

Haldensleben, den 03.07.2000

## Kurort Flechtingen

### Bebauungsplan Baugebiet „Hopfenbreite“

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Grundlagen</b>	2
1.1. Veranlassung, Ziele	2
1.1.1. Ziele der Planaufstellung	2
1.1.2. Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Flechtingen	2
1.1.3. Entwicklung des Planes	2
1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches	3
1.2.1. Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	3
1.2.2. Naturräumliche Verhältnisse, Nutzungen	3
1.2.3. Topographie	3
1.2.4. Baugrund, Altlasten	3
1.3. Bestehende Rahmenplanungen	3
<b>2. Städtebauliche Planung</b>	4
2.1. Bauliche Nutzung	4
2.2. Baugestaltung	5
2.3. Erschließung der Baugrundstücke	5
<b>3. Landschaftsplanung</b>	7
3.1. Rahmenbedingungen	7
3.2. Bestandsbeschreibung und -bewertung	8
3.3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen	8
3.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem „Osnabrücker Modell“, einschl. Anl. 1	9

## 1. Grundlagen

### 1.1. Veranlassung, Ziele

#### 1.1.1. Ziele der Planaufstellung

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Nutzung der Baufläche in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden.

In Flechtingen konnten verschiedene Gewerbeeinrichtungen und Kliniken angesiedelt werden. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren weiterhin fortsetzen. Dadurch besteht ein großer Bedarf an erschlossenen Baugrundstücken.

Für die beabsichtigte Inwertsetzung des zur Zeit größtenteils als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzten Geländes liegen bereits jetzt schon zahlreiche Anträge Bauwilliger bei der Gemeinde vor.

Die Planung soll sowohl die Verwirklichung des Bauvorhabens als auch die städtebauliche Einfügung des Baugebietes in die Struktur der Gemeinde gewährleisten.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Realisierung der Baumaßnahme wird zwischen dem Investor und der Gemeinde Flechtingen ein Durchführungsvertrag gemäß § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des gesamten Plangebietes.

#### 1.1.2. Räumliche Strukturvorgaben der Gemeinde Flechtingen

Die Gemeinde Flechtingen befindet sich relativ zentral im Landkreis „Ohrekreis“ im Regierungsbezirk Magdeburg. Derzeit hat Flechtingen ca. 1.900 Einwohner.

Die regionale Einordnung wird durch die zentrale Lage zwischen den Großräumen Braunschweig, Magdeburg und Halberstadt bestimmt.

Haldensleben als nächst größere Stadt liegt 12km entfernt, bis zur Autobahn A2 sind es 15km.

Durch die bereits erwähnte Ansiedlung von Gewerbeeinrichtungen und den Neubau von zwei Rehabilitations-Kliniken gilt das Gebiet der Gemeinde Flechtingen als bevorzugter Wohnstandort. Der ansprechende Ortskern mit Schloß und Schloßteich, die reizvolle Umgebung mit den nahegelegenen Erholungsräumen und die Ernennung zum Luftkurort haben ebenfalls zu dieser Entwicklung beigetragen.

Die Gemeinde Flechtingen ist eine dörfliche Siedlung, die auf Grund des Rückgangs der Landwirtschaft zunehmend als Wohnsiedlung gilt und im Sommer 1999 als Luftkurort eingestuft wurde.

Die Infrastruktur des Ortes kann als gut bezeichnet werden. Es gibt eine Kindereinrichtung, Grund- und Sekundarschule, Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie mehrere handwerkliche und gewerbliche Einrichtungen.

#### 1.1.3. Entwicklung des Planes

Die Planung richtet sich in ihren Festsetzungen nach den Zielen der Gemeinde Flechtingen in

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Der Bereich im nördlichen Teil des Planungsgebietes, der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird im Zusammenhang mit der zur Zeit stattfindenden Überarbeitung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um die erweiterte Zufahrt zur Feldflur in Verlängerung der Gartenstraße.

## **1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches**

### **1.2.1. Lage und Grenzen des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfenbreite“ umfasst die Flurstücke 427/167, 401/168, 403/168, 169/2 und 169/3 sowie 164(teilw.)der Flur 4.

Die genaue Umgrenzung ist auf den Planunterlagen ersichtlich.

Die geplante Baufläche liegt nördlich der Straße „Vor dem Tore“ und östlich der Gartenstraße. Im Süden und Westen grenzt die Fläche an bereits bestehende Bebauung. Nördlich wird der Geltungsbereich durch einen Feldweg begrenzt (Verlängerung der Gartenstraße).

### **1.2.2. Naturräumliche Verhältnisse, Nutzungen**

Die zu beplanende Fläche befindet sich östlich des Dorfkernes und grenzt unmittelbar an den besiedelten Bereich. Die für Kleingärten genutzten Flächen enthalten einige Gehölzbestände, es überwiegt jedoch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Ackerflächen.

Schutzgebiete, Biotope oder Bodendenkmale werden von der Planung nicht betroffen.

Anliegerstraßen bestehen bis an die Grenzen des Geltungsbereiches, im nördlichen Bereich muß die Gartenstraße bis zur Anbindung an die Anliegerstraße ausgebaut werden.

### **1.2.3. Topographie**

Die Fläche weist einen leichten Geländeabfall nach Norden auf. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Feldweg.

### **1.2.4. Baugrund, Altlasten**

Für den Geltungsbereich der Planung und die angrenzenden Gebiete liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltegebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen) sind im Geltungsbereich nicht bekannt.  
Ein geotechnisches Gutachten für den Geltungsbereich des Planes liegt nicht vor

## **1.3. Bestehende Rahmenplanungen**

Das bestehende Kreisentwicklungskonzept bestimmt mittel- bis langfristig die räumliche Entwicklung des Ohrekreises unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung, der übergeordneten Fachplanungen, der kommunalen Entwicklungsplanung bzw. Bauleitplanung.

Unter anderem werden folgende Festlegungen für den Ohrekreis getroffen:

- Förderung der Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen und Dienstleistungsbereich
- Bereitstellung von erschlossenem Bauland als wichtiger Faktor für erfolgreiche Gewerbepolitik.
- Im Rahmen des Kreisentwicklungskonzeptes wird Flechtingen als „Grundzentrum“ ausgewiesen.

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes des Regierungsbezirkes Magdeburg:

Mit der Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zur Ortslage sind im Rahmen des Raumordnungsprogrammes folgende Festlegungen getroffen worden:

- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung
- Vorranggebiet für Erholung (Kuort)
- Vorsorgegebiet für Wassergewinnung
- Ausweisung als regional bedeutsamer Ort für Gewerbe
- Ausweisung als regional bedeutsamer Ort für großflächige Freizeitanlagen
- Sonderfunktion für die Erholung und die gesundheitliche Vor- und Nachsorge

Der Flächennutzungsplan weist für den hier zutreffenden Geltungsbereich Wohnbauflächen („WA“) gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO aus. Somit stellt der Bebauungsplan eine Weiterführung des Flächennutzungsplanes dar.

## 2. Städtebauliche Planung

Im Baugebiet „Hopfenbreite“ werden ca. 50 Grundstücke erschlossen. Die geplante Bebauungsfläche beträgt ca. 34.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche für Verkehrserschließung beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Größe der Baugrundstücke von ca. 600m<sup>2</sup>.

Am Rand des Baugebietes befindet sich eine Tischlerei inmitten des bestehenden Wohngebietes, direkt daneben ist eine Pension. Nach Informationen des Inhabers dieses Betriebes ist die Arbeitszeit montags bis donnerstags von 6.30 Uhr bis 16.30 Uhr, freitags bis 12.00 Uhr; am Wochenende wird nicht gearbeitet. Der Maschinenpark wurde zum größten Teil nach 1991 angeschafft und ist schallgekapselt, alle Maschinen stehen innerhalb der Gebäude. Diese Aussagen liegen dem Investor in schriftlicher Form vor.

Es wird eingeschätzt, dass keine störende Lärmbelästigung für das geplante Wohngebiet entsteht.

### 2.1. Bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als bauliche Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“(WA) ohne weitere Einschränkung vor, d.h. Wohngebäude, Gebäude zur Betreuung und Pflege, Läden zur Versorgung, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe, Gebäude und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gewerberäume für freie Berufe, Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungswesens und Gartenbaubetriebe. Auf die Errichtung einer Tankstelle (möglich nach §4 BauNVO) soll auf jeden Fall verzichtet werden.

Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild auf zwei Vollgeschosse beschränkt, dabei ist die maximale Traufhöhe zu beachten, sodass hierfür nur Keller- und Erdgeschoss in Frage kommen.

Der Ausbau der Dachgeschosse ist jedoch unter Beachtung der baugesetzlichen Vorschriften gestattet.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls auf 0,4 festgelegt.

Innerhalb des Baugebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise möglich.

Der gesetzliche Mindestabstand der Bebauung zum Nachbargrundstück(Ausnahmen sind Doppelhäuser) sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0m.  
Die Abstandsflächen sind ebenfalls einzuhalten.

## 2.2. Baugestaltung

Die Festlegungen bezüglich der Bauweise sollen die dorf- und landschaftsgerechte Integration des Baugebietes „Hopfenbreite“ gewährleisten, Disharmonien im Ortsbild vermeiden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen.

Die maximale Traufhöhe wird mit 4,5m festgelegt, um die Einfügung der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Dies ist die nächstgelegene Straßen- bzw. Gehwegeoberfläche (in Hausmitte).

Im Plangebiet sind Gebäude mit beliebiger Dachform und -neigung zulässig.  
Im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan geregelten Bebauungsart können auch Solaranlagen und Gründächer errichtet werden.  
Die Wahl der Dacheindeckung ist den Bauherrn überlassen.

Die Fassaden können mit Putz oder Klinkern versehen werden.

Mülltonnen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern müssen sich die Nachbarn bei der Farb- und Formvorstellung abstimmen, vor allem bei der Dachform und -eindeckung sowie bei der Fassadengestaltung.

## 2.3. Erschließung der Baugrundstücke

### Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eine quer durch das Bebauungsgebiet verlaufende Anliegerstraße, die im Süden an das bereits vorhandene Straßennetz anschließt und einen ringförmigen Anliegerweg sowie einen Anwohnerstichweg im südlichen Teil zur Erschließung zweier Grundstücke. Zur nördlichen Anbindung ist der Ausbau der „Gartenstraße“ auf einer Länge von ca. 80 Meter erforderlich. An der südwestlichen Seite des Baugebietes schließt der „Stichweg I“ an und führt als „Planstraße 4“(siehe VuE-Plan) ins Wohngebiet.

Die qualitative Festlegung der Erschließungswege im Baugebiet wurde unter Berücksichtigung der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 1985/95) entwickelt.

Für die Anliegerstraße (AS 3) ist eine gemischt genutzte Erschließungsfläche mit einer 6,00m breiten Fahrbahn und einer einseitig der Fahrbahn verlaufenden, überfahrbaren Pflasterung mit Grünfugen von ca. 1,50m Breite vorgesehen; die Trennung erfolgt durch eine Gosse. Durch die Anordnung von 1,80m breiten Baumscheiben im Bereich der Fahrbahn wird diese in Teillbereichen auf eine Breite von 4,20m eingeengt (Gesamtbreite der Erschließungsfläche einschließlich Randstreifen 7,50m).

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich des Anliegerweges ist gering. Es wird deshalb eine 4,75m breite Erschließungsfläche ohne abgetrennte Seitenräume geplant (AW 1). Die Befestigung der Fahrbahn erfolgt als Pflasterung.

Die Befahrbarkeit für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist gewährleistet, der Mindestradius beträgt 9,0m.

Die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt dem Bedarf und den gesetzlichen Vorgaben der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entsprechend auf den Grundstücken der ausgewiesenen Bauflächen.

Im Bebauungsgebiet wird nur ein geringer Bedarf an Parkraum im Straßenraum für den Besucher- und Lieferverkehr erwartet. Es werden deshalb keine zusätzlichen Parkstände angeordnet. Die durch abgestellte Kraftfahrzeuge entstehende Einengung der Fahrbahn beeinträchtigt nicht den Verkehr.

Der Ausbau und die Gestaltung der Parkflächen sollen in einer naturnahen Ausführung erfolgen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Grünfuge, Rasengittersteine). Versiegelungen mit Asphalt und Beton werden ausgeschlossen.

An der Nordostecke des Bebauungsgebietes ermöglicht ein 1,50m breiter Gehweg mit nichtversiegelndem Belag (z.Bsp. wassergebundene Decke) den verkürzten Zugang zur Feldflur.

#### Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung der Neubebauung ist durch die direkte Anschlußmöglichkeit an die Ortslage gegeben.

#### Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluß des Baugebietes an das vorhandene Trinkwasserverteilungsnetz ist generell möglich. Es ist eine innere Erschließung erforderlich. In der Straße „Vor dem Tore“ liegt eine Trinkwasserleitung, an die angebunden werden kann.

Die Trinkwasserversorgung hat gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA vom 31.08.1993 in der Neufassung vom 21.04.1998 GVBl. LSA Nr. 15198) über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Für das Gebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen und durch die Möglichkeit des Anschlusses an das zentrale System gewährleistet (Gartenstraße).

Aufgrund der topografischen Situation sind zwei Sammelleitungen anzutragen, eine in der Trasse der Anliegerstraße und eine, die die Grundstücke des ringförmigen Anliegerweges entsorgt. Dem natürlichen Gefälle entsprechend wird die Leitung im nordöstlichen Bereich aus dem Bebauungsareal in der Trasse des Gehweges herausgeführt. (siehe Plan). Mittels eines zu errichtenden Pumpwerkes, in dem beide Freispiegelkanäle zusammengefaßt werden, wird das anfallende Schmutzwasser gehoben und in westlicher Richtung der vorhandenen Sammelleitung in der Gartenstraße zugeführt.

Die Abwasserentsorgung hat gemäß §§ 150 (2), 151 (2), (3) WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit der Gemeinde Flechtingen über das öffentliche AW-Entsorgungsnetz zu erfolgen. Niederschlags- und Abwasser sind gemäß §§ 150(2), 151 (2), (3) WG LSA getrennt abzuführen.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung der Neubebauung ist durch die direkte Anschlußmöglichkeit an die Ortslage gegeben.

#### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch Errichtung eines Brunnens sicherzustellen, der den vorgeschriebenen Bedarf von 800l/min über den Zeitraum von 2 Stunden abdeckt.

#### Niederschlagswasser

Die Straßenentwässerung der neuen Gemeindestraßen erfolgt über eine Regenwasserkanalisation.

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß § 151 (3) WG LSA über die natürliche Versickerung vorzunehmen.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen gelten sinngemäß die Trassenführungen wie für das Schmutzwasser, also teils in der Trasse der Straße AS 1 bzw. über die Trasse der Ringstraße, ohne daß jedoch eine Hebeanlage erforderlich wird.

Im Bereich der verlängerten Gartenstraße wird das über die Regenwasserkanalisation gesammelte Wasser in östlicher Richtung in einem offenen Graben in die „Gänsebreite“ geleitet und dort versickert. Die Genehmigung wird im Zuge der Planung beantragt.

Die Einleitung des Regenwassers von befestigten Flächen des öffentlichen Bereiches über Versickerungsanlagen in das Grundwasser bedarf gemäß § 11 WG LSA der behördlichen Erlaubnis.

Unterbrochene Dränleitungen sind nach § 2 WG LSA wieder anzuschließen.

Für erforderliche Grundwasserabsenkungen bei Tiefbauarbeiten ist bei der unteren Wasserbehörde gemäß § 11 WG LSA die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Osthessen entsprechend der hierfür erlassenen Satzung vorgenommen.

Durch die gegebene Straßenbreite und eine vorschriftsmäßige Ausbildung der Kurvenbereiche ist eine funktionsgerechte Nutzung für Fahrzeuge der Müllabfuhr gewährleistet.

### **3. Landschaftsplanung**

Die Grobziele der Planung können folgendermaßen beschrieben werden:

Ökologisch wertvolle Bereiche sind bei weiteren Planungen von Bebauung und Erschließungsanlagen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen und als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten. Neuangelegte Bauflächen sollen sich in ein Gesamtkonzept einfügen und nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und gepflegt werden.

#### **3.1. Rahmenbedingungen**

Die Gemeinde Flechtingen liegt im Ohre-Aller-Hügelland in der Übergangslandschaft zwischen Magdeburger Börde und Altmark. Auf der herausgehobenen Scholle des Flechtinger Höhenzuges, der das mittlere Gebiet des Hügellandes in SO/NW-Richtung durchzieht, tritt das paläozoische Grundgebirge zutage. Im wesentlichen liegt als Gestein Grauwacke vor, das durch eiszeitliches Lockergestein und Verwitterungsböden des Hartgestein überlagert wird. Der Flechtinger Höhenzug ist ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Gemeinde Flechtingen liegt in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, es überwiegt kontinentales Klima.

Das Gebiet um Flechtingen ist stark durchzogen von kleinen Wasserläufen, die teilweise in die Spetze, teilweise in die Ohre münden. Der Mittellandkanal verläuft östlich des Gebietes. In Flechtingen befindet sich ein Schloßteich, der von den umliegenden Gewässern gespeist wird.

Das Ohre-Aller-Hügeltal ist insgesamt stark bewaldet. Auf dem Flechtinger Höhenzug sind abwechslungsreiche Laubwälder verbreitet.

### 3.2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herrscht derzeit landwirtschaftliche Nutzung vor, zu geringem Teil bestehen Kleingärten. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist die Artenvielfalt stark zurückgegangen.

Neben Nutzpflanzen wird die Vegetation durch einheimische Sträucher und Gehölze bestimmt. Die vorhandene Fauna wird vornehmlich durch Kleinsäuger, Vögel und Insekten bestimmt.

Für spezielle Aussagen wird auf den vorhandenen Landschaftsplan verwiesen, in dem für das Dorfgebiet folgende Zielkonzepte erarbeitet wurden:

- Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur des Dorfgebietes Flechtingen
- Abrundung der Ortslage durch eine der Umgebung angepaßte Bebauung in den Wohngebieten und einen breiten Gürtel aus Gärten und Wiesen

### 3.3. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neubebauung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Neben der Versiegelung durch die Verkehrserschließung (ca. 3.850m<sup>2</sup> - entspricht ca. 10% des Geltungsbereiches) wird durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorgenommen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen, so daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild standortgerecht wiederhergestellt wird.

Die Einfügung des Baugebietes in die landschaftliche Situation soll durch eine aufgelockerte niedrige Bebauung bei gleichzeitiger starker Durchgrünung und artenreicher Bepflanzung in den Hausgärten und teilweise im öffentlichen Verkehrsraum erreicht werden.

Die Planung umfaßt folgende Schwerpunkte:

- Vernetzung der erhaltenen Gehölze und Grünflächen innerhalb des Gebietes und der Randbebauung mit den geplanten Grünbereichen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die notwendige Oberflächenbefestigung (Privatgrundstücke und öffentliche Flächen)
- Einbindung der Gebäudekomplexe in die Landschaft durch Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen

Konkret werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Zur Eingrünung des Ortsrandes an der östlichen und nördlichen Begrenzung des Planungsgebietes sind auf den Privatgrundstücken in den dafür festgesetzten Flächen Gehölzpflanzungen in einem Meter Breite vorzusehen. Es werden standortheimische Arten verwendet (siehe Legende).
- Entlang der Anliegerstraße besteht ein Anpflanzgebot für einheimische, großkronige Bäume gemäß Planunterlage (Alleebildung). Dadurch soll eine Strukturierung des Verkehrsraumes erreicht werden, gleichzeitig ist eine staubbindende und abgasabsorbierende Wirkung zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechende städtebauliche Entwicklung festgesetzt. Die erwähnten Maßnahmen gewährleisten den Aufbau naturraumtypischer Strukturen, die eine etwa gleichwertige natürliche Nutzbarkeit wie die der ehemaligen Grün- bzw. landwirtschaftlichen Fläche darstellen. Eine

zumutbares Angebot an Lebensraum und Nahrungsreservoir für die einheimische Tierwelt ist in diesem Zusammenhang zu erwarten.

Im folgenden Abschnitt wird nachgewiesen, wie die Biotopverhältnisse durch die Bebauung verändert werden, ohne eine bleibende Negativbilanz zu hinterlassen.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Als Ersatz für die erforderlichen Eingriffe in die Landschaft durch Erschließung und Bebauung der Fläche muß im Rahmen der Bauleitplanung ein maßstäblicher Ausgleich erfolgen. Es ist nachzuweisen, daß mit den dargestellten Maßnahmen im grünordnerischen Bereich der vorgeschriebenen Ausgleichsregelung entsprochen wird.

Im folgenden wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz die Kompensationsrechnung nach dem „**Osnabrücker Modell**“ angewendet.

Die Einstufung des Baugeländes in einen Biotoptyp erfolgt durch die Summierung der Einzelwertungen der Standorteigenschaften und die daraus resultierende Berechnung des arithmetischen Mittelwertes gemäß Tabelle 1 (siehe Anlage).

Mit dem hierbei ermittelten Wertfaktor von 0,87 WE/ha ist die zu bebauende Fläche als ein „weniger empfindlicher Bereich“ einzustufen.

Es handelt sich hierbei zu drei Viertel um Ackerland mit intensiver Bewirtschaftung und damit eher geringerer Empfindlichkeitsstufe, der Rest sind Kleingärten.

Diese Fläche von rund 3,4 Hektar Größe soll umgenutzt werden, indem sie mit Einfamilienhäusern und Nebengebäuden einschließlich der erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen bebaut wird. Dies bedeutet eine teilweise Versiegelung der Fläche, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten und die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich eine teilweise Aufwertung des Biotops erfolgen.

Durch die komplette Umgestaltung des Areals verbleiben keine wertbehafteten Altanlagen wie Hecken, Gräben oder Brachen, so daß von einem 100%-igen Wertverlust des ursprünglichen Bestandes ausgegangen werden muß.

Beide vorhandenen Biotoptypen, Acker und Garten, werden für die Kompensationsberechnung gemeinsam veranlagt, das entstehende Biotopdefizit wird durch Umwandlung einer Ackerfläche des Investors außerhalb des Baugebietes(Gemarkung: Flechtingen, Flur: 1, Flurstück: 362/152) zu Halbtrockenrasen ausgeglichen.

Diese Fläche grenzt unmittelbar an ein Waldstück und an Flächen mit Halbtrockenrasen, dem eine verhältnismäßig hohe Biotopwertigkeit zu eigen ist.

Aufgrund dieser Situation soll sich die Ausgleichsfläche durch spontane Selbstvegetation mit standorttypischem Bewuchs besiedeln, um das bereits vorhandene Areal zu vergrößern.

Diese Sukzessionsfläche wird sich selbst überlassen und lediglich im ersten Jahr zweimal gemäht, in den Folgejahren nur noch einmal, so dass sich alle Pflanzen gleichermaßen entwickeln können.

Durch die zu erwartenden Auswirkungen dieser Maßnahmen wird eingeschätzt, dass der Eingriff insgesamt *vollkommen ausgeglichen* werden kann.

Die vorgesehene Grundstücksfläche ist außerdem um ca. 600m<sup>2</sup> größer als die rechnerisch erforderliche Ersatzfläche(siehe Seite 11).

Da alle betrachteten Flächen –Ursprungszustand, Zustand nach Bebauung und Begrünung und die Ersatzfläche- ähnlichen bzw. vergleichbaren Biotoptypen angehören, ergibt sich ein schlüssiger und funktionaler Zusammenhang zwischen dem Eingriffsbestand und den Kompensationsmaßnahmen.

Vorgaben: **Eingriffsflächengröße: 3,37 ha** (Größe des Plangebietes)

<b>1.</b>	<b>Ausgangszustand / Bewertung</b> (100% Verlust)	
1.1.	Acker (AC) Wertfaktor 0,8 x 3,0 ha	2,400 WE
1.2.	Kleingärten (PK) Wertfaktor 0,9 x 0,37 ha	0,333 WE
	<b>Eingriffsflächenwert im Bebauungsgebiet</b>	<b>2,733 WE</b>
<b>2.</b>	<b>Kompensationswert auf der Eingriffsfläche</b>	
2.1.	Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn – Anliegerstraße (OA) Wertfaktor 0,0 x 0,165 ha	0,000 WE
2.2.	Fußweg, Pflasterung – Anliegerstraße (OA) Wertfaktor 0,0 x 0,043 ha	0,000 WE
2.3.	Straßenverkehrsfläche, Fahrbahn – Anliegerweg (OA) Wertfaktor 0,0 x 0,17 ha	0,000 WE
2.4.	Alleebildung (ZA) Wertfaktor 1,3 x 0,05 ha	0,065 WE
2.5.	Gebäude (GFZ = 0,4), (OA) Wertfaktor 0,0 x 0,65 ha	0,000 WE
2.6.	Hausgärten (PK) Wertfaktor 0,9 x 2,25 ha	2,025 WE
2.7.	Heckenstreifen (ZG) Wertfaktor 1,3 x 0,042 ha	0,055 WE
	<b>Kompensationswert</b>	<b>2,145 WE</b>
<b>3.</b>	<b>Kompensationsrestwert</b> (2,733 WE – 2,145 WE)	<b>0,588 WE</b>

#### **4. Kompensationsmaßnahme:**

Eine geeignete **Ackerfläche (AC)**(0,8WE/ ha) des Vorhabenträgers soll zu **Halbtrockenrasen** (Ackerwildkrautflur) (UA)(1,7WE/ ha) aufgewertet werden (Aufwertungsfaktor: 1,7WE/ha - 0,8WE/ha = 0,9 WE/ ha).

#### **5. Flächengröße für erforderliche externe Kompensationsmaßnahme:**

0,588 WE : 0,9 WE/ ha = 0,653ha

Es werden 0,71ha Acker(Gesamtgrundstücksgröße) zu Halbtrockenrasen durch Selbstvegetation umgestaltet; der Ausgleich ist damit vollzogen.

## TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

1. Bebauung als *Allgemeines Wohngebiet* gem. **§4 BauNVO**

2. *Stellplätze und Garagen* sind zulässig, außer für Kfz über 3,5t gem. **§12 BauNVO**

Im öffentlichen Verkehrsraum werden *keine gesonderten Parkflächen* angeordnet

Der Ausbau und die Gestaltung der Pkw-Abstellflächen müssen in einer naturnahen Ausführung hergestellt werden, z.B. als Schotterrasen, Pflasterung mit Grünfuge.

3. *Nebenanlagen* sind zulässig gem. **§14 BauNVO** (Ausnahme: Anlagen für gewerbliche Kleintierhaltung)

4. *Verbot der Ein- und Ausfahrt* zu Privatgrundstücken in unübersichtlichen Kurvenbereichen gem. **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

5. Auf den Baugrundstücken ist eine Versickerung bzw. Speicherung des *Niederschlagswassers* vorzunehmen gem. **§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB**

6. *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* gem. **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB** bezieht sich im vorliegenden Plangebiet nur auf den öffentlichen Bereich; die Leitungstrasse für Schmutz- und Regenwasser in der Nordostecke liegt im Bereich des Durchgangsweges

7. *Grünordnerische Festlegungen* gem. **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB:**

7.1 Zur Eingrünung des Ortsrandes (östliche und nördliche Begrenzung des Bebauungsgebietes) sind auf den Privatgrundstücken in den dafür festgesetzten Flächen in mindestens einem Meter Breite Gehölzpflanzungen vorzusehen. Es sollen standortheimische Pflanzen verwendet werden wie z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose

7.2 Entlang der Anliegerstraße(einseitig, östlich) besteht ein Anpflanzgebot für mindestens 10 Stck. einheimische, großkronige Bäume im Abstand von ca. 25m, Standortfestlegung erfolgt nach Parzellierung, die Pflanzung erfolgt in Baumscheiben, die in 1,80m Breite und ca. 7m Länge in die Hauptfahrbahn eingefügt werden und damit gleichzeitig als verkehrsberuhigende Maßnahme wirken; Kronenunterkante in Mindesthöhe von ca. 2,40m; wie z.B.:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche

7.3 Als *Ausgleichsmaßnahme* gem. **§ 9 Nr. 26.(1a) BauGB** für die in Anspruch genommene Fläche wird ein Ackerstück (Größe 0,71ha in der Gemarkung Flechtingen, Flur 1, Flurstück 362/152; am Waldrand gelegen) durch Selbstvegetation in Halbtrockenrasen umgewandelt