

**Begründung  
zur  
Ergänzungssatzung „Im Grund“  
Gemeinde Flechtingen**

### **1.0 Veranlassung**

Die Gemeinde Flechtingen möchte auf der Grundlage des § 34, Abs. 4, Nr. 3 und Abs. 5 BauGB im Außenbereich befindliche Flächen des Bereiches „Im Grund“ dem Innenbereich der Ortslage zuordnen, um auf Grund angemeldeten Bedarfes 3 Wohnbaulandparzellen zu schaffen und den Ort an dieser Stelle abzurunden.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Flechtingen wurde aktuell überarbeitet, jedoch kam es zu einem redaktionellen Fehler, denn die Spetze verläuft weiter südlich. Dieser Fehler wird mit dieser Ergänzungssatzung geheilt und eine Bebaubarkeit legitimiert.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan in diesem Bereich der Spetze waren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die insbesondere dazu geeignet sind, den Ansprüchen an den Schutz der Natur zu gewährleisten.

Die mit diesen Darstellung des F- Planes ursprünglich verfolgte Absicht, wäre auch bei ev. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. mit dieser Aufstellung der Satzung weiterhin verfolgt. Es werden Festsetzungen getroffen, um den Gewässerschutzstreifen an der Spetze optimal zu schützen und damit eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Bau GB genannten Schutzgüter zu vermeiden.

### **2.0 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes umfasst Teilflächen der Flurstücke 42/3; 499/43; 500/44 und das Flurstück 498/43 der Flur 4 in der Gemarkung Flechtingen mit einem **Geltungsbereich von 4000 m<sup>2</sup>** wobei hier ca. 1600 m<sup>2</sup> mit einer **Tiefenbegrenzung von max. 45 m** als neu zu bebauende Flächen überplant werden.

### **3.0 Rechtsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum und werden z.Z. landwirtschaftlich, gewerblich oder gärtnerisch genutzt.

### **4.0 Nutzungen und Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes**

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Außenrand der Ortslage Flechtingen, direkt an der Straße „Im Grund“. Westlich, nördlich wie auch südlich wird das Gebiet von einer Wohn- bzw. mit der Brennereibebauung bzw. mit dem Spetzeverlauf umschlossen und östlich grenzt Grünland an. Mit dieser Ergänzungsfläche soll der bebaubare Bereich klar definiert werden und eine harmonische Abrundung geschaffen werden.

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Gebäude und Erschließungsanlagen führen könnten, befinden sich teilweise auf dem Flurstück 500/44 und sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

## **5.0 Äußere Einflüsse auf das Ergänzungsgebiet**

Äußere Einflüsse, die sich auf das Plangebiet auswirken können, sind außer den vorhandenen Versorgungsleitungen der AVACON und des Abwasserverbandes Spetze nicht bekannt. Lediglich durch die Bewirtschaftung der benachbarten Grünlandflächen mit den typischen Begleiterscheinungen während der Nutzungszeiten können sich Einflüsse ergeben.

Die Einflüsse durch den Verlauf des Gewässers Spetze in Grundstücksbereich 500/ 44 bzw. die Einschränkungen die sich daraus ergeben, sind zu berücksichtigen.

## **6.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Zusammenhang mit Bauanfragen hat sich die Gemeinde Flechtingen entschlossen für das Ergänzungsgebiet, welches sich an einer ausgebauten und voll erschlossenen Straße befindet, planungsrechtlich das Baurecht herzustellen.

Dazu ist es erforderlich über eine Ergänzungssatzung das betreffende Areal dem Innenbereich zuzuordnen.

Mit der Ergänzungssatzung können die Teilflächen aus den Flurstücken 42/ 3 und 499/ 43 sowie 500/44 bebaut werden.

Durch die Regelungen in der Ergänzungssatzung wird eine städtebauliche Ordnung erreicht. Es entstehen maximal 3 Bauplätze, die zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Flechtingen beitragen können.

## **7.0 Rechtsgrundlage**

Gem. § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die Vorschriften der gültigen Planzeichenverordnung (PlanzVO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde gelegt.

## **8.0 Umwelt- und Landschaftsschutz**

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht, da derartige Vorhaben nicht in der Anlage 1 des UVP – Gesetzes aufgeführt sind.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstaben a bis c BauGB genannten Schutzgüter könnten bestehen, da die Spetze fast über den gesamten Verlauf Bestandteil des FFH-Gebietes „Spetze und Krumbek im Ohre-Aller-Hügelland“ ist. Nur der hier betroffene Abschnitt innerhalb bzw. am Rande der Ortslage Flechtingen zwischen ihrem Ursprung aus dem Mühlteich in ihrem Näherungspunkt zur Landstraße L25 ist nicht Teil des FFH-Gebietes. Auf Grund der Nähe zu diesem FFH-Gebiet und auf Grund der Tatsache, dass sich dieses FFH-Gebiet in Fließrichtung vom Projektgebiet (Satzungs-Fläche) befindet, ist eine Prüfung der Beeinträchtigung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht erforderlich.

*Die Beplanung und die spätere Nutzung des Gewässerrandes entlang der Spetze auf dem Flurstück 500/44 in einer Breite von 10 m ab Oberkante der Böschung wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich ist jegliche Art von Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, wie Schuppen, Kleintierställe, Zäune, Mauern, Wege, Klettergerüste und ähnliches), jede Art von Aufschüttungen sowie eine intensive Nutzung als (Gemüse-) Garten oder Rasenfläche ausgeschlossen.*

*Vorhandene Aufschüttungen am Ufer der Spetze sowie alle Reste von Zäunen innerhalb dieses Gewässerschonstreifens sind zu beseitigen. Vorhandene Ufergehölze sowie alte Obstbäume sind zu erhalten! Die Ergänzungspflanzungen mit Obstbäumen ist möglich, jedoch keine Bepflanzung mit nicht standortgerechten und nicht einheimischen (Zier-) Gehölzen (z.B. Wacholder, Lebensbaum, Koniferen, ...).*

In der nachfolgenden Tabelle sind die FFH-Lebensraumtypen (Anhang I) und FFH-Arten (Anhang II) aufgeführt, die in diesem FFH-Gebiet wertbestimmend sind. Die Prüfung der möglichen Beeinträchtigungen muss sich an den Lebensbedingungen und an der Größe der lokalen Population dieser Arten orientieren.

**3633-301      FFH0023      Speetze und Krummbek im Ohre-Aller-Hügelland      23 ha**

		Fläche (ha)
<b>Anh. I</b>	<a href="#">Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion</a>	(3260) 15
<b>Anh. II</b>	<a href="#">Cobitis taenia [Steinbeißer]</a>	(1149)
	<a href="#">Misgurnus fossilis [Schlammpeitzger]</a>	(1145)
	<a href="#">Rhodeus sericeus amarus [Bitterling]</a>	(1134)
	<a href="#">Coenagrion mercuriale [Helm-Azurjungfer]</a>	(1044)

Basierend auf den aktuell erarbeiteten und genehmigten Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die Prüfung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergeben würde, dass keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes stattfindet, denn die nachfolgenden Festsetzungen, insbesondere der Gewässerschutzstreifen in dieser Satzung, entsprechen vollends dem Schutzstatus des FNP.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter, dem Menschen und seiner Gesundheit, Kulturgüter und sonstigen Sachgütern treten unter Beachtung des § 1a, Abs. 3 BauGB mit der vorliegenden Planung nicht auf.

Mit dem Grund und Boden wird im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB schonend umgegangen. Diesbezüglich dürfen nur 50% der überbaubaren Mischgebietsfläche versiegelt werden.

## **9.0 Erschließung**

### **9.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die einzelnen Grundstücke sind direkt von der Straße „Im Grund“ zugänglich. Eine gesonderte verkehrstechnische Erschließung ist daher nicht notwendig. Die Straße ist ausgebaut und im Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Flechtingen als Anliegerstraße klassifiziert.

Ist die Zufahrt zur Grundstücksanbindung der Teilfläche aus dem Flurstück 42/ 3 erforderlich, so muss die Umsetzung des vorhandenen Verteilerschrankes erfolgen und ein straßenbegleitender Baum beseitigt werden. Die Zufahrt zum Flurstück 500/44 erfolgt zum Teil über die vorhandene Nebenanlage und ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Diese Änderungen gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. des Bauwilligen.

## **9.2 Trinkwasser und Abwasser**

Die Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanalisation befinden sich bereits im Straßenkörper. Auf dem Flurstück 500/ 44 verlaufen Abwasserleitungen des Abwasserverbandes Speetze, die in einem Sicherungsbereich von jeweils 2m neben der Leitung nicht überbaut werden dürfen.

Für die einzelnen neu zu schaffenden Parzellen sind nur noch Hausanschlüsse erforderlich. Die Antragsstellung hierzu, hat vom jeweiligen Bauwilligen beim Versorgungsträger zu erfolgen.

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßeneinläufe mit einer separaten Regenwasserableitung. Auf den Grundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser zu 100% versickert (s. Textliche Festlegungen).

## **9.3 Elektro, Telefon**

Die Elektroversorgung für die Straße „Im Grund“ erfolgt über die vorhandene Erdverkabelung.

Über das Flurstück 500/44 verlaufen 1 kV und 20 kV Freileitungen der E.ON. Avacon, in deren Verlauf das Grundstück nicht bebaut werden soll.

Die Hausanschlüsse müssen von den Bauwilligen direkt beim Versorger beantragt werden.

## **10.0 Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mi „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Im Geltungsbereich sind gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässig

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden in den Textlichen Festsetzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Nähere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind den Textlichen Festlegungen der Ergänzungssatzung zu entnehmen und vom zukünftigen Bauwilligen zwingend einzuhalten.

## **11.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung müssen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes im Sinne des § 58 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtet werden. Dementsprechend ist der bisherige Zustand von Natur und Landschaft zu erfassen und zu bewerten.

Die Spetze ist ein Gewässer 1. Ordnung gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Demzufolge ist jegliche Bebauung innerhalb des Gewässerschonstreifens in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante unzulässig. Dies betrifft nicht nur Wohngebäude und andere genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, sondern jegliche nicht standortgebundene bauliche Anlagen, wie Wege, Plätze, Nebengebäude, Stellplätze Geräteschuppen, usw.

Diese Nutzungseinschränkungen für diesen Bereich entlang der Spetze werden in den Textlichen Festsetzungen eindeutig benannt und sind von den zukünftigen Bauherren ohne jegliche Einschränkung einzuhalten.

**Anlage 1**  
**zur Ergänzungssatzung „Im Grund“ Gemeinde Flechtingen**

**Berechnung des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt des Plangebietes**

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu erfassen und zu bewerten und erfolgt in dieser Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff.

**1. Flächenbilanz zur Ergänzungssatzung „Im Grund“ in Flechtingen**

	Fläche nördlich der Brennerei	Fläche südlich der Brennerei	Gesamtfläche
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	750 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>	1.620 m <sup>2</sup>
Derzeitige Nutzung (Biotoptyp)	70 % Garten (AG), 30 % versiegelte Fläche	Brach gefallene Streuobstwiese (AWB, *),	
Biotopwert	5; 0	18	
<b>Flächenwert vorher</b>	750 x 0,7 x 5 = 2.625 750 x 0,3 x 0 = 0	870 x 18 = 15.660	<b>18.285</b>
Eingriffsfläche Bebaubarkeit / Grundflächenzahl = 0,5	750 m <sup>2</sup> x 0,5 = 375 m <sup>2</sup>	870 x 0,5 = 435 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
Flächenwert der Eingriffsfläche	0	0	0
Unbebaubare Fläche	749 m <sup>2</sup> x 0,5 = 375 m <sup>2</sup>	869 x 0,5 = 435 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
<b>Anteil Gartenland (AG)</b>	375 m <sup>2</sup>		
Anteil Gewässerrand (FBE)/ Feuchtwiese (GFD)		435 m <sup>2</sup> (Gewässerschonstreifen)	810 m <sup>2</sup>
Biotopwert	Garten = 5	FBE = 28; GFD = 28	
Flächenwert unbebaubare Fläche	375 x 5 = 1.875	435 x 28 = 12.180	14.055
<b>Flächenwert gesamt nachher</b>			<b>14.055</b>
Kompensationsbedarf:			<b>4.230</b>

(\*) - kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 37 NatSchG LSA, weil weniger als 20 Obstbäume.

**Es ergibt sich ein erforderlicher Kompensationsbedarf, der jeweils von dem Bauwilligen zu erfüllen ist und in den textlichen Festsetzungen als Satzungsbestandteil festgeschrieben ist.**

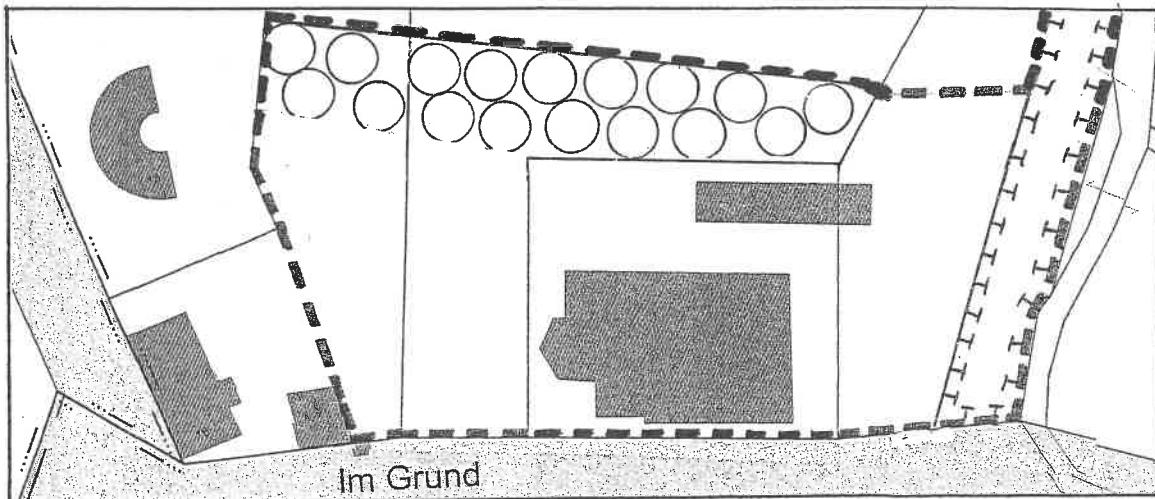
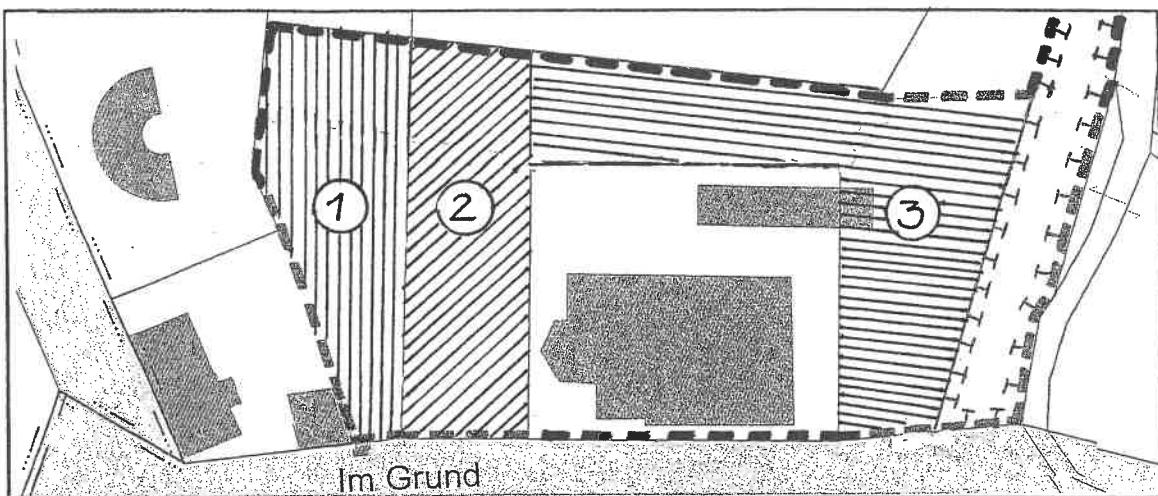
Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann nicht auf den Flächen des Geltungsbereiches kompensiert werden. Daher ist dieser Ausgleich auf den angrenzenden Flächen der verbleibenden Flurstücksfläche 42/3 der Flur 4 und auf der nördlich angrenzenden Fläche des Flurstückes 499/43 von den Bauwilligen entsprechend der Flächenzuordnung durchzuführen. In der Anlage 2 werden die Kompensationen dargestellt und festgeschrieben.

**Anlage 2**  
**zur Ergänzungssatzung „Im Grund“ Gemeinde Flechtingen**

**Darstellung und Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den  
Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetzes**

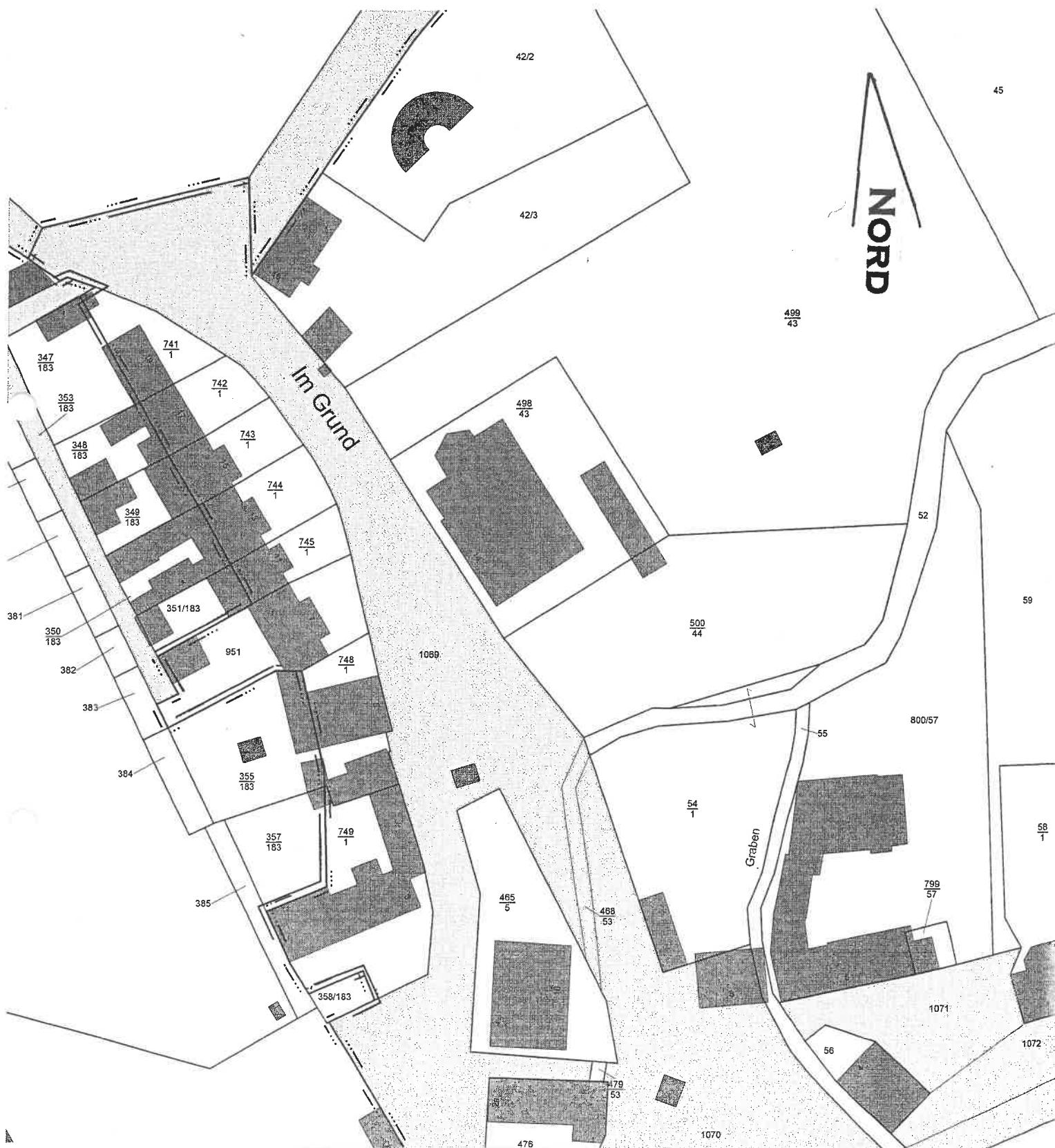
Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, hier Teilflächen des Flurstückes 499/43 wird im gekennzeichneten Bereich als Streuobstwiese angelegt und die Möglichkeit der Ausführung der Bepflanzung ist zwischen den Bauwilligen und den Grundstückseigentümern dinglich zu sichern.

*Mit dem Erwerb der zukünftig bebaubaren Teilfläche aus dem Flurstück 499/ 43 bzw. aus dem Flurstück 42 /3 liegt die Fläche für die Pflanzungen im Geltungsbereich der Satzung, jedoch außerhalb der bebaubaren Fläche, da die Baugrenze eingefügt wurde.*



Pflanzfläche entsprechend Zuordnung der bebaubaren Grundstücks-  
teilflächen

Pflanzschema alle 6m x 6m einen Obstbaum mit weitständigem  
Vierbock als Verbissenschutz auf der genutzten Weidefläche



## FLURKARTENAUSZUG MASSSTAB 1:1000