

Gemeinde Möser

Landkreis Burg

Begründung zum Bebauungsplan

Wohngebiet Brunnenbreite

Architekturbüro Burger-Scheidlin

Forststraße 50 a, 38108 Braunschweig, Tel.: 0531 / 35 25 93

Rechtsgrundlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit gültigen Fassung und zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. August 96 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 26.01.90 (BGBl. I S. 132) wird der Bebauungsplan Brunnenbreite (allgemeines Wohngebiet) aufgestellt.

Veranlassung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südosten der Gemeinde Möser für den privaten Wohnungsbau.

Die Lage zwischen dem Baugebiet Riebebergsbreite im westlichen Anschluß, der landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen und östlichen Anschluß an das Baugebiet stellt einen attraktiven Standort für die Nutzung zu Wohnzwecken dar. Die Gemeinde Möser wünscht generell die Erweiterung der Wohnflächen auf geeigneten Flächen innerhalb der geschlossenen Ortslage. Mit der Ausweisung von Wohnflächen kann die bestehende Infrastruktur und Erschließung an diesem Standort wirtschaftlich genutzt werden und die Anbindung des neuen Wohngebietes an die gewachsene Ortslage erreicht werden.

Das Baugebiet Riebebergsbreite schirmt die Lärmemissionen von der B1 ab, die in DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau empfohlenen Orientierungswerte werden nicht überschritten, weitere Emissionsquellen sind nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, daß den Zielen des fortgeltenden Bebauungsplanes entsprochen werden kann.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Südwestlich: durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 15/16

Nordwestlich: durch die Straße "Kirschweg"

Nordöstlich: durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 16/20 und 15/28

Südwestlich: durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 16/18, 15/28 - 16

Die Flächenausweisung für den Bebauungsplan beinhaltet folgenden Geltungsbereich:

Flur 5	Flurstück 16 / 20
	Flurstück 16 / 18
	Flurstück 15 / 28
	Flurstück 15 / 26
	Flurstück 15 / 24
	Flurstück 15 / 22
	Flurstück 15 / 20
	Flurstück 15 / 18
	Flurstück 15 / 16

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

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet Brunnenbreite ein allgemeines Wohngebiet vor. Im Bebauungsplan wird die ausgewiesene Baufläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Den Zielen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser wird entsprochen.

Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt an der Straße "Kirschweg" im Südosten der Gemeinde Möser. Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt 69,7 über NN.

Das Oberflächenwasser versickert zur Zeit innerhalb der Ackerflächen.

Bodenbeschaffenheit

Es kann von allgemein günstigen Baugrundverhältnissen ausgegangen werden, so daß sowohl aus geologischer als auch aus hydrologischer Sicht keine erhöhten gründungstechnischen Maßnahmen erforderlich werden.

Folgendes Normalprofil kann angenommen werden:

	1,0 - 2,0 m	Sand
	1,0 - 3,0 m	Geschiebelehm
	2,0 - 4,0 m	Sand
ab	6,0 - 8,0 m	Unter Geländeoberkante Geschiebemergel

Mit Grundwasserführung der über dem Geschiebemergel lagernden Sande muß ab 4,0 bis 5,0 m unter Gelände gerechnet werden.

Baulich genutzte oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Außerhalb eines Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es zwei bebaute Wohngrundstücke, für diese Grundstücke ist die Erschließung über die geplanten Straßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen.

Freiflächen

Vegetation:

Das Baugelände ist eine brachliegende, ehemals intensiv genutzte Ackerfläche, Flurgehölze oder erhaltenswerter Baumbestand sind nicht vorhanden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet wird durch die Straße "Kirschweg" von den anderen Baugebieten abgegrenzt.

Im Osten und Nordosten grenzt das Baugebiet an ein Gewerbegebiet sowie an ein eingeschossig bebautes Siedlungsgebiet mit geringer Bebauungsdichte. Im Süden und Westen schließt es zur Zeit an die freie Landschaft.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine schützens- oder erhaltenswerten Landschaftsbestandteile. Bemerkenswerte Sichtbeziehungen oder Blickpunkte in die Landschaft oder zur Silhouette des Ortes bestehen nicht.

Generelle Planungsziele

Die Gemeinde Möser schafft mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden unterschiedlicher Bauweisen.

Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes **Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebietsflächen nur die in § 4 Abs. 2, 1 bis 3 und Absatz 3 Nr.1 und 2 BauNVO benannten Nutzungen zulässig sind.

Die Einordnung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen soll ausgeschlossen werden, weil die zu erwartenden Verkehrsbelastungen die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Wohngebäude in unzumutbarer Weise beeinflussen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundstückszahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die bauweise angegeben.

Grundflächen- Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Traufhöhe geregelt. Die maximalwerte der BauNVO der Grundflächenzahl werden nicht ausgeschöpft - GRZ 0,4 und GFZ 0,5.

Die Höhe der baulichen Anlagen im WA wird über die max. zulässige Traufhöhe in Meter über einen Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO bestimmt.

Bezugspunkt:

-Schnittpunkte der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut und der mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten inneren Erschließungswege.

Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im WA ist die Bauweise als offen (o) festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO) .

Im Bereich der offenen Bauweise können die Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 50 m betragen.

Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden als Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den Versiegelungsgrad der Wohnbaufläche im allgemeinen Wohngebiet auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Umsetzung dieser Zielstellung im Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes " Brunnenbreite" gegeben.

Im Plangebiet muß pro 100 m² tatsächlich überbauter und befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Grünordnerische Festsetzungen sind spätestens in der Beendigung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Zeitraum 1. Oktober bis 30. April) zu erfüllen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Es werden keine gesonderten Forderungen gestellt.

Die gestalterische Freiheit, die der Plan bietet, soll die Zulässigkeit vielfältiger Gestaltungen innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

Unter Zugrundelegung des o.g., werden folgende Gestaltungsvorschriften empfohlen:

- Dachformen Spitzdach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- Dachneigung 22° - 45°
- Traufhöhen bis max 4,50 m

Erschließung der Grundstücke, Öffentliche Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße "Kirschweg".

Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist die weitgehende Beibehaltung des derzeitigen Versickerungsgrades erforderlich. Deshalb hat das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser innerhalb der Grundstücksflächen zu versickern.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt entsprechend des kommunalen Abwasserkonzeptes der Gemeinde Möser.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Durchführung des Bebauungsplanes, Kosten, Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert

- ☐ den Erwerb von Grundstücken
- ☐ den Bau der Erschließungsstraßen
- ☐ den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- ☐ den Bau von Versorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- ☐ den Anschluß an das E-Netz aus der Niederspannungsebene
- ☐ Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 Nat.SchG LSA

Die Kosten werden durch das Erschließungsprojekt ermittelt, sie sollen nach der Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 123 - 135 BauGB auf die Grundstückseigentümer zum festgesetzten Prozentsatz umgelegt werden, soweit sie nicht durch Fördermittel gedeckt werden können.

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Bebauungsplan werden Bodenordnungsmaßnahmen, soweit erforderlich, auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Grundeigentümern angestrebt. Sollte eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, so werden folgende Bodenordnungsmaßnahmen angeordnet:

- a) Umlegung gemäß § 45- 79 BauGB
- b) Grenzregelung gemäß § 80 - 84 BauGB
- c) Enteignung gemäß § 85 - 122 BauGB

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- ☐ eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- ☐ den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,
- ☐ die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- ☐ eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- ☐ einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Das Straßenbauamt stimmt der geplanten Erschließung des Wohngebietes "Brunnenbreite" zu. Die Einmündung der Erschließungsstraßen in den Kirschweg sind entsprechend auszubilden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserentsorgung ist die Wassergesellschaft "Börde-Westfläming". Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch einen Anschluß an die vorhandene Wassertrasse versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg. Das Plangebiet kann auf die Niederspannungsebene an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der Bebauung und für die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Ziel planerischer Überlegungen war es, die durch jedwede Bau- und sonstige Maßnahmen verursachten Beeinträchtigungen der Werte, Funktionen und Kreisläufe des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Dieser zentrale Grundsatz umfaßt inhaltlich nachstehend aufgeführte Aspekte:

Belange des Umweltschutzes

- ☐ die Reinhaltung der Gewässer,
- ☐ die Abfallbeseitigung,
- ☐ den Lärmschutz,
- ☐ Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz.

Reinhaltung des Grundwassers

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als "normal" eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

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. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs. 3 AbfG ist nicht zu rechnen. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, daß Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Lärmschutz

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten Belange gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- ☐ 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 Grundstücks.

Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht erheblich beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Die betroffenen Belange werden gefördert.

Städtebauliche Daten

Bruttofläche: Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 3,89 ha

Lärm kann im Plangebiet nur durch gebietseigenen Verkehrslärm entstehen.

Zur Lärmreduzierung im Wohngebiet dienen die baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung, die auf eine Durchsetzung der 30 km/h- Fahrweise abzielen.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Bodenvegetation und Tierwelt bestimmt. Eine ökologisch wertvolle Vegetation gibt es derzeit im Plangebiet nicht, da die gesamte Fläche als Ackerland genutzt wurde. Die betroffenen Ackerflächen sind völlig ausgeräumt. Innerhalb der Flächen gibt es keine Rückzugsgebiete für Kleintiere. Die intensive Bewirtschaftung unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert ihre Bedeutung für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen nur allgemeine Bedeutung.

Auf einem Teil der Baulandfläche besteht der Rest einer ehemaligen Obstplantage mit ca. 45 kleinwüchsigen Apfelbäumen. Etwa 25 dieser Bäume sind abgängig, d.h. beschädigt oder überaltert und nicht mehr erhaltenswürdig. Im Rahmen der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme sind die restlichen 20 Bäume an andere Stelle durch einheimische, standorttypische Laubbäume zu ersetzen. Die anzulegende Ausgleichsfläche ist mit der Gemeinde einvernehmlich festzulegen.

Zur inneren Durchgrünung der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorzusehen. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, sodaß ein standorttypischer Laubbaum, Hochstamm (mind. 16 cm), auf je 2 Grundstücke kommt.

In den textlichen Festsetzungen wird zum weiteren Ausgleich festgelegt, daß je 100 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken je ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Um den Grad der Versiegelung einzugrenzen wird weiterhin als textliche Festsetzung aufgenommen, daß Pkw-Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten von Pkw-Stellplätzen und Garagen wasserundurchlässig zu gestalten sind.

Da es sich insgesamt um ein ökologisch weniger wertvolles Gebiet handelt und das Maß der baulichen Nutzung vergleichsweise gering ist, ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß der grünordnerischen Festsetzungen als Ausgleich zu betrachten.

Das Landschaftsbild wird durch die Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.