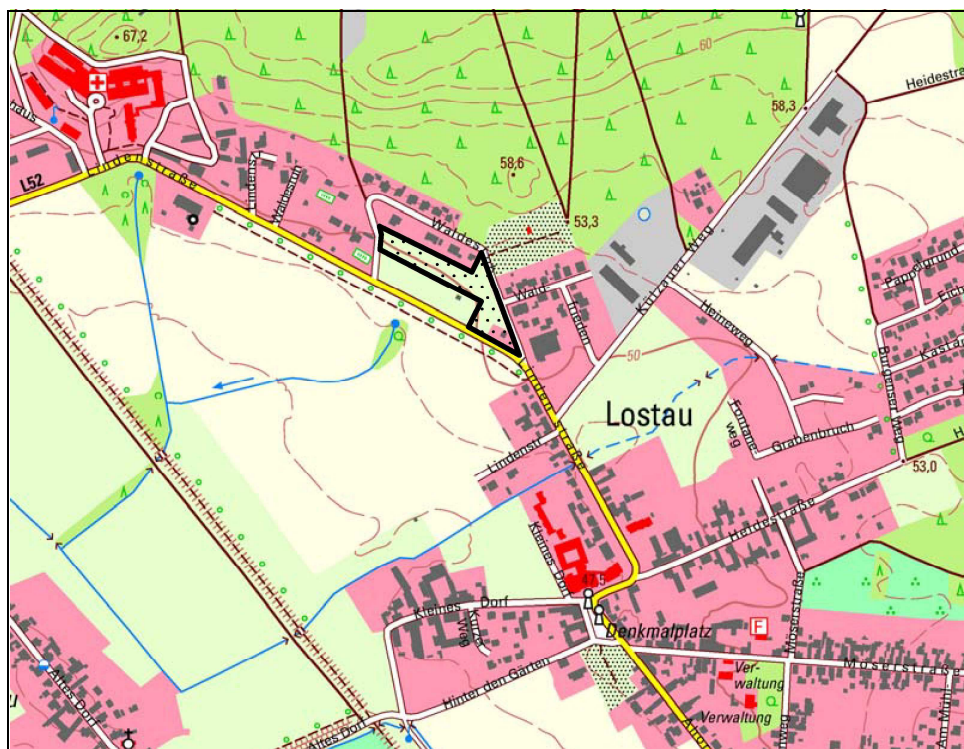




Bauleitplanung der Gemeinde Möser Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan "Waldesruh" in der Ortschaft Lostau im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[DTK 10] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-2247-2012-5

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

Inhaltsverzeichnis

	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 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation	8
3.4. Vorhandene Leitungen im Plangebiet	8
3.5. Geodätische Festpunkte	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	15
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	16
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	16
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Waldesruh" in der Ortschaft Lostau - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 das Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser ist als Entwicklungsfläche für die Ortschaft Lostau der Bereich Waldesruh im Umfang von 1,45 Hektar vorgesehen, von der das Plangebiet den ersten Teil darstellt. Insgesamt waren für das Baugebiet 16 Bauplätze im Flächennutzungsplan bilanziert, die aufgrund zersplitterter Eigentumsstrukturen jedoch nicht umsetzbar sind. Ziel der vorliegenden Planung einer Teilfläche ist die Einordnung von 4 Bauplätzen, spätere weitere Verdichtungen sollen nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen werden bisher als Obstplantage, Wochenendhaus und Garten genutzt. Im Bestand wird nur ein Garten bewirtschaftet. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Lostau. Sie grenzen im Osten, Norden und Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für Lostau erfolgte mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Lostau. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser entwickelt.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst sein und das Verfahren bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lostau an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauNVO dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 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 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 "Waldesruh" in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.410 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

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)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Das FFH- Gebiet Nr.0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg umfasst Flächen der Elbe, des Weinberges und des Lostauer Werders. Es befindet sich in einer Entfernung von über 800 Meter südwestlich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB beeinflusst.

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. Durch Beschluss des Gemeinderates Möser soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10100, 10101, 10102, 10103, 10104, 10105 und 10106 der Flur 1 der Gemarkung Lostau. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

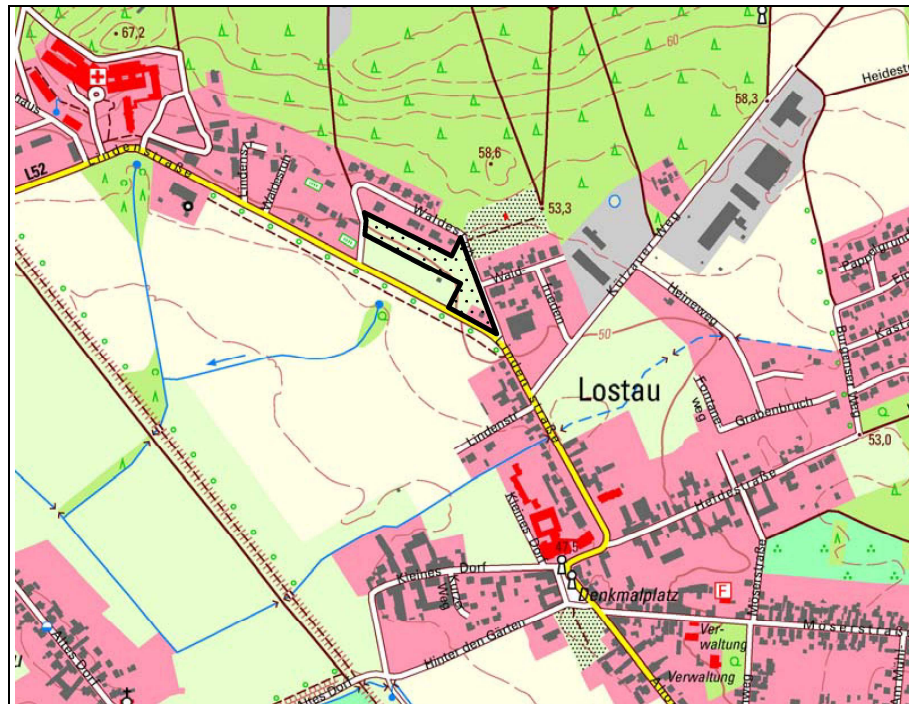
An das Plangebiet grenzt im Osten der Bebauungsplan "Am Külzauer Weg" an. Der Bebauungsplan setzt im angrenzenden Bereich Wohn- und Mischgebiete fest, die örtlich auf den benachbarten Grundstücken überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt werden. Mit dem Bebauungsplan bestehen keine Konflikte.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten und Norden Einfamilienhäuser
- im Nordosten der Friedhof, südlich davon Wohnbebauung und im Südosten ein Nahversorgungsmarkt
- im Südwesten eine als Grünland genutzte Fläche auf dem Flurstück 10110 und südwestlich die Lindenstraße (Landesstraße L52)

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes

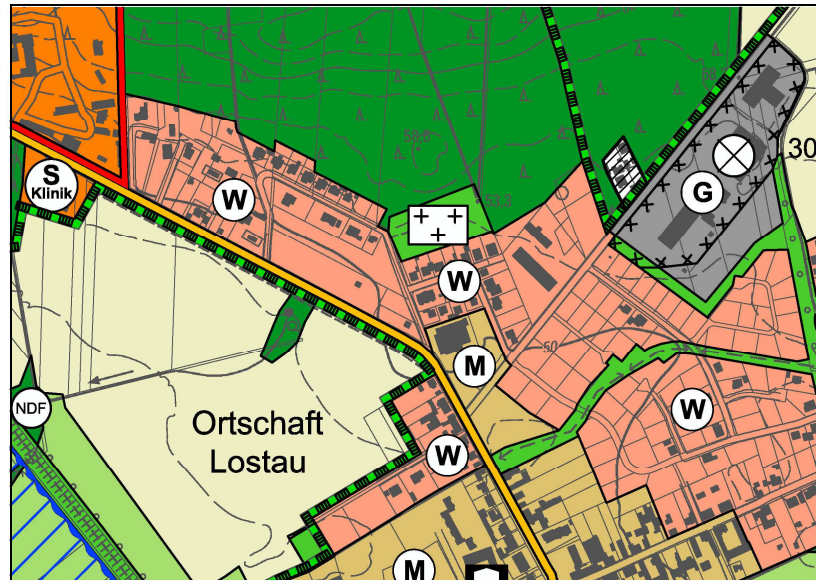


[TK 10/2017] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Möser



[ALK 11/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Er wird aus dem landesplanerisch abgestimmten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des 3.Entwurfes des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 01.02.2023 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Lostau ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.012 m². Davon wurden 7.554 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Die festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich in kommunalem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Vom tieferen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Vorhabengebiet bisher nicht bekannt. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im Gebiet unter der Geländeoberfläche Sande vor. Ab einer Tiefe von ungefähr 4 Meter können feste Tone auftreten. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchführen zu lassen.

archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine Siedlung der Spätlatenezeit. Südwestlich von dieser wurde eine weitere, bislang undatierte Siedlung mithilfe von Luftbildern lokalisiert. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oft erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Die Nähe zu einem Fließgewässer, wie hier die Elbe, sowie eine erhöhte Lage zum Schutz vor Hochwasser bezeugen die siedlungsbegünstigende Lage dieser Siedlungen. Baumaßnahmen führen voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

hydrogeologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach vorliegenden Daten mehr als 5 Meter.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Die Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand der Unterlagen im angefragten Baufeld nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 10103 ein Wochenendhaus. Die Flurstücke 10101 und 10105 werden bisher nicht baulich genutzt. Ursprünglich waren sie Bestandteil einer Obstplantage, die bis auf wenige Obstbäume inzwischen nicht mehr vorhanden ist. Im Westen des Flurstücks 10105 hat sich eine Gehölzhecke aus Obstgehölzen entwickelt.

3.4. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland Technik GmbH. Sie verlaufen von der Landesstraße L52 über das Flurstück 10110 zum Flurstück 10105 und entlang dessen Nordgrenze. Die Leitungen sind ausgeschaltet und können im Bedarfsfall rückgebaut werden. Sollte es zu einem Rückbau kommen, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zwingend vorab zu informieren, damit das Bestandssystem angepasst werden kann. Weiterhin befindet sich im Nordwesten des Flurstücks 10105 eine Trafostation der Avacon Netz GmbH. Die Trafostation versorgt die Grundstücke entlang der Straße Waldesruh im Bestand.

3.5. Geodätische Festpunkte

Auf der nordöstlichen Seite der Straße Waldesruh nördlich der Anbindung an die Landesstraße L52 befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5) der Kategorie "Benutzungsfestpunkte". Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA, Dezernat 53 zu melden. Koordinaten des Festpunktes zu Planungszwecken können im Dezernat 53 angefordert werden.

4. Begründung der wesentlichen 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 am Standort den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese planerische Zielsetzung kann auch durch reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgesetzt werden. Aufgrund der angrenzenden Mischgebiete im Osten können Nutzungskonflikte mit reinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden. Die Mischgebietenutzungen würden durch die Festsetzung reiner Wohngebiete in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Daher erfolgte als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete. Die neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen sind am Standort verträglich.

Ausgeschlossen wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Für diese gewerblich geprägten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll ein Standort in den Mischgebieten gewählt werden. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hierfür sind Flächen in den gemischten Gebieten Lostaus vorhanden.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wird für das Plangebiet nicht angestrebt, da das Gebiet zu einem Einfamilienhausgebiet entwickelt werden soll. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Dies ist für die angestrebte lockere Bebauung ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Sie ermöglicht die derzeit stark nachgefragte Bauform der Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen. Um größere Gebäude mit weiteren zusätzlichen Nichtvollgeschossen zu verhindern, die nicht den Planungszielen für ein Einfamilienhausgebiet entsprechen, wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Entsprechend wurde die Firsthöhe auf 9,5 Meter beschränkt.

Aufgrund der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen. Gegenüber der Erschließungsstraße sollen ebenfalls 3 Meter Abstand eingehalten werden. Dies soll die Anlage von für Einfamilienhausgebieten typischen Vorgärten sichern.

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 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 ausgeschlossen.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße Waldesruh und die Lindenstraße erschlossen. Die Straße Waldesruh wurde vor einigen Jahren ausgebaut. Hierzu wurden die Flurstücke 10100, 10102, 10104 und 10106 ausparzelliert, die für die Straße benötigt wurden. Sie werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4.5. Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nicht bebauten Flächen mit Ausnahme von Terrassen, Zufahrten und Zugängen durch eine Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Dies soll eine Auflockerung des Gebietes durch eine Begrünung der Gärten sichern. Da auf eine Begrünung des öffentlichen Raumes durch Baumreihen verzichtet wird, kommt der Begrünung der Vorgärten eine besondere Bedeutung zu. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des örtlichen Klimas bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Erschließung ist vorhanden.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen Waldesruh und Lindenstraße gesichert. Die Lindenstraße ist als Landesstraße L52 klassifiziert. Für die Landesstraße L52 ist die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte der zuständige Baulastträger. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Lostau (Station 1.076m - 3.064m). Demnach besteht keine Anbaubeschränkungszone. Für alle neu zu errichtenden Erschließungen (Zufahrten) innerhalb einer Ortsdurchfahrt bedarf es gemäß § 18 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte.

Sollten Maßnahmen (zum Beispiel Anschlussarbeiten der Ver- und Entsorgung) an der Landesstraße L 52 erforderlich werden, so sind diese im Vorfeld mit der Fachgruppe "Straßenverwaltung und -verkehr" (FG232) abzustimmen. Hierzu sollten entsprechende Planunterlagen (Erläuterungsbericht, Lagepläne und Detailpläne) eingereicht werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden. Die Straße Waldesruh ist ortsüblich als Erschließungsstraße ausgebaut.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die sanitäre Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet sichergestellt werden. In der Straße Waldesruh befindet sich westlich des Bebauungsplangebietes eine Trinkwasserleitung 160 x 9,5 PE-HD und östlich eine 200 PVC der Heidewasser GmbH. Von diesen Trinkwasserleitungen können die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsgebietes über Hausanschlüsse versorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Bei einer hinterliegenden Bebauung ist bei der Planung der Grundstücksaufteilung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Straßengrundstücke besitzt. Bei der Planung einer Privatstraße ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH für die Trinkwasserleitung einzutragen.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Lostau wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Soweit ein Anschluss gewünscht wird, sollten die einzelnen Bauherren rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallentsorgung auf die Abfallentsorgungsgesellschaft Jerichower Land mbH übertragen hat. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Am Plangebiet liegen Schmutzwasserkanäle an. Über das Antragverfahren des WWAZ, Abteilung Anschlusswesen sind die Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Schmutzwasserkanalisation zu prüfen und abzustimmen. Die Anschlüsse sind vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Sollte eine innere Erschließung geplant sein, ist zur Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger sollte sich dazu rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Möser. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der hydrologischen Verhältnisse möglich.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch Hydranten. Insgesamt sind im näheren Umfeld 4 Hydranten an Trinkwasserleitungen DN 150 – DN 200 vorhanden, die den erforderlichen Grundschatz absichern.

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 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 "Waldesruh" in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 10.000 m² suspendiert.

Biotopschutz

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen sind. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b BauGB erforderlich.

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Freizeit- und Erholungsanlage (PS) Wochenendhausgrundstück
- Intensivgrünland mit Tierhaltung (GIA)
- ruderalisiertes mesophiles Grünland (GMF) mit Einzelgehölzen im Jungwuchs Kiefer und Robinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Biotoptypen unterliegen keinem Schutz nach § 30 BNatSchG. Die Bebauung des bisher bis auf das Wochenendhaus weitgehend unversiegelten Bereiches verursacht Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz sowie Grundwasser. Diese Eingriffe treten durch die Beseitigung von Garten- und Grünlandflächen, durch die Versiegelung von Boden und hiermit verbundene Minderung der flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser ein. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Lostau, die Planung rundet die Ortslage geordnet ab.

Artenschutz

Auf der Fläche des Plangebietes wurde am 20.02.2023 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung des Potenzials für möglicherweise vorkommende Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Zusätzlich wurden beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt die behördlicherseits für das Betrachtungsgebiet vorliegenden Daten / Nachweise von Tieren und Pflanzen abgefragt. Aufgrund der Begehungen und der vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt mit geteilten Daten wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

Säugetiere

An den wenigen Gehölzen im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalte) festgestellt werden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen.

Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Kranich und Schwarzstorch bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weiter große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche wie der Art und Weise des Vorhabens Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Für den Neuntöter fehlen spezifische Habitatanforderungen wie das Vorkommen dorniger Gebüsche mit ausreichender Deckung. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen gegebenenfalls in einzelnen Revieren im Plangebiet vorkommen. Andere Arten aus dem näheren Umfeld nutzen es während der Brutzeit möglicherweise als Nahrungshabitat. Da nur die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dem besonderen Schutz § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, beschränkt sich die Potenzialanalyse auf diese Arten.

Dies wären Ringeltaube, Aaskrähe, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Nachtigall, Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, Schwarze Kehlchen und Goldammer.

Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise auch aus dem weiteren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für die Art aufweist, da keine offenen Bodenflächen vorhanden sind und die Bodenstrukturen des bodenfeuchten lehmigen Sandes keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse bieten. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse und der zwischenliegenden Straßen und Wohngrundstücke ist das Plangebiet nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben.

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock als holzgebundene Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer als Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit keine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

Libellen

Libellen sind in ihrer Entwicklung meist über mehrere Jahre und damit die längste Zeit in ihrem Lebenszyklus auf das Vorhandensein von Wasser führenden Strukturen angewiesen. Aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen (Gewässer) wird eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen.

Mollusken

Für die Betrachtung im Bebauungsplanverfahren sind mit der Zierlichen Tellerschnecke und der Bachmuschel zwei Arten relevant, für die aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden Biotop- und Habitatstrukturen eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Eine wesentliche Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten gegeben.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die benannten europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Wiesenbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der Wiesenflächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Allgemein ist festzustellen, dass durch den Entzug von Flächen als Nahrungs- und gegebenenfalls Jagdhabitat und die Entwicklung zum Wohngebiet die Belange des Artenschutzes beeinträchtigt werden.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotehtial der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

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 Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis 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 Wohngebiete sind 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 jedoch Lärmeinwirkungen benachbarter Nutzungen ausgesetzt, die in einem schalltechnischen Gutachten zur Ermittlung der Schallimmissionsvorbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldesruh (ECO Akustik 16.02.2023) untersucht wurden. Der Gutachter hat hierfür die auf das Gebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm untersucht. Zusammenfassend ist er zu folgendem Ergebnis gekommen:

Gewerbelärm

Im Ergebnis der Untersuchung unterschreiten die ermittelten Gewerbelärm-Beurteilungspegel tags und nachts die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" an und innerhalb der Baugrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Waldesruh.

Straßenverkehrslärm

Im Beurteilungszeitraum Tag und im Beurteilungszeitraum Nacht liegen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblattes 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durch die Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel vor.

Der Flächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldesruh, in dem der Orientierungswert für den Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel überschritten wird, beträgt tags 82%. Oberhalb des Tag-Orientierungswertes von 55 dB(A) wurden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) ermittelt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze von 70 dB(A) tags wird damit nicht überschritten.

Im Nachtzeitraum sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldesruh Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Oberhalb des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) wurden innerhalb der Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) ermittelt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeitsgrenze von 60 dB(A) nachts wird damit nicht überschritten.

Es wurde geprüft, ob für das Plangebiet ein aktiver Lärmschutz durch eine Schallschutzwand gegenüber der Landesstraße L 52 umsetzbar ist. Ein Schallschutz durch eine Lärmschutzwand wurde als städtebaulich nicht vertretbar verworfen. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 52 und ist generell für ein Anbauen an die Straße vorgesehen. Östlich und westlich befinden sich Gebäude an der Ortsdurchfahrt der L 52, so dass ein Schutz nur für das Plangebiet nicht nachvollziehbar wäre. Weiterhin stehen die Kosten im Verhältnis zum Schutzzweck außer Verhältnis.

Es ist daher passiver Lärmschutz an den Gebäuden und eine Abschirmung von Außenwohnbereichen durch eine entsprechende Ausrichtung der Außenwohnbereiche und gegebenenfalls eine

Abschirmung gegenüber der Straße vorzusehen. Die Auslegung der Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude kann anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 durchgeführt werden. Dabei ist unter anderem das mindesterforderliche Prüf-Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,P}$ für Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu bestimmen und bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Gemäß § 15 Abs. 2 BauOLSA ist geregelt, dass Gebäude einen für ihre Nutzung ausreichenden Schallschutz aufweisen müssen. Somit ist der Sachverhalt der Berücksichtigung bereits auf anderer Rechtsgrundlage gesichert und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

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.

Die Interessen der Grundeigentümer im Plangebiet werden gefördert. Die Interessen der angrenzenden Grundeigentümer werden durch den Bebauungsplan berührt. Für die nördlich angrenzende Wohnnutzung wird sich das Umfeld verändern. Ein bisheriger Freibereich wird bebaut. Die hiermit verbundenen Lageänderungen überschreiten jedoch nicht den Rahmen, der für Grundeigentümer im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbar ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Waldesruh" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft durch eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich verbunden mit dem Entzug und der Versiegelung von Freiflächen. Für den Einfamilienhausbau geeignete Grundstücke stehen in Lostau nicht in der im Zusammenhang bebauten Ortslage in erforderlichen Umfang zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach der Wohnform des Einfamilienhauses ist eine Siedlungsexpansion auch bei stagnierender Einwohnerentwicklung erforderlich, da die Wohndichte in Einfamilienhausgebieten nach der Erstbesiedlung stetig abnimmt. Lebten in den Einfamilienhausgebieten nach dem Bau der Gebäude zunächst im Durchschnitt 4 Personen in einem Haus, so sind dies nach 20 Jahren des Erstbezuges tendenziell nur noch 2 Personen. Die Nachfrage nach Grundstücken muss in der Ortschaft Lostau gedeckt werden, um eine Abwanderung von Einwohnern zu verhindern. Hierfür ist der Eingriff in den Außenbereich erforderlich.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.012 m ²
• allgemeine Wohngebiete	7.554 m ²
• Straßenverkehrsflächen	458 m ²

Gemeinde Möser, Juli 2023

gez. Köppen (Siegel)

Der Bürgermeister