan ZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

4. Planungsvorgaben / Planungskonzept

Von der demographischen Entwicklung ausgehend wird sich die Anzahl der über 65-jährigen Bevölkerung um ca. 18 % steigern, begründet in der heute höheren Lebenserwartung.

Waren im Jahr 1996 in der Verwaltungsgemeinschaft „Flechtinger Höhenzug“ 11 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre, so wird sich dieser Anteil der über 65-jährigen bis zum Jahr 2010 auf etwa ein Fünftel der Gesamtbevölkerung erhöhen. Diese Entwicklung bedeutet eine absolut zunehmende Zahl älterer Einwohner, gleichzeitig eine verhältnismäßig abnehmende Zahl von jüngeren Familien, die im Bedarfsfall als Hilfs- u. Betreuungspersonal zur Verfügung stehen. Mit Schaffung eines Angebotes zur Seniorenpflege, zum altengerechten Wohnen und einer generationsübergreifenden Bildungsstätte wird ein Komplex entstehen, der sich in die kommunalpolitische Strategie der Gemeinde Flechtingen einfügt.

Die Planungsvorgaben und die differenzierten Nutzungsbereiche mit den Angeboten für die ältere Bevölkerung, die ihren vertrauten Lebens- u. Landschaftsraum und die Nähe zu den Bezugspersonen weiter wahrnehmen können auch im hilfebedürftigen Lebensabschnitt, werden dem vorliegenden Konzept erfüllt.

Aber auch das Integrieren einer generationsübergreifenden Bildungsstätte im Planbereich bietet der Gemeinde eine Ausbildungseinrichtung an, die gerade junge Leute bzw. Arbeitslose anspricht, vor Ort eine Ausbildung als Alten-, Kranken-, Ergotherapeut oder Kinderpfleger wahrzunehmen.

Darüber hinaus können in dieser Bildungsstätte Blutspendeaktionen, Ernährungsberatungen oder Gesundheitsvorträge durch die Bevölkerung der Region wahrgenommen werden.

Nach den Vorgaben der Landesplanung und des regionalen Entwicklungsplanes ist Flechtingen als Grundzentrum eingestuft.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde im Gebiet in wie folgt eingeordnet:

- . Ausbau ökologischer Verbundsysteme
- . Vorranggebiet zur Rohstoffgewinnung (Hartgestein)

Nach dem regionalen Entwicklungsprogramm befindet sich die Gemeinde Flechtingen im:

- . Vorranggebiet für Freizeit und Erholung
- . „-“ für Forstwirtschaft
- . Vorsorgegebiet für Natur- u. Landschaft
- . „-“ für ruhige Erholung (LSG Flecht. Höhenzug)

Nach diesen Vorgaben widerspricht die vorliegende Planung nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Durch die bedarfsorientierte und funktionsgerechte Inanspruchnahme von Flächen werden die Raumansprüche konkurrenzfrei genutzt.

5. Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 12 der Gemarkung Flechtingen, er nimmt das komplette Flurstück 359/183 in Anspruch. Rechtsverbindliche Bauleitpläne existieren zu den angrenzenden Gebieten nicht. Die angrenzenden Nutzungen sind:

- . im Norden Gärten (auf FNP = MD)
- . im Nordwesten Ackerflächen bzw. dahinter ca. 130 m von der Grundstücksgrenze eine Schweinemastanlage (auf FNP = MD)
- . Südosten Ackerflächen (auf FNP = WA)
- . Süden Wohnbebauung („-“)

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Flechtingen ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen. Somit ist der B-Plan gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt und kann folglich nach § 10 BauGB durch Gemeinde als Satzung beschlossen werden.

7. Gegebenheiten im Plangebiet

Der Geltungsbereich wurde historisch gesehen schon immer bewirtschaftet und gemäß der vorhandenen Siedlungsstrukturen genutzt.

Bis 1945 war dieser Komplex eine Orangerie und gehörte zum Schloss derer von Schenk.

Die das Grundstück einst umfassende und in weiten Teilen noch gut erhaltene Bruchsteinmauer zeugt heute noch von der Komplexität der Anlage. Danach wurde hier weiter Gärtnereiwirtschaft betrieben. Es wurden hier zu den eigentlichen Gewächs- und Treibhäusern ein Heizhaus, Pumpenhaus, eine Werkstatt und ein Wirtschaftsgebäude mit Büro errichtet, die noch bis Anfang der 90er Jahre genutzt wurden. Zur Zeit werden noch kleinere Flächen als Hühnerauslauf und als Wiese genutzt. Die vorh. Bausubstanz ist jedoch inzwischen sehr baufällig.

Eine größere Freifläche im Nordosten wird als Wiese genutzt und im Westen befindet sich eine Weihnachtsbaumplantage, wobei die Größe dieser Bäume schon eine Höhe von 3-4 m aufweisen. Ansonsten sind die verbleibenden Freiflächen als Ruderalflächen bzw. Wirtschaftsgrünland geprägt.

Topographisch ist von einer ebenen Fläche auszugehen, Höenschwankungen sind nicht erkennbar.

8. Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Fläche werden drei differenziert nutzbare Bereiche ausgewiesen, die sich jedoch alle gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 8 BauNVO zulässig sind. Das gesamte überplante Gebiet wurde dazu von einer im sozialen und gesundheitlichen Sektor wirkende Gesellschaft erworben, die die Nutzungen stufenweise beginnend mit der Realisierung des MD₁ – Seniorenpflegeheim erschließen und nutzen wird. Die Nutzungen des MD₂ – Kleinsiedlungen - und MD₃ - generationsübergreifende Bildungseinrichtung werden mittelfristig entstehen innerhalb eines 2. Bauabschnittes.

Alle angestrebten Nutzungen sollen sich konkurrenzfrei in das Dorfgebiet integrieren unter Akzeptanz und Duldung dörflicher Gegebenheiten. Die Nähe zur Land- u. Forstwirtschaft, zur Tierhaltung wird getragen, um den zukünftigen Bewohnern ihr gewohntes ländliches Umfeld nicht vermissen zu lassen. Innerhalb der Außenanlagen des Geltungsbereiches sollen sogar für ein Dorfgebiet typische Tierhaltungsanlagen zugelassen werden sowie kleine gärtnerische Nutzflächen entstehen in Form von Kräuter- u. Blumengärten. So können Hühner, Kaninchen, Zwergziegen oder heimisches Ziergeflügel gehalten werden, als ergotherapeutische Maßnahmen der Heim- und Wohnungsbewohner. Alle weiteren Nutzungen werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 nicht zugelassen.

8.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen, in Form von Baufenster, markieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Für individuelle Gebäudeanordnungen bietet die Planung noch ausreichend Spielraum. Die Bauweise ordnet sich dem Einfügungserfordernis unter, sie wird nicht zwingend vorgegeben.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß wird eine Zweigeschossigkeit (II) vorgegeben, auf eine Festsetzung zu Trauf- oder Firsthöhen wird verzichtet.

9. Umweltverträglichkeit

Nach § 2a BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht für die beabsichtigten Vorhaben durchzuführen, sie unterliegen keiner UVP-Pflicht unter Anwendung der Anlage 1 zu den §§ 3 – 3c UVPg.

10. Erschließung

10.1 Verkehrsplanung

Im B-Plan wird die Haupteerschließung und die Anbindung an das kommunale Straßennetz aufgezeigt. Es ist geplant, über die 5,50 m breiten Planstrassen „A“ und „B“ das Objekt zu erschließen gemäß der EAE 85/95. Über eine 2-fache Anbindung an die Straße „Im Grund“ ist Ein- u. Ausfahren problemlos möglich und Wendehämmer entfallen. Alle Nebenerschließungen und sonstigen Wegesysteme werden im Zuge der Ausführungsplanungen innerhalb der Außenanlagenprojekte dargestellt. Das Plangebiet soll max. für 30 km/h ausgelegt werden. Feuerwehrumfahrten oder Aufstellflächen sind bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Die Anordnung der Baugrenzen innerhalb des vorliegenden B-Planes lassen den Raumbedarf für Feuerwehrumfahrten zu. Geeignete Flächen zur problemlosen Abfallentsorgung werden an Planstraße „A“ und „B“ integriert.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet soll an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des örtlichen Netzes in der Straße „Im Grund“ angeschlossen werden.

10.2.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Wenn die vorliegenden Baugrundverhältnisse es zulassen soll das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Ansonsten ist gemäß dem Wassergesetz –LSA- §§ 150 u. 151 zu handeln.

10.2.3 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das örtlich vorhandene Netz mittels einer Ringleitung DN 100 „Im Grund“ angeschlossen, die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend.

10.2.4 Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird der sich im Umkreis von weniger als 300 m befindliche Schlosssee als unerschöpfliche Löschwasserentnahmestelle herangezogen.

10.2.5 Elektro- u. Gasversorgung

Zur Versorgung mit Elt.-Energie muss mit einer Netzerweiterung der vorhandenen Versorgungsleitung „Im Grund“ ausgegangen werden.
Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls durch Anschluss an das vorh. Leitungsnetz „Im Grund“ möglich.

10.2.6 Müllentsorgung

Die Müll- u. Wertstoffentsorgung erfolgt durch die Abfallbeseitigung des Landkreises bzw. durch beauftragte Unternehmen des LK. Es sind geeignete Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem B-Plan ausgewiesen.

10.2.7 Telekommunikation

Träger des Netzes ist die Deutsche Telekom AG. Vor Ausbau bzw. Erweiterung des Fernmeldenetzes im Geltungsbereich des B-Planes sind die Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, und der Technikniederlassung frühzeitig anzuzeigen.

11. Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen

Parallel zum B-Plan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro für Objekt- u. Landschaftsplanung Brokof u. Voigts erarbeitet. Als Bestandteil dieser Planung wurde ein Eingriffsgutachten erstellt. Darin wurden die Belange von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgezeigt und Vorschläge zu deren Handhabung gemacht.

Danach sind zwei Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, eine innerhalb des Geltungsbereiches und eine außerhalb.

Mittels einer textl. Festsetzung wurde die Maßnahme „1“ formuliert und hat somit Satzungscharakter.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation und zu erwartenden Beeinträchtigungen können aufgrund der geplanten baulichen Dichte nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Als Maßnahme „2“ soll eine Grabenentrohrung außerhalb erfolgen. Die „Kleine Renne“, die zur Zeit auf einer Teilstrecke von 500 m verrohrt ist, soll durch Herstellung eines geöffneten Grabenprofils mit Flächen Böschungen und ohne Verbau renaturiert werden. Um die Maßnahme auch umsetzbar machen zu können, wird innerhalb des Durchführungsvertrages mit dem Verursacher ein entsprechender Passus vereinbart. Diese Möglichkeit der Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen wird in § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ermöglicht: „Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.“

12. Flächenbilanz

Flächennutzung	(m ²)	Fläche %
Gesamtfläche	25.731,00	100
Hauptverkehrsflächen	2.016,00	7,83
Überbaubare Fläche MD 1-3 mit einer GFZ = 0,6	14.229,00	55,30
verbleibende unbebaubare Freiflächen mit Gehölzen zu bepflanzende Fläche (4 % der Gesamtfläche)	8.456,00 1.030,00	32,86 4,01

13. Planverwirklichung

Nach Vorliegen des Satzungsbeschlusses kann mit der Realisierung der Bauvorhaben begonnen werden. Die Bau- und Erschließungsverpflichtung ist in städtebaulichen bzw. Durchführungsverträgen mit dem Vorhabensträger und der Gemeinde zu vereinbaren.

aufgestellt/ ergänzt:

L. Haldensleben

Haldensleben, d. 29.01.2003