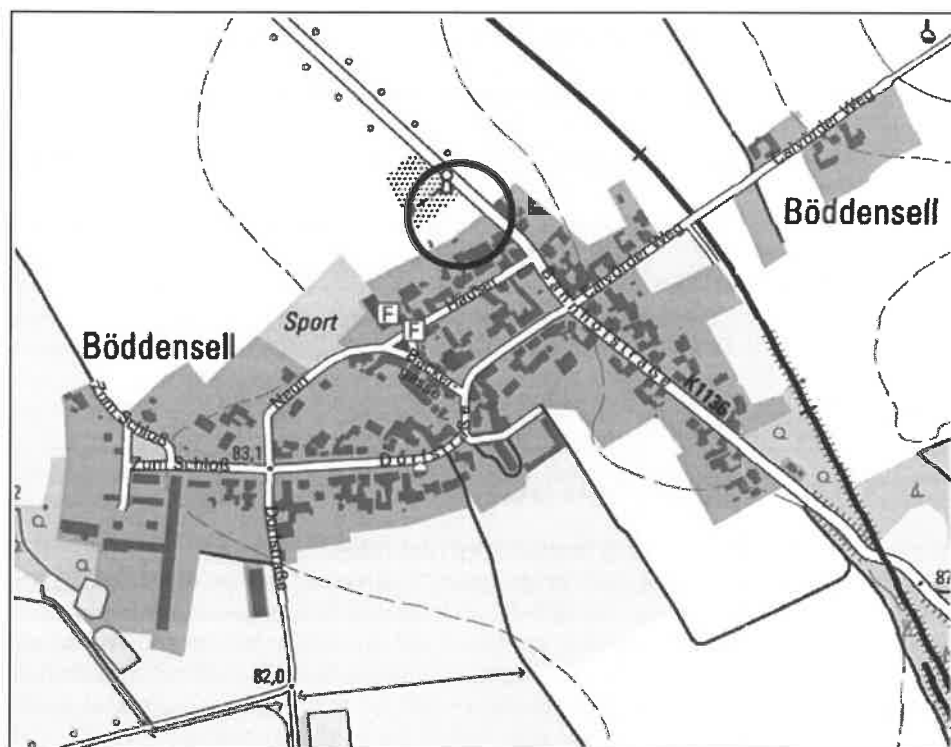




**Gemeinde Flechtingen  
Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Böddensell "Bahnhofstraße"  
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Flechtingen  
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) /A 18-17108/2010

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650**

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Vegetation	6
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

## TEIL A

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Böddensell "Bahnhofstraße" - Gemeinde Flechtingen

#### 1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

#### 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

##### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Böddensell der Gemeinde Flechtingen mit ca. 230 Einwohnern befindet sich im Norden des Gemeindegebietes an der Bahnstrecke Magdeburg – Oebisfelde. Die Einwohnerprognose des Flächennutzungsplanes beinhaltet für Böddensell einen Rückgang der Einwohner bis zum Jahr 2030 um 14 Einwohner. Aufgrund der zukünftigen Verkleinerung der Haushaltsgrößen wird jedoch eine Zunahme um 10 Haushalte erwartet. Die Bauflächenbilanz des Flächennutzungsplanes (Begründung Seite 77) hat für Böddensell einen nicht gedeckten Bedarf von zusätzlichen 3 Bauplätzen ermittelt.

Am Nordrand der Ortslage Böddensell befindet sich der Friedhof. Südlich angrenzend zwischen dem aktuell genutzten Friedhof und der bebauten Ortslage sind Freiflächen und ein Denkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges vorhanden. Die Freiflächen wurden bisher für eine Erweiterung des Friedhofes vorgehalten. Aufgrund der Zunahme anonymer Bestattungsformen und des geringen Platzbedarfes für Feuerbestattungen bestehen auf dem Friedhof ausreichend Freiflächen für zukünftige Bestattungen, so dass für die vorgehaltene Erweiterungsfläche langfristig kein Bedarf besteht. Da die Flächen von der Bahnhofstraße erschlossen sind, bietet sich eine bauliche Nutzung an.

Die Gemeinde Flechtingen beabsichtigt auf der Fläche Bauplätze für den Eigenbedarf von Böddensell vorzusehen. Auf der an die bebaute Ortslage angrenzenden Fläche steht das Denkmal für die Gefallenen des ersten Weltkrieges. Dieses soll am Standort verbleiben. Es soll jedoch die Option offengehalten werden, das Denkmal auf einen Standort auf dem Friedhof oder dem Dorfplatz an der Bahnhofstraße umsetzen zu können. Die Fläche wurde daher mit in den Geltungsbereich einbezogen und als Wohnbaufläche festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet zwei Bauplätze entstehen, die durch die Bahnhofstraße erschlossen werden. Dies deckt einen Teil des ermittelten Fehlbedarfes an einem örtlich integrierten Standort in Böddensell.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfes, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Fortentwicklung des Ortsteiles Böddensell im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und Nr.4 BauGB.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn sich die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Baugebiet grenzt an der Bahnhofstraße an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Böddensell an. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Der Bebauungsplan fällt somit unter die bis zum 31.12.2021 geltenden Regelungen des § 13b BauGB unter der Voraussetzung eines Aufstellungsbeschlusses vor dem 31.12.2019. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 19.12.2019 durch den Gemeinderat Flechtingen gefasst wurde und das Planverfahren im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung auf Grundlage des § 13b BauGB gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für den nach § 13b BauGB zu beurteilenden Bereich gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 428 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

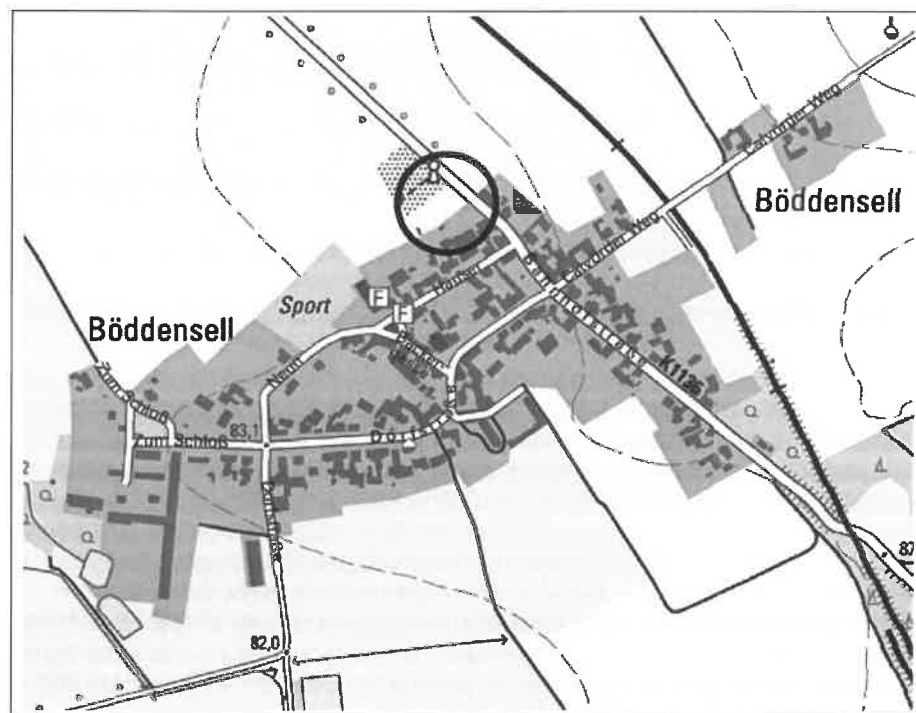
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Flechtingen vom 19.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB festgelegt.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand des Ortsteiles Böddensell an der Bahnhofstraße. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 63/1 der Flur 1, Gemarkung Böddensell.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die West- und Nordgrenze befinden sich innerhalb des Flurstücks 63/1. Im Osten grenzt das Flurstück 687 (Seitenbereiche der Bahnhofstraße) an. Im Süden grenzen die Flurstücke 64, 65 und 67/1 an.

Lage des Plan-  
gebietes



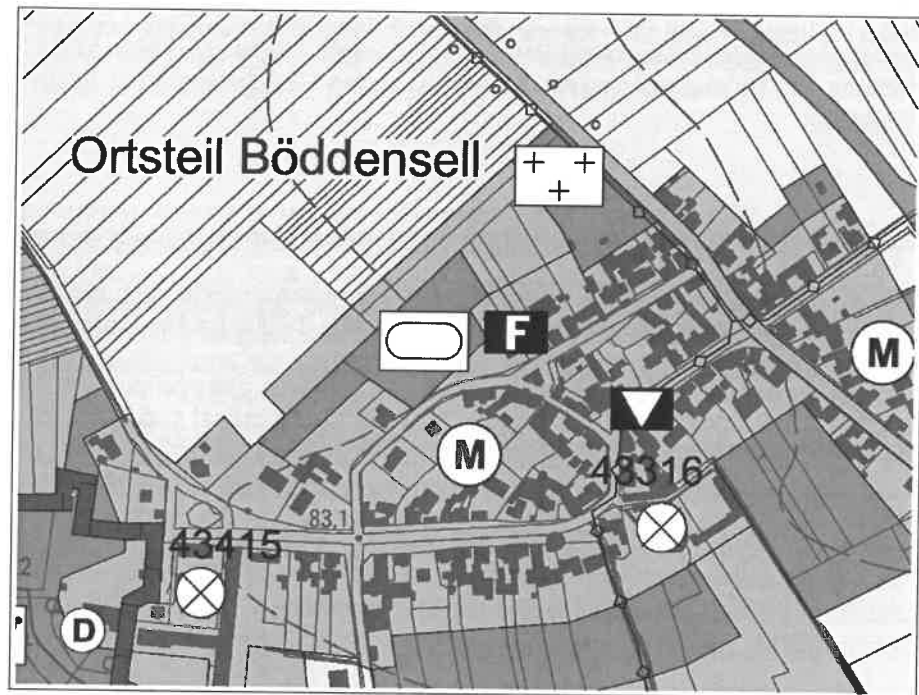
[TK10/ALK 2016] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sach-  
sen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

Benachbarte Nutzungen sind im Süden und Osten die gemischten Bauflächen des Dorfes Böddensell, im Osten Gartenflächen und im Norden der Friedhof. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht erkennbar.

### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als Grünfläche und Bestandteil des Friedhofes bestandsorientiert dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen. Gleichwohl muss die städtebauliche Ordnung gewahrt werden. Dies ist vorliegend gegeben. Das Plangebiet nutzt eine in die Siedlungsstruktur integrierte Fläche für eine bauliche Nutzung.

Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan  
der Verbands-  
gemeinde  
Flechtingen



[TK10/ALK 2015] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sach-  
sen-anhalt.de) /  
A 18-17108/2010

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben ist nicht raumbedeutsam. Es fällt aufgrund der Flächengröße unter 2.000 m<sup>2</sup> unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein erster Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 02.06.2016 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Böddensell. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind die Flächen um Böddensell als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems entlang der Speetze vorgesehen. Das Plangebiet ist als örtlich integrierte Fläche hiervon nicht betroffen.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand, Vegetation

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 1.425 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet sind folgende Nutzungsbereiche vorhanden:

- der mit einer Mauer umgrenzte Bereich des Denkmals für die Gefallenen des ersten Weltkrieges mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup>
- eine ca. 300 m<sup>2</sup> große mit Luzernen bestandene Fläche zur Grünfuttergewinnung
- eine Scherrasenfläche angrenzend an den derzeit genutzten Friedhof auf ca. 600 m<sup>2</sup>

Entlang der Straße sind am Rand der Scherrasenfläche und der Fläche für Grünfutter vier standortfremde Wacholdergehölze vorhanden. Der Bereich des Denkmals wird durch zwei große

Eichen geprägt. Weiterhin befinden sich zwei eschenblättrige Ahornbäume, zwei Birken und ein Nadelgehölz innerhalb des mit einer Mauer umgrenzten Bereiches.

### 3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche. An der Oberfläche stehen Decksalm- bis Salmtieflehmgleye an. Das Ertragspotential liegt bei 50 Bodenknoten.

Die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind bisher nicht bekannt. Es wird daher empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

#### archäologische Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologisch relevante Fundstellen. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Kampfmittel

Das Rechtsamt, Sachgebiet Sicherheit und Ordnung des Landkreises Börde hat auf der Grundlage der vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse eine teilweise Einstufung des Flurstücks 63/1 der Flur 1 in der Gemarkung Böddensell als Kampfmittelverdachtsfläche festgestellt. Schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen sind bei einem Kontakt mit Kampfmitteln zu befürchten. Dies bedeutet, dass jegliche erdengreifenden Maßnahmen nur nach vorheriger Überprüfung/ Sondierung durchgeführt werden dürfen.

Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Da es sich um eine teilweise Belastung handelt, d.h. nicht die gesamten Flurstücke gleichermaßen betroffen sind, kann der Prüfbereich und der Prüfumfang beschränkt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen eine erneute, auf den Einzelfall ausgerichtete Antragstellung erfolgt.

#### unterirdischer Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes Zielitz III (III-A-d/h-615/90/1009). Rechteinhaber des Bergbaufeldes die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Bisher erfolgt noch kein Abbau im Umfeld des Plangebietes.

Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Im Verlauf des untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter  $\pm$  50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskund-

liche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der Vorhaben im Plangebiet weitestgehend auszuschließen.

## **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da angrenzend gemischte Bauflächen vorhanden sind.

Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von gemischten Bauflächen geprägt wird.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Bebauung mit ortstypischen, ländlichen Einfamilienhäusern im Bungalowstil oder als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Bei einem Vollgeschoss entspricht die Geschossflächenzahl der Grundflächenzahl. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 0,3 festgesetzt. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9 Meter begrenzt.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.



#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser im Bungalowstil errichten können.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Bahnhofstraße ist im Bestand als ausgebaute Straße mit Gehweg bis zum Friedhof vorhanden. Die Bahnhofstraße ist als Kreisstraße K 1136 gewidmet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Böddensell. Ein Anschluss an die Straße ist somit möglich.

#### **4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Großbäume im Bereich des Kriegerdenkmals, wovon zwei große Eichen von besonderer Bedeutung sind. Ob ihre Einbeziehung in die zukünftige Planung möglich ist, ist derzeit nicht zu beurteilen. Wenn die Bäume beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Ersatz durch Ersatzpflanzungen erforderlich, um die Belange von Natur- und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Es wurde festgesetzt, dass je zu beseitigende Eiche drei Bäume als Ersatz anzupflanzen sind. Für die Eichen sollten entsprechend Stieleichen angepflanzt werden. Für weitere zu beseitigende Laubbäume ist je eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Hierdurch kann nach einer Entwicklungszeit der Gehölze ein Ersatz gewährleistet werden.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Durch die vorhandene vollständig ausgebaute Bahnhofstraße ist eine öffentliche Erschließung vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Im Bestand befindet sich für einen möglichen Anbindungspunkt bereits ein abgesenkter Bord. Es liegt eine geteilte Baulast nach § 42 Abs.5 StrG LSA vor. Der Landkreis ist Baulastträger für die Fahrbahn und die Gemeinde ist für die Nebenbereiche zuständig. Vor Bauantragstellung ist ein Lageplan mit der Anpassung der Zufahrt bzw. anderen Anschlusspunkt beim Eigenbetrieb einzureichen. Alle die Kreisstraße betreffenden Belange sind mit dem Landkreis abzustimmen.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser kann die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt, der die Maßnahme vorbereitet, durchführt und finanziert. Der Erschließungsvertrag ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich des Anbindepunktes, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Bauantragstellung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann voraussichtlich an das Gasnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit der Avacon Netz GmbH erfolgen im Rahmen der Bauantragstellung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Haldensleben Untere Ohre (AVH). Der Abwasserverband betreibt in der Bahnhofstraße einen Mischwasserkanal in der Dimensionierung DN 200. Aufgrund der geringen Tiefenlage (Schachttiefe 0,57 Meter) des Kanals und der erforderlichen Anschlusslänge, kann ein Anschluss der angestrebten Bebauung nur durch eine Druckentwässerung mittels Hauspumpwerk erfolgen, welches im Eigentum des Grundstückseigentümers steht und von diesem errichtet (auf dem Grundstück) und unterhalten werden muss.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung im Ortsteil Böddensell ist die Gemeinde Flechtingen. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Böddensell "Bahnhofstraße" der Gemeinde Flechtingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Abweichend von diesem Ziel wurde befristet nach § 13b BauGB auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen bis 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gefördert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und die maßvolle Abrundung der Ortslage werden größere Eingriffe in den Außenbereich vermieden. Gleichwohl werden bisher unbebaute Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dies hat der Gesetzgeber durch § 13b BauGB ausdrücklich zugelassen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dies durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume gewährleistet. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Das Plangebiet umfasst bewirtschaftete Grünflächen im Siedlungsbereich. Für Bodenbrüter eignet sich die Fläche aufgrund der angrenzenden Bäume nicht, so dass nach derzeitiger Kenntnis nur die Beseitigung der Bäume artenschutzrechtlich relevant ist. Soweit die Eichen beseitigt werden sollen, ist vorab eine Untersuchung auf Höhlenbrüter gegebenenfalls auch auf Fledermausquartiere erforderlich.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die Kreisstraße K 1136 weist nur eine geringe Verkehrsbelegung auf.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Böddensell "Bahnhofstraße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	1.425 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	1.425 m <sup>2</sup>

Gemeinde Flechtingen, Februar 2021

gez. Krümmeling  
Bürgermeister

L.S.



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor- / ~~umstehen-~~  
de ~~Abschrift~~ / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift /  
~~Ausfertigung beglaubigten~~ / einfachen / ~~Abschrift~~ / Ablichtung  
der / des Begründung z. Behauptung

.....  
(genaue Beschreibung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....

erteilt. Flechtingen (Behörde)

den 15.3.21



.....  
(Behördenangabe)  
Einwohnermeldeamt  
Lindenplatz 1-15  
39345 Flechtingen