

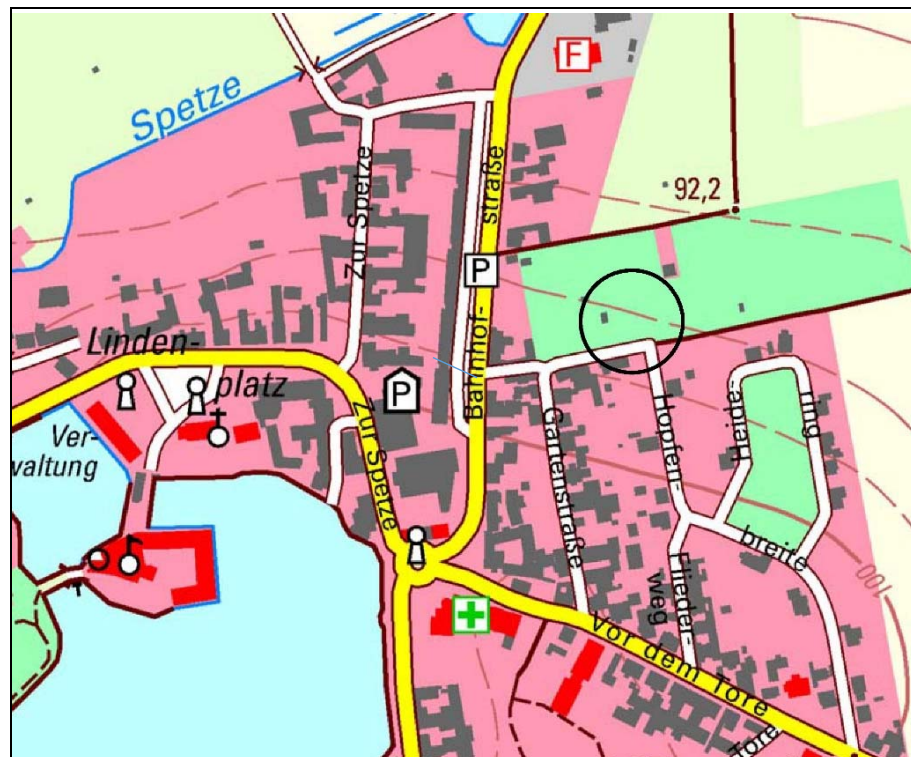


Gemeinde Flechtingen

Satzung der Gemeinde Flechtingen nach § 34 Abs.4 Nr.3
Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung) für den Bereich
der Gemarkung Flechtingen, Flur 4, Flurstück 180/4 (teilweise)
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Flechtingen

Städtebauliche Ergänzungssatzung Gartenstraße

Entwurf - August 2017



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Flechtingen
[TK10 11/2015] © LVermGeoLSA (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 911670

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Flechtingen nach § 34 Abs.4 Nr.3
Baugesetzbuch (Ergänzungssatzung) für den Bereich der Gemarkung
Flechtingen, Flur 4, Flurstück 180/4 (teilweise) in die im Zusammenhang
bebaute Ortslage Flechtingen
Städtebauliche Ergänzungssatzung Gartenstraße**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landes- planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4. Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung be- zeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Natur- haushalt	6
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Belange des Umweltschutzes	7
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	8
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	10
6. Flächenbilanz	10

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Flechtingen über die Einbeziehung des Flurstücks 180/4 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Flechtingen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Flechtingen wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Osten der Ortslage Flechtingen befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Wohngebiet Hopfenbreite Flechtingen, das in den letzten Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut wurde. Im Baugebiet sind nur noch wenige Bauplätze nicht bebaut, so dass die Gemeinde Flechtingen Möglichkeiten für weitere Baugebietsentwicklungen prüft. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen sieht in Flechtingen innerörtliche Verdichtungen und neue Baugebiete vor. In einem ersten Schritt wurde überprüft, welche erschlossenen Flächen für eine weitere Bebauung geeignet sind. Auf Seite 74 der Begründung zum Flächennutzungsplan werden hierfür neben anderen Flächen vier Bauplätze an der Gartenstraße westlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung eines Eigenheimes Gartenstraße / Hopfenbreite Flechtingen" ermittelt. Die Flächen werden derzeit als Gärten genutzt und sind durch die Gartenstraße erschlossen. Die Flurstücke 180/1, 180/2 und 180/3 werden aktiv als Garten genutzt und stehen für eine Entwicklung zu Bauflächen derzeit nicht zur Verfügung. Im Gegensatz dazu steht das Flurstück 180/4 zur Verfügung. Das Flurstück 180/4 grenzt unmittelbar an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung eines Eigenheimes Gartenstraße / Hopfenbreite Flechtingen" an. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet Hopfenbreite an. Das Flurstück 180/4 gehört derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf die vorgesehene bauliche Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Der Ergänzungsbereich umfasst unmittelbar an der Gartenstraße angrenzende Teile Flurstücks 180/4 (Flur 4, Gemarkung Flechtingen) und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Vorliegend ist ein Sonderfall einer Ergänzungssatzung gegeben, da sich die Prägung der näheren Umgebung durch zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne ergibt. Die Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB auch in diesem Fall zulässig ist. Söfker führt im Kommentar zum BauGB hierzu aus: "Ist ein Ortsteil teilweise mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs.1 beplant, ist auch dieser Teil in die Beurteilung der Ortsteileigenschaft einzubeziehen, weil dadurch der städtebaulich maßgebliche Zusammenhang nicht unterbrochen wird." (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Kommentar BauGB § 34 Rn.14) Hieraus ergibt sich, dass eine Ergänzungssatzung auch angrenzend an Bebauungsplangebiete zulässig ist, da diese am Bebauungszusammenhang teilnehmen. Unzulässig wäre eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB, da der Bebauungsplan rechtsverbindlich diese Abgrenzung bereits beinhaltet. Die vorliegende Satzung beschränkt sich daher allein auf die Ergänzung des Siedlungsbereiches durch Teilflächen des Flurstücks 180/4.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 627 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Flechtingen, Flur 4, Flurstück 180/4 (teilweise)

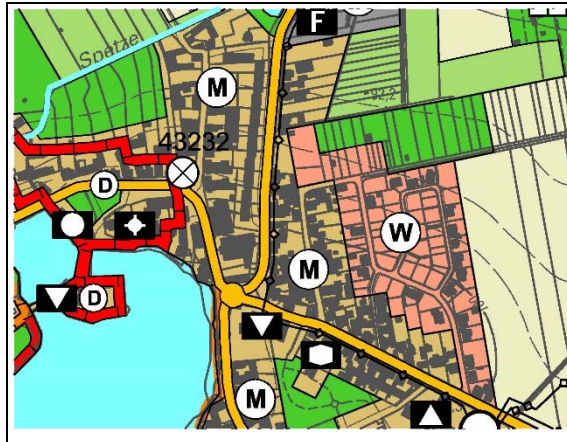
Ausgenommen von der Ergänzungssatzung wurde der Nordteil des Grundstückes, der im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gartenfläche festgesetzt ist. Die Einbeziehung weiterer Flächen ist derzeit nicht umsetzbar und daher städtebaulich nicht sinnvoll.



Luftbild
Flechtingen Gartenstraße

[DOP / 06/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A 18-17108/2010

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Satzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan [TK10 / 11/2015] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-17108/2010

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesplanungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.

1.4. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend sandig - lehmige Schichten an (Salmtieflehm-Braunerden), die für die Versickerung des Niederschlagswassers erhöhte Anforderungen stellen. Aus dem direkten Plangebiet liegen keine Aufschlüsse und Detailinformationen vor. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes entsprechend DWA A-138 vorzunehmen.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Flechtingen ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung abgerundet. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Süden und Osten benachbarte überwiegende Wohnbebauung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Maßgeblich ist der unmittelbar östlich angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- ein Vollgeschoss
- offene Bauweise, Einzelhaus

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Gartenland genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Baum Strauch Hecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen an der Nordgrenze des Flurstücks ausgeglichen werden. Das Grundstück steht im Eigentum des durch die Planung Begünstigten. Insgesamt sind 92 m² Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. 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 der Ergänzungssatzung,

- 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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über die Gartenstraße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der Gartenstraße ist eine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss bei der Heidewasser GmbH beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Herstellung eines Anschlusses an die Elektroenergieversorgung ist durch den Bauherrn zu beantragen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Anschlüsse im Ergänzungsbereich sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde, der die Kommunalservice Landkreis Börde AöR mit der Entsorgung beauftragt hat. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Untere Ohre Haldensleben (AVH). In der Gartenstraße befindet sich eine Schmutzwasserdruckleitung, an die mittels eines Hauspumpwerkes angeschlossen werden kann.

Die Herstellung des Anschlusses an die Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserverband durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die privaten Baugrundstücke ist gemäß § 79a WG LSA zunächst der Grundstückseigentümer. Dieser hat das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dies ist vorliegend vorgesehen. Gegebenenfalls sind hierfür antragspflichtige Versickerungsanlagen erforderlich.

Löschwasserversorgung: Innerhalb des 300 Meter Radius um das Plangebietes befinden sich ein Löschwasserteich und Hydranten, aus denen im Gefahrenfalle unter Nutzung der Hilfs- und Duldungspflichten des § 26 Abs.4 des Brandschutz und Hilfeleistungsgesetzes Löschwasser entnommen werden kann.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Ergänzungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 RdNr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

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

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet befindet abseits lärmemittierender Nutzungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen ist nicht zu erwarten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust des Biotoptyps Scherrasen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurde das konkrete Planvorhaben des Antragstellers zu Grunde gelegt.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Garten (AKB)	6	480 m ²	2880
Planzustand			
- bebaute Fläche geplantes Einfamilienhaus 13,45 m x 9,08 m = 122 m ² (gemäß Bauvoranfrage)	0	122 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Stellplätze (Pflaster), Zuwegung zum Haus ca. 60 m ²	3	60 m ²	180
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	298 m ²	1788
Planzustand		480 m ²	1968
verbleibender Eingriff			912

Im Plangebiet der Ergänzung entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 912 Wertpunkten. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks ist eine Kompensation im Ergänzungsbereich nicht möglich. Es ist eine Kompensation am Nordrand des Flurstückes 180/4 im Außenbereich vorgesehen. Das gesamte Grundstück befindet sich im Eigentum des Bauherren. Die Kompensation soll durch Anpflanzung einer Gehölzhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen erfolgen. Hierdurch kann der Eingriff rechnerisch vollständig kompensiert werden.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Garten (AKB)	6	92 m ²	552
Planzustand			
- Baum – Strauch – Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (HHB) oder (HYA)	16	92 m ²	1472
Kompensationsumfang		92 m ²	920
verbleibender Eingriff			0

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich ist der Biototyp Garten vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich angehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

