

Gemeinde Möser

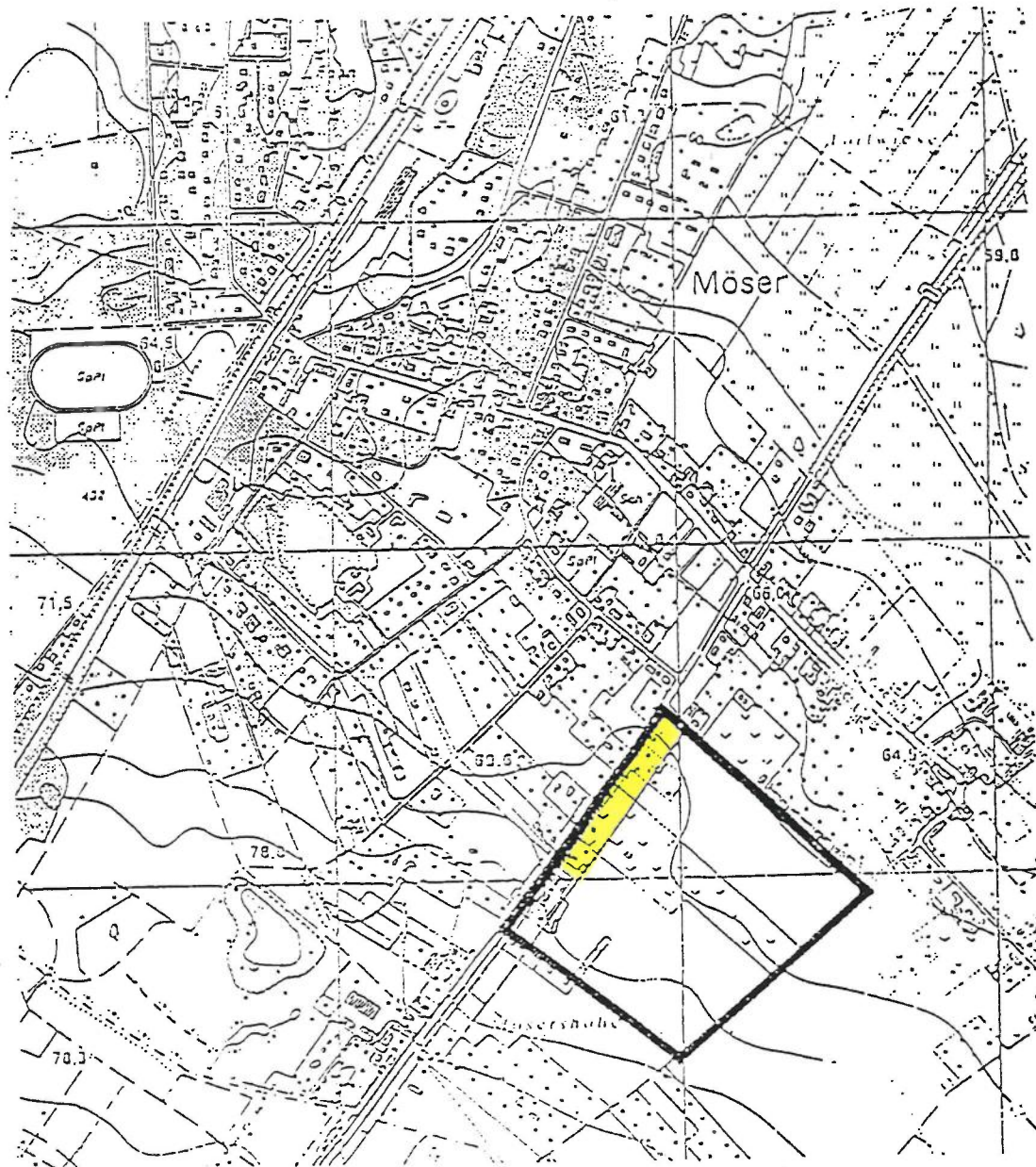
Landkreis Burg

Begründung zum

Bebauungsplan

2. Änderung

Wohngebiet Riebebergbreite



Menzel & Co.

Vermessungs- und Projektierungs- GmbH
Häckelsgr. 1, 39104 Magdeburg, Tel. 0391/5414826-27
Fax. 0391/5414829

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 die 2. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Riebebergsbreite (Mischgebiet) 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 und zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen im Mischgebiet.

Die verkehrsgünstige Lage der Grundstücke an der B 1 stellt einen attraktiven Standort für gewerbliche Einrichtungen dar. Die Gemeinde Möser wünscht generell die Neuansiedlung von Handwerk, Handel und Gewerbe auf geeigneten Flächen innerhalb der geschlossenen Ortslage. Mit der Ansiedlung von Handels-, Handwerks- bzw. Dienstleistungseinrichtung an diesem Standort soll eine funktionale Anbindung des neuen Wohngebietes an die gewachsene Ortslage erreicht werden.

Außerdem sind die direkt an der B1 gelegenen Grundstücke aufgrund des Verkehrslärms für eine zur Straße hin orientierte Wohnnutzung wenig geeignet, weil die in DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau empfohlenen Orientierungswerte überschritten werden. Deshalb sollen auf diesen Grundstücken Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe oder Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören angesiedelt werden.

Damit wird für die Wohnbebauung der Riebebergsbreite eine Abschirmung der Lärmemissionen erreicht.

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

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Für die Abgrenzung gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Aus diesem Grund wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch die bebauten Grundstücke Chaussee 9 bis 13 einbezogen.

Damit werden Rahmenbedingungen festgesetzt, die bei zukünftigen Veränderungen im Gebäudebestand städtebauliche oder funktionalen Fehlentwicklungen ausschließen und Störwirkungen vermeiden.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- nordöstlich: an der Feldstraße durch Eigenheimbebauung, (Darstellung im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet),
- südöstlich: durch Rosenweg, Bestandteil des B-Planes „Riebebergsbreite“
- südwestlich: durch Gewerbegebiet
- nordwestlich: die B1

Die Flächenausweisung für den geänderten Bebauungsplan beinhaltet folgenden Geltungsbereich:

Flur 4	Flurstück	21/6 teilweise
	Flurstück	325/21
	Flurstück	589/20
	Flurstück	21/3
	Flurstück	20/40
	Flurstück	20/34
	Flurstück	20/29
	Flurstück	20/19
	Flurstück	20/11
	Flurstück	412/19 teilweise
	Flurstück	413/19 „

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

Der Flächennutzungsplan sieht vor, ein allgemeines Wohngebiet bis an die Bundesstraße 1 heranzuführen. Im Bebauungsplan wird eine Baufläche in 50 m Tiefe von der Straße ausgehend als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser wird entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes angepaßt.

Das ermöglicht eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt an der B1. Mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche entlang der B1 wird eine Abschirmung der Störungen durch Verkehrslärm zur dahinterliegenden Wohnbebauung erreicht.

Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt an der B1 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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es zwei bebaute Wohngrundstücke. auf einer Teilfläche an der Feldstraße befinden sich bauliche Anlagen eines Gartenbaubetriebes. Diese Gebäude und baulichen Anlagen besitzen Bestandschutz.

Entlang der B1 liegt eine Trinkwasserleitung DN 1000 AZ. Diese verläuft von der westlichen Baugebietsgrenze in 55 bis 60 m Entfernung annähernd parallel zur B1. Zwischen den Grundstücken Chaussee 11 und 10 knickt sie in nördliche Richtung ab und verläuft weiter bis zum Schacht in der Feldstraße (östliche Baugebietsgrenze) in ca. 20 m Abstand zur Bundesstraße. Die genaue Lage der Leitung ist durch Ortungsmaßnahmen und Suchschachtungen festzustellen. Die Leitungstrasse ist in einer Breite von 10 m von Bebauung freizuhalten. (5m beidseitig der Rohrachse)

Das Baugebiet wird von einer 1 kV-Freileitung überquert und von einer 15 kV-Freileitung tangiert. Entlang der B1 verläuft eine Kabelanlage der Deutschen Post. Die Freileitungen werden im Planbereich erdverlegt.

Freiflächen

Vegetation:

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

Landschaftsbild:

Das Plangebiet wird von der geschlossenen Ortslage durch die Trasse der B1 optisch und funktional getrennt.

Im Nordosten grenzt das Baugebiet an ein eingeschossig bebautes Siedlungsgebiet mit geringer Bebauungsdichte. Im Süden und Westen schließt es zur Zeit an die freie Landschaft, wird aber zukünftig allseitig von Baugebieten umschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine schützens- oder erhaltenswerten Landschaftsbestandteile. Bemerkenswerte Sichtziehungen oder Blickpunkte in die freie 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 und einer das Wohnen ergänzenden und nicht beeinträchtigenden gewerblichen Infrastruktur.

Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Art der baulichen Nutzung

Entlang der B1 werden die Bauflächen als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebietsflächen nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 5 und 6 BauNVO benannten Nutzungen zulässig sind sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören.

Für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 wird in räumlicher Entfernung zur schutzbedürftigen Wohnbebauung durch die Gemeinde eine Gewerbegebietsfläche erschlossen.

Die Einordnung von Tankstellen auf den Mischgebietsflächen soll ausgeschlossen werden, weil nach Auskunft des Straßenbauamtes Tankstellenzufahrten von der B1 nicht zulässig wären und nur über die wohngebietserschließenden Straßen erfolgen könnten. Die durch die damit zu erwartenden Verkehrsbelastungen würden die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Wohngebäude in unzumutbarer Weise beeinflussen.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind unzulässig, da die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und auch in Zukunft ein enger räumlicher Zusammenhang zur Wohnbebauung auf angrenzenden Bauflächen bestehen wird.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Grundflächen- und 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 ausgeschöpft GRZ 0,6 und GFZ 1,2 .

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

Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut und der Fahrbahnoberkante des Rosenwegs

Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im MI 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 Mischgebietsfläche auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Umsetzung dieser Zielstellung im Geltungsbereich dieser Änderung ist unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzung des fortgeltenden Teiles des Bebauungsplanes „Riebebergsbreite“ gegeben.

In den Mischgebieten sind pro 200 m² tatsächlich nicht überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Ist es notwendig, nicht überbaute Grundstücksfläche zur Lagerung von den Naturhaushalt nicht belastenden Gütern oder zur gewerblichen Nutzung zu befestigen, muß pro 50 m² befestigte Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

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

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Es werden keine gesonderten Forderungen gestellt.

Der im Geltungsbereich befindliche Bestand ist sichergestellt. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches an der B1 als MI wurden bestimmte städtebauliche Ziele verfolgt.

In diesem Bereich ist gem. Pkt. 1.1 (Art der baulichen Nutzung) des Planteils B ein Mischgebiet festgesetzt.

Hierbei soll vor allem eine dem Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Infrastruktur entwickelt werden, die der Versorgung der Gemeinde Möser dient.

Die gestalterische Freiheit die der Plan bietet, soll die Zulässigkeit von Zweckbauten zur Umsetzung der genannten Zielstellung gewährleisten.

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

- Dachformen Spitzdach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- Dachneigung 22° - 45°

Erschließung der Grundstücke Öffentliche Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches muß über eine neugeplante Verkehrsanbindung an die B1 erfolgen.
Zukünftig ist die Feldstraße von der B1 abzuhängen.

Eine Verbindung zum fortgeltenden Geltungsbereich Riebebergsbreite ist über den Rosenweg gegeben.

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. Die parallel zur B1 laufende 800er Trinkwasserleitung verbleibt in ihrer Trasse. Eine Umverlegung dieser Trinkwasserleitung ist nicht vorgesehen. Eine Überbauung mit Hochbauten ist nicht zulässig und wird ausgeschlossen. Die vorhandenen Baugrenzen wurden so festgelegt, daß die Forderung der Wassergesellschaft Magdeburg (5 m Achsabstand zur Trinkwasserleitung) eingehalten wird. Die Trinkwasserleitung ist nur mit leichten Befestigungen wie z.B. Verbundsteinpflaster, Rasengittersteine zu überbauen.

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 Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- Ausgleichmaßnahmen 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 „Riebebergsbreite“ zu. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die B1 ist entsprechend der RAS-K 1 auszubilden.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung 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.

Zur Löschwasserversorgung wird ein Wasserbedarf von 96 m³/h benötigt. Dazu sind Rohrnetzdimensionen im Trinkwassernetz von mindestens 100 mm vorzusehen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg. Das Plangebiet kann auf Niederspannungsebene an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden. Vorhandene Freileitungen werden zurückgebaut in die öffentliche Verkehrsfläche umverlegt. (1 kV Freileitung).

Träger des Fernmeldenetzes ist die Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung 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,
- Ausgleichmaßnahmen 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 privaten 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 privaten Belange werden gefördert.

Städtebauliche Daten

Bruttofläche: Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 1,5 ha

Die verkehrsbelasteten Bauflächen entlang der B1 sind als Mischgebiete festgesetzt worden. Bei Mischgebieten sollte ein Lärmpegel von 60 dB tags und 50 dB nachts nicht überschritten werden. 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, Boden Vegetation 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 Rückzugsbereiche 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.

Da es sich 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.