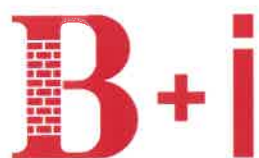


**GEMEINDE FLECHTINGEN  
BEBAUUNGSPLAN  
„KLEINSIEDLUNGSGEBIET“  
FORSTHAUSWEG OT HILGESDORF**



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

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

Beratung · Planung · Bauleitung · Projektsteuerung

**Begründung zum  
Bebauungsplanes 01/04  
„Kleinsiedlungsgebiet am Forsthausweg“ Hilgesdorf  
OT von Flechtingen**

**1. Planungsanlass**

Ein vorangegangenes Ergänzungssatzungsverfahren wurde auf der Grundlage des §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB versagt.

Durch die bereits erfolgte Trägerbeteiligung ist der Planungsanlass bereits bekannt, nämlich die Verdichtung der baulichen Struktur am Forsthausweg. Um das jetzt zur Durchführung gelangende Bebauungsplanverfahren zügig abarbeiten zu können, hat der Gemeinderat Flechtingen in einer Beschlussfassung am 26.04.2004 den Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Diese verbindliche Bauleitung ermöglicht es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort vorzubereiten um letztendlich Baulandqualität zu erreichen.

**2. Ziel und Zweck**

Mit der Einbeziehung der Grundstücke der alten Försterei und der sich davor befindlichen Baulücke bis zum letzten Grundstück des jetzigen Innenbereiches werden überbaubare Flächen angeboten, die es erlauben, den Kleinsiedlungscharakter des Ortes Hilgesdorf fortzuführen.

Die Ergänzung der Besiedlung im Außenbereich bietet sich vor allem auch dadurch an, weil die bereits vorhandene Infrastruktur noch nicht ausgelastet ist und zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden unter Vermeidung der Bildung einer Splittersiedlung. Somit können den bauwilligen Hilgesdorfer Bürgern erschlossene Baulandflächen angeboten werden. Dies begründet sich auch darin, dass die ausgewiesene Fläche als verfügbare Bebauungsmöglichkeit angeboten werden kann, da die Ortslage ansonsten unmittelbar vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Flechtinger Höhenzug“ umgeben ist und eine dortige bauliche Ausdehnung nicht möglich ist.

**3. Gegebenheiten im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst den früheren Wirtschaftshof mit Wohnhaus und den Forstgarten der alten Försterei sowie die davor liegenden zur Zeit als Grünland und Weideflächen genutzten Grundstücke, die an das Flurstück 144 grenzen. Dieses Flurstück ist das letzte bewohnte Grundstück des Innenbereiches. Eine Teilfläche der Grünlandlücke ist durch Freileitungen der Avacon AG betroffen in deren Sicherheitsbereich eine Unterbauung mit Wohngebäuden nicht möglich ist.

Des weiteren verläuft parallel zum Forsthausweg der Graben IK-44 ein Gewässer 2. Ordnung. Bei der Planung ist der gemäß Wassergesetz §94 vorzusehende Unterhaltungstreifen von der Bebauung freizuhalten.

Die angrenzenden bebauten Bereiche sind zum Innenbereich durch die kleinmaßstäbliche ehemalige Neubauernstruktur geprägt. Es sind relativ große Grundstücke mit Wohnhäusern, Ställen, Gärten und Grünlandanteilen, die Anfang der 50-iger entstanden sind. Das gesamte Dorf besteht aus diesen ehemaligen Neubauerngehöften. Es wurde daher auch als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, auch im Hinblick darauf, dass sich am nördlichen Dorfrand eine Milchviehanlage (max. 120 Kühe) befindet.

In den letzten Jahren wurden die Gebäude größtenteils modernisiert und den heutigen Wohn- und Lebensverhältnissen angepasst.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet gibt es bisher keine bau- oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Auch für die Belange des Landschafts- und Naturschutzes gibt es keine Festsetzungen oder Widmungen. Wie bereits erwähnt, sind jedoch Schutzmaßnahmen für den das Gebiet tangierenden Uferstreifen des vorhandenen Grabens 2. Ordnung zu berücksichtigen.

#### **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Auf der sich zur Zeit im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die B - Planfläche als Kleinsiedlungsgebiet gem. §2 BauNVO ausgewiesen. Wenn der Flächennutzungsplan bis zum Satzungsbeschluss durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt ist, ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann nach §10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden, ansonsten ist §10 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden.

#### **6. Grundbesitzverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes befindet sich in Privateigentum sowie anteilig eine Fläche im Besitz der Gemeinde Flechtingen (Flurstück 143).

#### **7. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich betrifft Flächen in der Gemarkung Flechtingen in der Flur 7 nördlich des Forsthausweges. Westlich grenzt das Grundstück „Reckling“ an den Geltungsbereich und östlich an den Wald / Feldweg (Flurstück 196).

Die nördliche Grenze ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Flechtinger Höhenzug“.

#### **8. Planungskonzeption**

In Ergänzung der vorhandenen Kleinsiedlungsstruktur ist die Bebauung mit Wohngebäuden und Nutzgärten sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen möglich.

Die durch die vorhandene Freileitung nicht überbaubaren Flächen sind zur Tierhaltung (Pferde, Schafe) bzw. als Obst- oder Gemüsegärten nutzbar.

Die Erschließung erfolgt über den Forsthausweg. Der vorhandene offene Graben ist für die Zufahrten und für die Versorgungsleitungen zu überbrücken.

#### **9. Planinhalte**

##### *10.1 Art der baulichen Nutzung*

Kleinsiedlungsgebiet WS gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Nutzungen nach Abs. 3 sind in Anwendung des §1 Abs. 6 und § 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 10.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2 ausgewiesen. Die Geschosigkeit wird mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt, wobei ein Dachgeschossausbau und eine Unterkellerung gemäß der Vorschriften der Landesbauordnung möglich sind.

#### 10.3 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form eines Baufensters markiert. Nebenanlagen sind nach §14 Abs. 1 BauNVO auch auf von der Bebauung freizuhaltenden Flächen möglich.

### 11. **Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung der Planungsfläche ist vom ausgebauten Forsthausweg, einer kommunalen Straße, möglich. Diese Straße wurde in jüngster Vergangenheit grundhaft ausgebaut und mit einer Betonsteinpflasterdeckschicht einschließlich der Straßenbeleuchtung versehen. Der teilweise parallel zur Straße verlaufende Graben ist für erforderliche Grundstückzufahrten zu verrohren. Die Lage dieser Zufahrten ist gemäß der Grundstückszuschnitte auf den Lageplänen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

### 12. **Ver- und Entsorgung**

#### 12.1 *Trinkwasserversorgung*

Der Versorger ist die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH Magdeburg. Ohne Dimensionserweiterung ist es möglich noch drei neue Abnehmer an das vorhandene Netz anzuschließen. Dies entspricht auch der Strukturierung des vorliegenden Plankonzeptes und der Prägung des vorhandenen Ortes mit seiner aufgelockerten und kleinmaßstäblichen Siedlungsbebauung. Über die Bauantragsstellung innerhalb der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wird die Ansiedlungsquantität geprüft bzw. Einfluss genommen, dass nur die Grundstücke entsprechend der städtebaulichen Vorgaben versorgt werden können.

#### 12.2 *Schmutzwasserableitung*

Der Ortsteil Hilgesdorf wurde bisher aus wirtschaftlichen Gründen noch nicht an eine zentrale Ableitung angeschlossen. Es sind daher dezentrale Kleinkläranlagen entsprechend der DIN 4261, Teil 1-4 nach den anerkannten Regeln der Technik einzusetzen. Der Überlauf der Kleinkläranlagen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Abwasserverband wird sich von der Abwasserbeseitigungspflicht der ausgewiesenen Grundstücke freistellen lassen, so dass die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für den Betrieb und die Betreibung der dezentralen Abwasseranlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ohrekreis eingeholt werden muss.

### 12.3 Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. versiegelten Freiflächen ist gemäß der Abwasserbeseitigungspflicht nach dem Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) §150 und 151 abzuleiten. Danach sind gemäß §151 Abs. 3 WG LSA – Zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in den geeigneten Fällen durch Versickerung, sind anstelle der Gemeinden verpflichtet.

1. Grundstückseigentümer
2. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen, 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.

### 12.3 Elektro- und Gasversorgung

Die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Netze innerhalb des Forsthausweges. Der Versorger ist die Avacon AG Bereich Oschersleben.

### 12.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen. Zu diesem Zweck sind die Grundstücke direkt über den Forsthausweg zu den üblichen Abfuhrterminen entsorgbar analog der Entsorgung der dort bereits vorhandenen Grundstücke.

## 13 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Der nördliche Grundstücksabschluss wird durch einen 5,0 m breiten Gehölzstreifen in Form von Heckenpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung besäumt. Des weiteren ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und ständig zu erhalten.

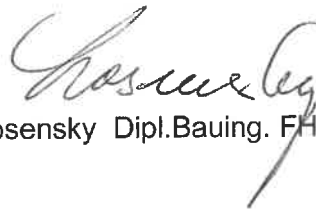
## 14 Flächenbilanz

| Flächenausweisung                                            | absolut<br>(m <sup>2</sup> ) | relativ<br>(%) |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| 1. Gesamtfläche                                              | 13.830,00                    | 100            |
| 2. Fläche der Baufenster                                     | 7.854,00                     |                |
| 2.1 davon überbaubar durch GRZ = 0,2                         | 1.571,00                     | 11,4           |
| 2.2 nicht überbaubar                                         | 6.283,00                     | 45,6           |
| 3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen                   | 5.287,00                     | 38,0           |
| 4. Flächen für Anpflanzungen<br>(n. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 689,00                       | 5,0            |

Resümierend kann festgestellt werden, dass bei vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,2 nur ca. 11 % der ausgewiesenen Flächen mit Gebäuden im Sinne von Vorhaben, die bauordnungsrechtlich genehmigt werden müssen, überplant.

Somit ist der Eingriff in den Naturhaushalt als sehr gering zu bewerten. Die ausgewiesenen landschaftsplanerischen Maßnahmen in Form von Einzelbaum- u. Heckenbepflanzungen auf den Grundstücken werden als angemessen und ausreichend erachtet.

Haldensleben, 2004-07-20

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Losensky', written in dark ink.

aufgestellt : Losensky Dipl.Bauing. FH