

**Begründung zum einfachen  
Bebauungsplan „Hoffmännische Steinbrüche“  
Flechtingen Flur 5  
als Sondergebiet für Freizeit/Erholung und  
Camping**

**1. Planungsanlaß:**

Um eine geordnete städteplanerische Entwicklung und Erschließung gerade im hier betroffenen Außenbereich zu erreichen, ist die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung mit dem Instrument eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Flechtingen vom 29.06.1999 bildet die Grundlage zur Planung, und stellt sicher, daß die Planung politisch getragen wird. Die Planung läßt sich aber auch mit dem Leitmotiv des zukünftigen Luftkurortes Flechtingen als weiteres Angebot für Freizeit und Erholung in Einklang bringen.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben in einem Sondergebiet für Freizeit/ Erholung und Camping erreicht werden, aber auch schützenswerte Bestandteile der Natur gesichert werden. In moderater Form können durch das erteilte Bauplanungsrecht Nutzungen der Erholung und Freizeit angeboten werden, die jedoch nur in der Natur möglich sind und sich an diesem sensiblen Standort ihr unterordnen.

Die Freizeitangebote wie Angeln, Tauchen und Schwimmen( für Nichtschwimmer ungeeignet auf Grund fehlender Beaufsichtigung und der Tiefe in Ufernähe) werden als sportliche und naturnahe Aktivitäten gewertet, wobei ein „Massentourismus“ schon aus Kapazitätsgründen negiert wird. Camping und Angelfreunden bietet der Standort jedoch ein naturbelassenes Ambiente mit Verzicht auf die sonst auf Campingplätzen angebotenen Veranstaltungen wie Disco's, Kino oder sportl. Wettkämpfen.

Die max. 100 Stellplätze müssen zwar vom Bauordnungsrecht der Campingplatz-Verordnung des LSA Rechnung tragen, Hauptaugenmerk des Betreibers liegt jedoch auf eine naturnahe Nutzung des Areals.

Flächenversiegelungen, betonierte oder anderweitig befestigte Wege, Straßen oder Stellplätze werden nicht angelegt. Lautsprecheransagen oder musikalische Begleitprogramme, die zur Animation aufrufen, werden nicht erfolgen zu Gunsten der Ruhe und Erholung.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Gemäß § 30 des Naturschutzgesetzes LSA bildete die Fläche ein geschütztes Biotop. Danach sind gem. Abs. 2 alle Handlungen, die zu einer Zerstörung od. erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen könnten, verboten.

Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten nach Abs. 5 zulassen, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen Ersatz geschaffen wird.

Alle weiteren sich daraus ergebenden Maßnahmen wurden innerhalb des Grünordnungsplanes aufgezeigt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die textl. Festsetzungen auf dem B-Plan Satzungscharakter erhalten.

Mit Datum vom 09.11.99 wurde die Ausnahme vom Verbot der erheblichen Beeinträchtigung eines besonders geschützten Biotopes erteilt.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der sich z.Zt. in Überarbeitung befindliche FNP wird das Plangebiet als Sondergebiet für Freizeit/ Erholung und Camping ausweisen.

### **5. Grundbesitzverhältnisse**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz der Campingplatzbetreiber. Über eine Einzelfirma mit Gesellschafter und Geschäftsführer wird die Anlage betrieben.

### **6. Räumlicher Geltungsbereich**

Etwa 1 km nördlich der Ortslage Flechtingen erreichbar über den Grauinger Weg befindet sich das ehemalige Steinbruchareal in der Flur 5 der Gemarkung Flechtingen. Betroffen ist das gesamte Flurstück 99/21 mit einer Fläche von 75.322 m<sup>2</sup>.

### **7. Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**

Bedingt durch die frühere Abbaustätte für Hartgestein hat sich durch Aufschüttungen ein hügeliges Gelände gebildet. Zwei von teilweisen steilen Felswänden umgebene Wasserflächen sind Bestandteil des Gebietes.

Ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude sowie kleinere Pumpenhäuschen bilden die vorh. Bausubstanz. Reste einer Verladerampe und Stützmauern aus früherer Nutzung sind ebenfalls noch anzutreffen.

Ansonsten hat sich das Gebiet teilweise durch Baumanpflanzungen eines Vorbesitzers teilweise durch natürliche Aussaat mit einem Gehölzbestand entwickelt sowie ruderales Vegetationen.

## 8. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Eine ehemalige, bereits durch die Gemeinde rekultivierte Hausmülldeponie, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Objektes. Nach Aussagen der Unt. Abfallbehörde des LK wurde über eine Bewertungsmatrix die Belastungszahl 50 ermittelt, die als geringe Belastung einzustufen ist.

Weiterhin befindet sich nordwestlich das Anschlußgleis der Haniel-Zuschlagstoffe GmbH, welches sich jedoch durch die geringe Frequentierung nicht störend auf den Standort auswirkt.

Ansonsten wird das Plangebiet von den von typischen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen saisonbedingt berührt.

## 9. Planungskonzeption

Wie bereits unter Pkt. 2 erwähnt, ist das benannte Planungsziel, ein Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Camping gem. § 10 BauNVO zu schaffen.

Primäres Ziel der Planung ist einerseits die Ausweisung von modifizierten Nutzungsflächen im Nutzungsspektrum eines Sondergebietes und andererseits die Erhaltung von schützenswerten Bestandteilen von Natur und Landschaft.

Das Touristencamp an den Hoffmännchen Steinbrüchen bietet vor allem Angel- und Tauchfreunden die Möglichkeit, über mehrere Tage in Form von Camping ihren Hobbys nachzugehen.

Es wird ein Kurzzeit- sowie ein Dauercampingangebot ermöglicht.

Die Versorgung erfolgt durch den Ausbau des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes mit Gaststätten-, Imbiß und Kioskbetrieb sowie einigen Pensionsräumen.

Weiterhin ist der Anbau eines Sanitärgebäudes gem. den Anforderungen der Campingplatzverordnung des LSA geplant sowie ein kleiner Kinderspielplatz abgelegen der Wasserflächen.

Über den Grauinger Weg ist das Objekt an das kommunale Straßennetz von Flechtingen angeschlossen. Auf dem Plangebiet erfolgt eine innere Erschließung durch einen 4-5,5m breiten geschotterten Hauptweg, von dem die einzelnen Funktionsbereiche erreichbar sind. Die beiden Wasserflächen werden an den abgeflachten Uferbereichen den Anglern, Tauchern und auf eigene Gefahr den Schwimmgfreunden zugänglich gemacht.

Die Steilhänge bilden Bereiche zum Schutz u. zur Pflege von Natur und Landschaft. Durch Warntafeln und Beschilderungen wird hier auf die Gefahr des Betretens hingewiesen.

Insgesamt wird das SO-Gebiet in 5 Funktionsbereiche unterteilt:

SO1	=	Kurzzeitcamper
SO2	=	Dauercamper
SO3	=	Tauchen/ Angeln, Baden
SO4	=	Versorgungs- u. Sanitärbereich
SO5	=	Aufenthalts- u. verkehrsberuhigter Bereich (Sitzgruppen, Freiluftterrasse, Spielplatz, Grillplatz)

Weitere andere Nutzungen werden ausgeschlossen.

## 9.1 Bauliche Nutzung

### a) Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet, welches der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO ausgewiesen. Das Sondergebiet wird wie bereits beschrieben, in fünf Nutzungsbereiche unterteilt.

### b) Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund des naturbelassenen Standortes wird eine Grundflächenzahl  $GRZ = 0,2$  festgelegt.

Auf die Vorgabe einer Geschößflächenzahl wird verzichtet, jedoch wird die Anzahl der Vollgeschosse auf I (ein Vollgeschöß) festgelegt.

Es wird außerdem eine Höhenbegrenzung bezüglich der max. Firsthöhe  $FH = 4,5$  m bezogen auf die Oberkante des sich dort befindenen Erschließungsweges vorgenommen.

**c) Bauweise, Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise vorgegeben. Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufenster in Form von Baugrenzen gekennzeichnet. Ein Baufenster wurde lediglich im Bereich des ehemaligen Wirtschafts- u. Unterkunftsgebäudes ausgewiesen, denn der Betreiber möchte dieses Gebäude vitalisieren und noch ein erforderliches Sanitärgebäude anbauen. Eine weitere Verdichtung der Bebauung ist nicht geplant.

Weitere städtebauliche Werte werden nicht festgelegt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

**10. Erschließung**

**10.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung des Objektes erfolgt von der Ortslage Flechtingen durch Anbindung an den Grauinger Weg, der sich in Trägerschaft der Gemeinde Flechtingen befindet, somit ist der Anschluß an ein öffentliches Wegesystem gegeben.

Da dieser Weg im Zuge des ländlichen Wirtschaftswegebau zur Befahrung landwirtschaftlicher Fahrzeuge ausgebaut wurde, sind hier hinsichtlich der Breite und des Begegnungsverkehrs keine Probleme zu erwarten.

Die weitere Erschließung auf dem Plangebiet erfolgt über innere private Erschließungswege. Die Fahrwege der Hauptzufahrt sind 4,0 – 5,50 m breit, Stichwege mit Richtungsverkehr verschmälern sich auf 3,0 m, diese enden dann auf die einzelnen Stellplatzflächen. Die Wege sind geschottert bzw. aus Schotterrasen.

Stellplätze für PKW's, insbesondere für die Tagesgäste, sind parallel der Hauptzufahrt angeordnet.

**10.2 Ver- und Entsorgung  
-Trinkwasserversorgung-**

Z.Zt. ist das Objekt an kein zentrales Versorgungsnetz angeschlossen. Die Brunnen, die die ehemalige Betriebsstätte früher versorgt haben, sind nicht mehr funktions-tüchtig.

Um den Campingplatz mit einwandfreiem Trinkwasser dauerhaft zu versorgen, müssen täglich 200 l Wasser je Standplatz zur Verfügung stehen.

Der Betreiber kann sich über eine Trinkwasserdruckleitung an das zentrale Netz des Ortes anschließen. Dazu ist jedoch erforderlich etwa 1500 m Leitung zu verlegen. Gemäß der Aussagen des örtlichen Versorgers ist dieses über die Herstellung eines Direktanschlusses an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 GGG am Ortsrand von Flechtingen und Errichtung eines Wasserzählerschachtes möglich. Die Realisierung der Anschlußleitung vom WZ-Schacht bis zum „Planungsbereich“ liegt in alleiniger Verantwortung des Vorhabenträgers.

#### **- Schmutzwasserableitung**

Auch hier kommt in Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserverband aus Kostengründen eine zentrale Entsorgungslösung in Form einer abflußlosen Sammelgrube zur Anwendung, die dann je nach Füllung ausgefahren werden muß. Fetthaltige Abwässer sind vor der Einleitung in die Sammelgrube in einem Fettabscheider zu reinigen.

#### **- Regenwasserableitung**

Sämtliches anfallendes Regenwasser ist zu versickern, als Brauchwasser zu verwenden bzw. in die vorh. Gewässer einzuleiten, auf jeden Fall auf dem Grundstück zu belassen.

#### **- Elektroversorgung**

Hierfür besteht ebenfalls kein Anschluß an das zentrale Netz, da früher eine Eigenversorgung erfolgte.

Nach Aussagen des örtlichen Versorgers, der Avacon Versorgungsbereich Gardelegen, ist es möglich von der südlich gelegenen Mittelspannungsfreileitung die Versorgung des Objektes abzusichern. Gemäß einer gemeinsamen Standortbegehung mit der Avacon, dem Investor und dem Planer wurde eine Trassenführung und der Standort der Trafostation festgelegt.

Von dort ab verlegt der Investor die umgeformte Niederspannung bis zu den Abnahmestellen seines Grundstückes eigenverantwortlich.

### **11. Städtebaulicher Vertrag**

Die Gemeinde schließt gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen ab.

Sowohl die städtebaulichen Maßnahmen (Sicherung der Bauleitplanung) sowie die gesamten Erschließungskosten und der Nachweis der Erschließung mit den Versorgungsträgern sind Bestandteil dieses Vertrages.

Dazu sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern Erschließungsverträge zu vereinbaren.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Wie bereits erwähnt, hat das Planungsgebiet den Anspruch eines geschützten Biotopes nach § 30 Land.NatschG.-LSA-.

Zum B-Plan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Hier wird in einer Übersicht der Eingriff und der Ausgleich dafür dargestellt.

Zusammenfassend sind folgende Flächenanteile betroffen:

- 2,5 ha große Wasserflächen als Angel-Tauch- u. Badegewässer,
- 2,0 ha Wald- u. Ruderalflächen für Camping- u. Freizeitaktivitäten,
- ca. 2,5 ha des Gebietes (etwa 33 % der Gesamtfläche werden als zu erhaltender Gehölzbestand freigehalten.
- Als Ausgleich sollen im westl. Plangebiet ca. 0,5 ha Ackerbrache mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Als Ergebnis einer Quantifizierung bezüglich des verursachten Eingriffs wurden innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zusätzlich zu den innerhalb des Steinbruchgeländes festgesetzten Maßnahmen Kompensationen ausgewiesen. Damit werden gleichzeitig die Anforderungen zur Herauslösung aus einem geschützten Biotop gem. § 30 Abs. 5. Nr. 1 erfüllt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden zum Teil extern durchgeführt. Es sind dafür durch den Investor 0,6 ha Feldgehölz aufzuforsten und Pflegemaßnahmen an einem Kleingewässer durchzuführen gemäß der in der Anlage beigefügten Pläne. Auf den nach §9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten Flächen des B-Planes sind 1500m Hecken und Einzelbäume anzupflanzen.

Resümierend kann gesagt werden, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes relativ begrenzt und ausgleichbar sind.

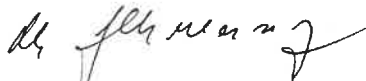
Die Beeinträchtigungen werden vor allem empfindliche Vogel- u. Säugetierarten betreffen. Durch die Neuanpflanzungen von 0,5 ha Gehölzen, direkt an einen Erholungsbereich angrenzend, wird dieser zusätzlich geschützt und für störungsempfindliche Arten besser nutzbar.

## 13. Flächenbilanz

	m2	%
Gesamtfläche	75.322,00	100 %
davon		
- Wasserflächen	25.000,00	33,10
- Sondergebiet 1-5	17.400,00	23,10

	Flächen zum Schutz u. zur Pflege v. Nat. u. Land- schaft	22.300,00	29,50
-	Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	5.000,00	6,64
-	priv. Grün	2.200,00	2,92
-	Wege/Straßen	2.600,00	3,45
-	Stellplätze	1.000,00	1,30

aufgestellt:

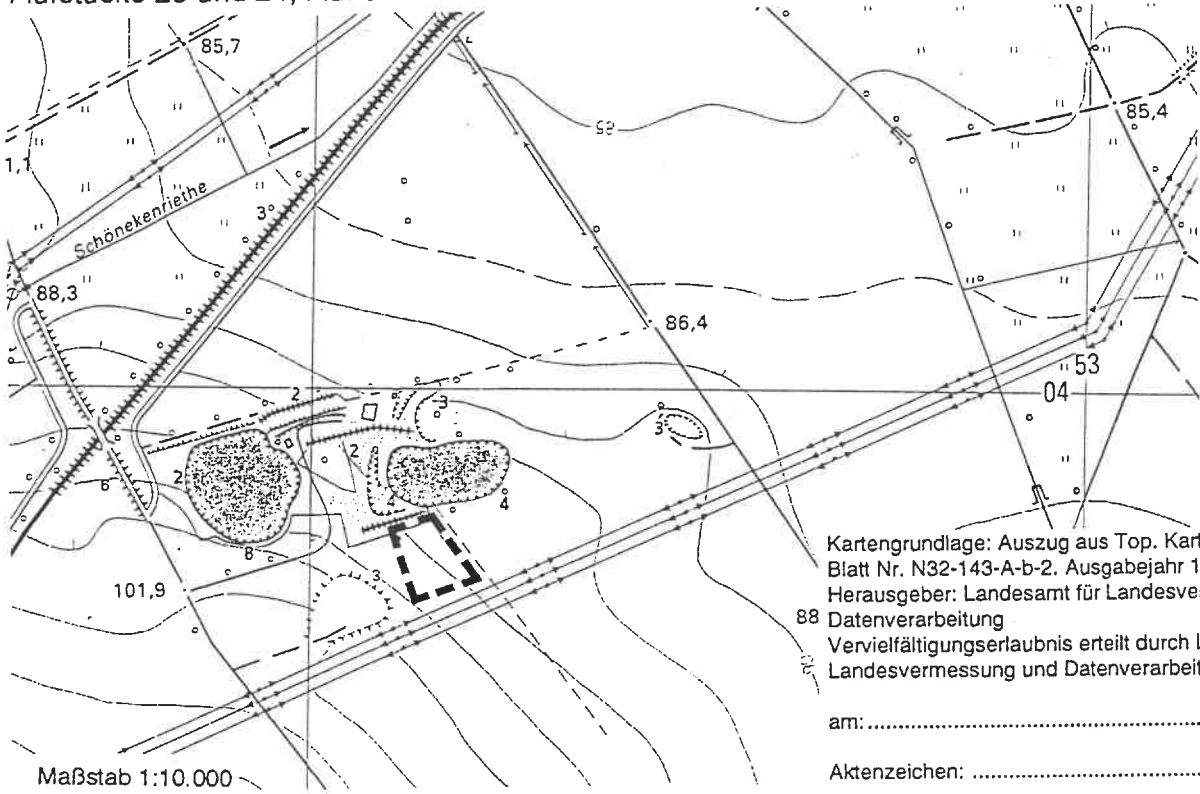
  
Bürgermeister

Haldensleben, d. 13.8.99



# Ausgleichsmaßnahme 1: Feldgehölz

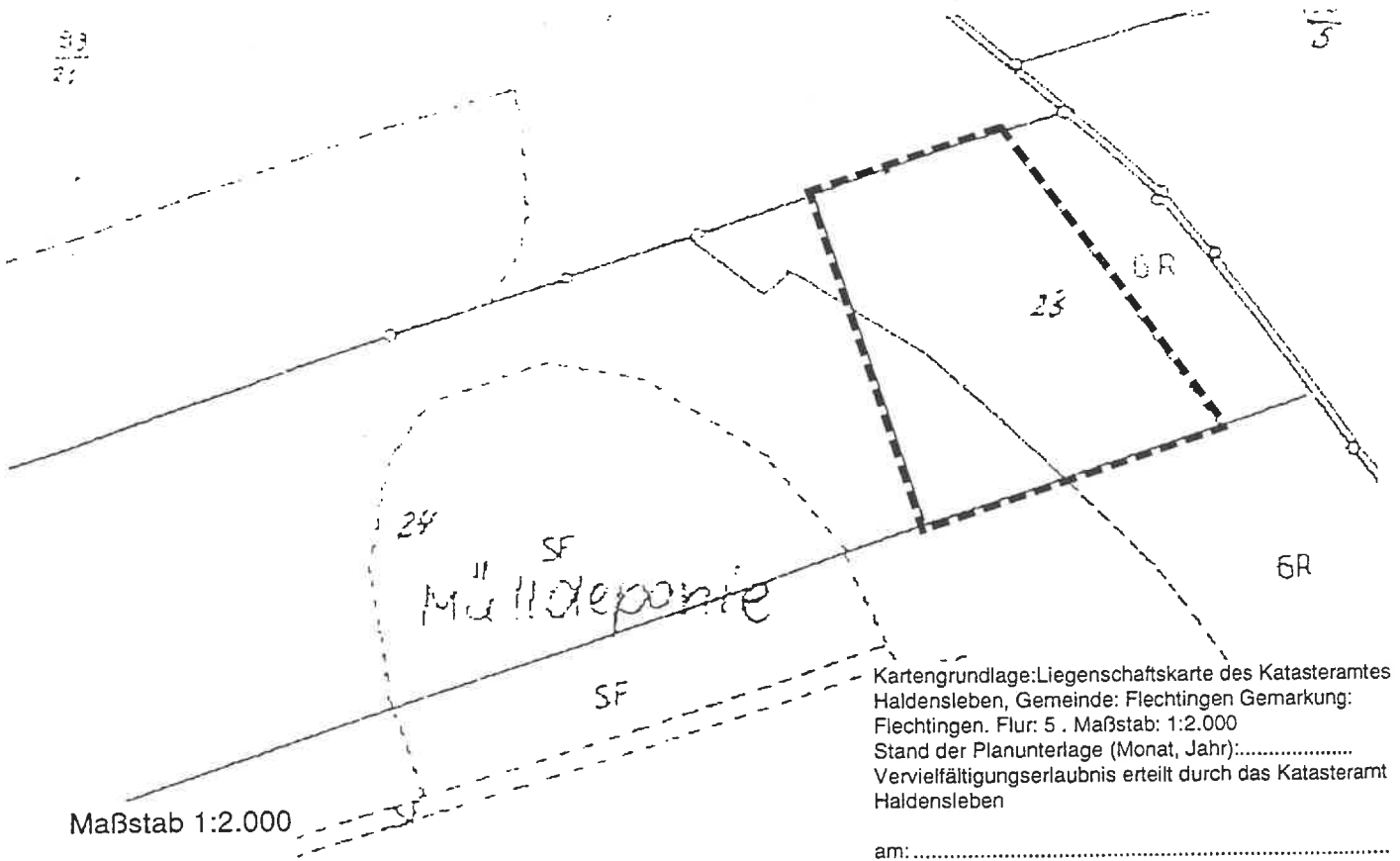
Auf einer Fläche von 0,6 ha soll eine Aufforstung mit Traubeneiche und Hainbuche, sowie Birke, Eberesche und verschiedenen Straucharten erfolgen.  
Flurstücke 23 und 24, Flur 5



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karte 1: 10.000.  
Blatt Nr. N32-143-A-b-2. Ausgabejahr 1991.  
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und  
Datenverarbeitung  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Landesamt für  
Landesvermessung und Datenverarbeitung Halle

am: .....

Aktenzeichen: .....



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes  
Haldensleben, Gemeinde: Flechtingen Gemarkung:  
Flechtingen. Flur: 5. Maßstab: 1:2.000  
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr):.....  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt  
Haldensleben

am: .....

Aktenzeichen: .....

## Ausgleichsmaßnahme 2: Pflegemaßnahme an Stillgewässer

Das Gewässer soll durch die Entnahme von Boden vertieft und erweitert werden. Die Maßnahme soll der natürlichen Verlandung entgegenwirken, so daß auch langfristig eine offene Wasserfläche erhalten bleibt.

Mit einem Bagger sind dazu ca. 100 m<sup>3</sup> Boden zu entnehmen und abzutransportieren. Dabei ist darauf zu achten, dichtende Schichten nicht zu durchbrechen.

Gemarkung Böddensell, Flurstück 121, Flur 3

