

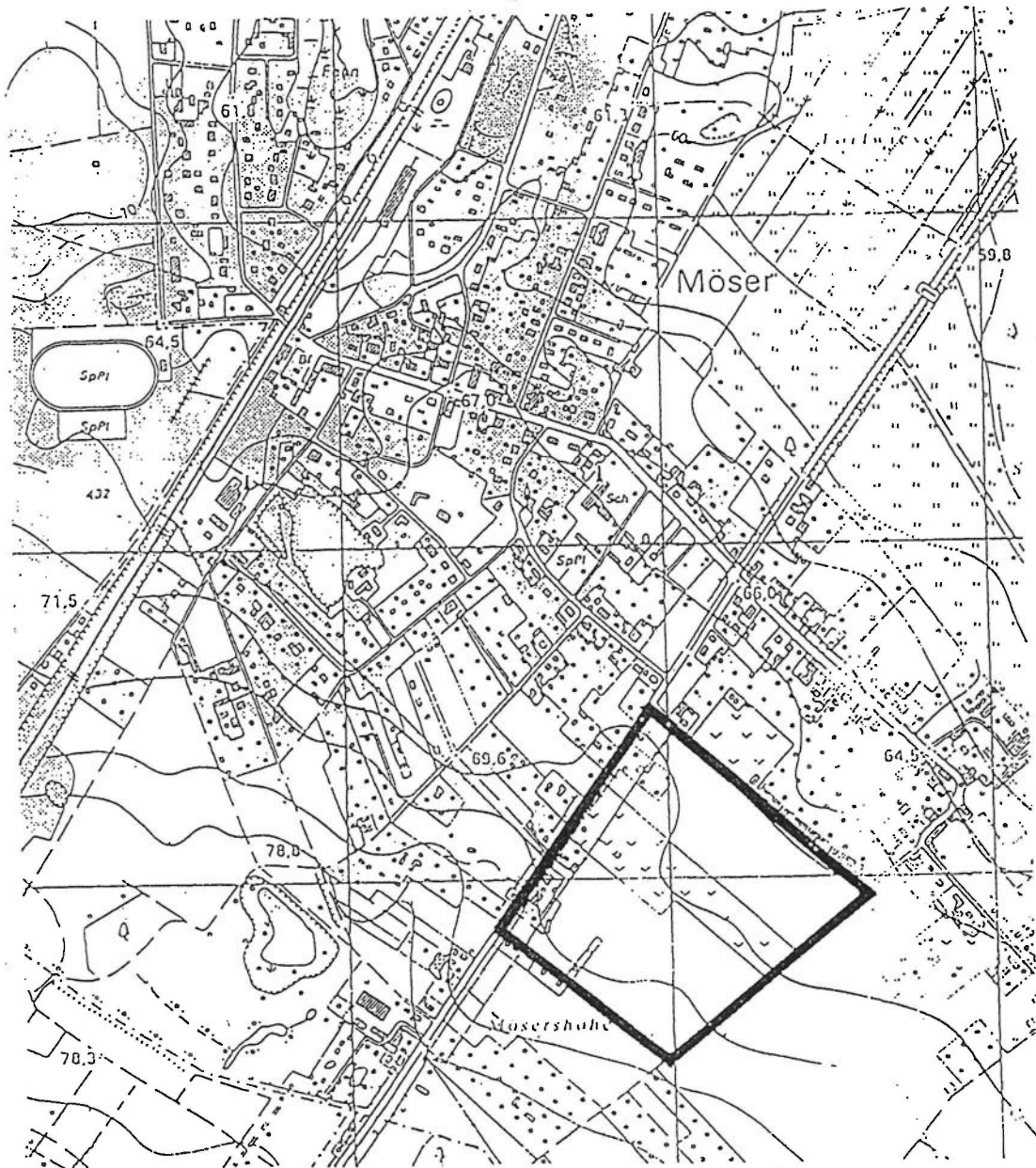
Gemeinde Möser

Landkreis Burg

Begründung zum Bebauungsplan

Wohngebiet Riebebergbreite

Überarbeitung und Ergänzung



Menzel & Co.

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

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Veranlassung	3
2.1.	Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1.	Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	6
3.2.	Bodenbeschaffenheit	6
3.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4.	Baulich genutzte Flächen	6
3.5.	Freiflächen	6
4.	Generelle Planungsziele	7
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.2.1.	Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl	10
5.2.2.	Überbaubare Flächen, Bauweise	10
5.3.	Gestalterische Festsetzungen	11
5.4.	Grünordnerische Festsetzungen	12
6.	Erschließung der Grundstücke	13
6.1.	Öffentliche Verkehrsanlagen	13
6.2.	Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	13
6.3.	Öffentliche Grünflächen	14
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	15
7.1.	Maßnahmen-Kosten-Finanzierung	15
7.2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15

8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
8.1.	Erschließung	16
8.1.1.	Verkehrerschließung	16
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	16
8.2.	Wirtschaftliche Belange	17
8.3.	Belange der Landwirtschaft	17
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange -Umweltverträglichkeit-	17
9.1.	Belange des Umweltschutzes	17
9.1.1.	Reinhaltung des Grundwassers	17
9.1.2.	Abfallbeseitigung	17
9.1.3.	Lärmschutz	17
9.2.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	18
9.3	<i>Ökologische Einschätzung der Planungsmaßnahme</i>	<i>18a</i>
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	19
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
12.	Städtebauliche Kennwerte	19

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) erweitert durch die Bestimmungen des § 246a (Einigungsvertragsgesetz vom 28.09.1990, Anlage I, Kap. XIV, Abschnitt II), (BGBl II S. 885) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl I S. 132) aufgestellt.

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

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

Der Neubaubedarf resultiert zum Teil aus dem bestehenden qualitativen und quantitativen Wohnungsdefizit innerhalb der Gemeinde Möser. Außerdem besteht eine erhebliche Nachfrage aus dem Ballungsraum von Magdeburg zur Bau von Eigenheimen. Zum Jahresende 1992 lagen in der Gemeinde Möser 110 Wohnungsanträge für Miet- bzw. Sozialwohnungen (überwiegend aus der Gemeinde selbst) und 130 Anträge für den Eigenheimbau (davon 120 aus Magdeburg) vor.

Zur Verringerung des Wohnungsdefizits in der Gemeinde Möser sowie im Ballungsraum Magdeburg gehört die Förderung des Baus von Einfamilienhäusern für einkommensstarke Haushalte, die damit eine Miet- oder Sozialwohnung im Bestand freimachen. Den zum Eigenbau bereiten Haushalten sollten schnellstmöglichst Grundstücke angeboten werden, um eine fühlbare Entlastung der Versorgungsaufgaben im Mietwohnungsbestand zu erreichen.

Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für den Bau von Mietwohnungen auf einer Teilfläche des Plangebietes enthalten.

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. Dienstleistungseinrichtungen an diesem Standort soll eine funktionale Anbindung des neuen Wohngebietes an die gewachsene Ortslage erreicht werden.

Außerdem sind die direkt an der B 1 gelegenen Grundstücke sind aufgrund des Verkehrslärmes 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.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

Für die Abgrenzung gilt außerdem 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: am Kirschweg durch Ackerfläche, (Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und Mischgebiet),
- südwestlich: durch Ackerfläche, (Darstellung im Flächennutzungsplan Gewerbegebiet, für dieses Gebiet wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt)
- nordwestlich: die B 1

Die Flächenausweisung für den aufzustellenden Bebauungsplan beinhaltet folgenden Geltungsbereich:

Flur 4,	Flurstück 412/19	
Flur 4,	Flurstück 413/19	
Flur 4,	Flurstück 204/19	
Flur 4,	Flurstück 20/1	
Flur 4,	Flurstück 20/2	
Flur 4,	Flurstück 20/3	
Flur 4,	Flurstück 20/4	
Flur 4,	Flurstück 20/5	
Flur 4,	Flurstück 20/6	
Flur 4,	Flurstück 20/7	
Flur 4,	Flurstück 20/8	
Flur 4,	Flurstück 20/9	
Flur 4,	Flurstück 20/10	
Flur 4,	Flurstück 518/21	
Flur 4,	Flurstück 519/21	
Flur 4,	Flurstück 21/2	
Flur 4,	Flurstück 325/21	
Flur 4,	Flurstück 327/21	
Flur 4,	Flurstück 49	(Kirschweg) teilweise
Flur 4,	Flurstück 96/19	(Feldstraße)

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

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet, im südlichen Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan angestrebten konkreten Planungsziele erfordern jedoch eine Änderung der im Flächennutzungsplan für diesen Bereich dargestellten Ausdehnung und Zuordnung von Mischgebiets- und Wohnbauflächen.

Aus diesem Anlaß hat die Gemeinde Möser ein Planänderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet. Da der Bebauungsplan der dringenden Deckung von Wohnbedarf dient, wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan aufgestellt, bevor das Planänderungsverfahren abgeschlossen ist.

Teile der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzung für den Wohnungsbau als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zwar läßt die Darstellung als Mischgebiet Wohngebäude zu, sie ermöglicht jedoch darüber hinaus die gleichrangige und gleichberechtigte Einordnung unterschiedlicher gewerblicher Betriebe, die in dieser Konzentration dem Charakter eines Eigenheimgebietes widersprechen. Außerdem ist die Festsetzung von MI-Gebieten für unbebaute Flächen wenig geeignet.

Im Flächennutzungsplan ist mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen neben dem Gewerbegebiet eine allmähliche Herabsetzung der Störwirkungen beabsichtigt worden.

Die Abgrenzung der Störwirkungen zwischen Gewerbe und Wohnen und das Herabsetzen des Maßes von Immissionen mit einer MI-Darstellung im Flächennutzungsplan wird jedoch nicht den besonderen Schutzanforderungen von Wohnungen gerecht. Deshalb wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

1. Um Störwirkungen durch Gewerbelärm auf die Wohnbebauung auszuschließen bzw. weitgehend einzuschränken wurden im Bebauungsplan des Gewerbegebietes Nutzungsbeschränkungen für die an die Wohnbebauung angrenzenden Bauflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 23).

2. Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet wird als optischer Übergang ein Grünstreifen als Fläche mit Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan sieht weiterhin 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. Das ermöglicht eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt an der B 1. Mit der Ausweisung einer Mischgebietsfläche entlang der B 1 wird eine Abschirmung der Störungen durch Verkehrslärm zur dahinterliegenden Wohnbebauung erreicht.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt an der B 1 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.

3.2. 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.

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 16 ha groß.

Die Eigentumsverhältnisse verteilen sich folgendermaßen:

- Privateigentum, 11 Grundstücke auf 76 % der Gesamtfläche;
- Kommunaleigentum, 5 Grundstücke auf 17,5 % der Gesamtfläche (darin enthalten Feldstraße und Kirschweg)
- Eigentum in Treuhandverwaltung, 2 Grundstücke auf 6,5 % der Gesamtfläche:

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

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

Entlang der B 1 liegt eine Trinkwasserleitung DN 1000 AZ. Diese verläuft von der westlichen Baugebietsgrenze in 55 bis 60 m Entfernung annähernd parallel zur B 1. 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 20 m von Bebauung freizuhalten. (jeweils 10 m von Leitungssachse)

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

3.5. Freiflächen

Vegetation:

Das Baugelände 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 B 1 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 es Plangebietes gibt es keine schützens- oder erhaltenswerten Landschaftsbestandteile. Bemerkenswerte Sichteziehungen oder Blickpunkte in die freie Landschaft oder zur Silhouette des Ortes bestehen nicht.

4. 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.

Das Baugebiet nimmt in seiner städtebaulichen Grundstruktur bezug auf ortstypische Baustrukturen der Gemeinde Möser. Die örtlichen Strukturen sind durch ein regelmäßiges Straßennetz geprägt, das große, rechteckige Baufelder mit überwiegender Eigenheimbebauung bildet. Diese großen Baufelder werden häufig durch Stichstraßen erschlossen.

Diese ortstypische städtebauliche Grundstruktur wurde auch für das Wohngebiet Riebebergsbreite gewählt. Durch Bezugnahme auf ortstypische Baustrukturen und die Anpassung an vorhandene Bauhöhen und Bebauungsdichten soll eine siedlungsräumliche Zuordnung des neuen Wohngebietes in die bebaute Ortslage erreicht werden.

Das Wohngebiet wird von der B 1 aus durch eine zum Kirschweg führende Wohnsammelstraße erschlossen. Diese Straße verbindet zwei Baufelder mit unterschiedlichen Charakter.

Im zentralen Teil der Wohnanlage soll vorwiegend eine zweigeschossige Bebauung in Form von Hausgruppen oder Reihenhäuser erfolgen.

Im östlichen Teil an der Feldstraße und im östlichen Abschnitt des Kirschwegs sind nur eingeschossige, einzelstehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahlen wurden so festgesetzt, daß eine starke Durchgrünung der Randbereiche möglich ist.

Das Zentrum der Wohnanlage wird durch einen Platzraum gebildet. Die an den Platz grenzenden Quartiere werden aus geschlossenen, straßenbegleitende Häuserzeilen gebildet. Diese Gebäude sollen für Eigentumswohnungen und zum Teil für sozialen Wohnungsbau vorbehalten bleiben.

Im Zentrum des Plangebietes nehmen die Bebauungsdichte und die mögliche Geschosshöhe zu. Damit soll auf der einen Seite der gesetzlichen Anforderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden (BauGB § 1 Abs. 5), auf der anderen Seite ist durch dichtere Bebauung und Erhöhung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse eine "Wohngebietsmitte" erkennbar.

Für die Baugebiete wurden überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die parallel zu den Erschließungsstraßen durch Baugrenzen fixiert sind. Damit ist eine flexible Vermarktung der Baugrundstücke möglich.

Die Verkehrserschließung der Wohngebietes ermöglicht eine Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung und kann nach Sperrung der Feldstraße für den Linksabbiegeverkehr den Quell- und Zielverkehr aus der Feldstraße und dem Pitzbühler Weg aufnehmen.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Die Art der baulichen Nutzung für den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind darüber hinaus die Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, die der Versorgung des Gebietes dienen und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Mit der Festsetzung als WA-Gebiet wird - im Gegensatz zur Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR gemäß § 3 BauNVO) - die Entwicklung einer nicht störenden gewerblichen Infrastruktur generell zugelassen. Diese von der Gemeinde im gesamten Wohngebiet erwünschte Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgen und Arbeiten soll zu einer gewissen Verringerung des Berufsverkehr beitragen und das Niveau der Ausstattung mit Dienstleistungen zwischen Handwerk und Gesundheitsfürsorge erhöhen.

Entlang der B 1 werden die vier Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.

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

Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind im Mischgebiet zulässig.

5.2. 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.

5.2.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen von GRZ und GFZ in Verbindung mit der Geschossigkeit geregelt. Die Maximalwerte der BauNVO der Grundflächenzahl werden nicht immer ausgeschöpft, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile insbesondere auf den Grundstücken auf denen einzelstehende Eigenheime zulässig sind, zu sichern.

Aus diesem Grund wurden auch für Einzel- und Doppelhausgrundstücke Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke festgesetzt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). So sollen Grundstücke einzelstehender Eigenheime mindestens 400 m² und Grundstücke von Doppelhäusern mindestens 300 m² Größe aufweisen.

Unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele bei gleichzeitig flächensparender Bauweise wird im Plangebiet jedoch auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Grundstücke unter 300 m² innerhalb von Hausgruppen um 20 % erlaubt, wenn die Grundflächenzahl für die gesamte Hausgruppe eingehalten wird.

5.2.2. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Straßen soll ein Streifen von 3 bzw. 5 m Breite für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden.

Die rückwärtigen Flächen sollen optimal besonnte und zusammenhängende Grünbereiche bilden, die der kleingärtnerischen Nutzung, der Erholung und dem Kinderspiel dienen.

Um die gestalterische Idee des städtebaulichen Entwurfs durchzusetzen, wird die Zulässigkeit der Bauweise für jedes Baugebiet (Quartier, Straßenzug) festgeschrieben.

Neben den Festsetzungen der offenen Bauweise (o) mit den Abstandsreglungen der Bauordnung (§ 6 BauO vom 20. Juli 1990) wird für die Wohnbauflächen WA 1 bis 4 eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO begrenzt die Gebäudelänge nicht und läßt damit geschlossene Hauszeilen über 50 m Länge zu.

Auf diesen Bauflächen sollen Geschoßwohnungen geschaffen werden. Festsetzungen inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß, werden nicht getroffen, weil die Gemeinde zukünftig Investoren einen Planungsspielraum offen lassen will.

5.3. Gestalterische Festsetzungen

Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gestalterische und grünordnerische Festsetzungen. Diese wurden getroffen, um Voraussetzungen für ein städtebaulich-architektonisch geordnetes Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen.

Grundsätzlich wurden nur solche Festsetzungen getroffen, die von öffentlichem Interesse sind und erheblichen Einfluß auf die gestalterische Qualität besitzen. Anliegen des Bebauungsplanes ist es, die späteren Nutzer und Bauherren nicht über Gebühr in ihren Gestaltungsfreiheiten einzuschränken.

Die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften ist auch deshalb erforderlich, weil es für die Gemeinde Möser keine örtliche Bauvorschrift gibt. Folgende Bauvorschriften wurden für das Plangebiet festgesetzt:

Dachformen und Dachneigungen

Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche müssen eine Neigung von 22 bis 45 haben.

Es sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit Ziegelindeckung zulässig.

Dachausbauten (Gauben o.ä.) dürfen maximal 50 % der gesamten Trauffläche einer Gebäudeseite einnehmen. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von 2,0 m eingehalten werden.

Gestaltung der Baukörper

Die sichtbaren Bauteile sind in traditionellem Material oder in solchem Material auszuführen, daß in Form, Struktur und Farbe diesem entspricht. Auszuschließen sind Blech-, Plast- oder Asbestwerkstoffe sowie Verkleidungen aus bitumierten Pappen.

Für eingeschossige Bebauung wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf maximal 1,00 m über OK Straßenniveau festgelegt.

Einfriedung

Grundstück Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 über Oberkante Bürgersteig nicht überschreiten.

Massive Sockel dürfen nicht höher als 30 cm über Oberkante Bürgersteig sein.

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenbepflanzungen gestattet. Mauern und andere als die genannten Einfriedungen sind unzulässig.

Die Festsetzungen der Dachformen für die Gebäude auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen wurde aus der Gestaltanalyse der gewachsenen Ortslage abgeleitet.

Die Festsetzungen der Gaubengrößen und -abstände soll verhindern, daß geschlossene Dachausbauten über die gesamte Gebäudebreite ausgeführt werden. Geschlossene Dachausbauten wirken meist wie ein weiteres Vollgeschoß. Dieses widerspricht den Festsetzungen zur Geschoßhöhe.

Mit den Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen soll ein einheitliches und ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden

5.4. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden als Ausgleichmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um einen Ausgleich zur Flächenversiegelung zu erreichen.

Entlang der südwestlichen Grenzlinie des Plangebietes zum benachbarten Gewerbegebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Eine zweite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als straßenbegleitendes Grün entlang der B 1 festgesetzt worden. Beide Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Parallel zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 3 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wobei in der mittleren Reihe Bäume in einem Abstand von max. 10 m, in den beiden äußeren Reihen Sträucher in einem Abstand von max. 2,5 m zu setzen sind.

Innerhalb der Fläche an der B 1 können bereits vorhandene Grundstückszufahrten und vorhandene oder neue Zuwege für die an der B 1 liegenden Gebäude eingeordnet werden. Innerhalb der Sichtfelder von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten ist die Höhe der Strauchpflanzung auf 50 cm zu beschränken.

Auf Parkflächen für PKW ist alle 5 Stellplätze ein Laubbaum mittlerer Höhe zu pflanzen. Seine Pflanzscheibe muß mindestens 2 m Durchmesser besitzen. Jeder Baum ist auf die Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind 80 % der zulässigen nicht überbauten Grundstücksflächen abzüglich der Flächen für Zuwege als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen (ein Baum = 20 m²; ein Strauch = 5 m²).

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 qm 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 realisieren, nachhaltig zu pflegen und zu erhalten.

6. Erschließung der Grundstücke

6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes muß über eine neu geplante Verkehrsanbindung an die B 1 erfolgen, da die vorhandene Feldstraße zukünftig von Linksabbiegern von der B 1 nicht mehr befahren werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Straßennetz aufgebaut, das die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke gewährleistet und folgenden planerischen Prinzipien gerecht wird:

- Schaffung attraktiver Straßenräume durch sorgfältig gestaltete Oberflächen und durch straßenbegleitende Bepflanzung der Hauptstraßen (siehe Planungsbeispiel Straßenprofile)
- Geschwindigkeitsreduzierung durch Ausweisung von Mischverkehrsflächen und der Wahrung des Verkehrsprinzips "rechts vor links".
- Fahrbahnversätze an den Knotenpunkten sollen eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit vor allem auf der Wohnsammelstraße zwischen B 1 und Kirschweg bewirken, auf der anderen Seite verbessern sie die Einsehbarkeit des rechten Knotenbereiches. (siehe Planungsbeispiel Knotenpunkt)
- Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Südosten

Der ruhende Verkehr ist bei Eigenheimen auf den Grundstücksflächen unterzubringen, wobei Garagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen eingeordnet werden dürfen. Pro Wohnung sind zwei Garagen zulässig.

6.2. 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 Wohngrundstücken anfallende Regenwasser innerhalb der Grundstücksfläche zu versickern.

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

Das anfallende Regenwasser der Hauptstraßen Riebebergsbreite, Kirschweg und Feldstraße wird in angrenzende Grünstreifen, die als Sickermulden ausgebildet sind, abgeleitet. Für die übrigen Anliegerstraßen kommt eine Pflasterversickerung in speziellen Hydroporpfaster zur Anwendung.

Bebauungsplan W/1 Möser Wohnanlage Riebebergsbreite

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die parallel zur B1 liegende Trinkwasserleitung wird im Bebauungsplan zum Teil innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlaufen. Die verbleibenden Restabschnitte wurden als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt (39 /1/ Nr. 21 BauGB).

In den Mischgebietsflächen MI 1,2 und 3 liegt die Trinkwasserleitung im überbaubaren Bereich. In einem Achsabstand von 10,00 m der Trinkwasserleitung darf keine Bebauung vorgenommen werden. Die Anordnung von Stellplätzen und befestigten Freiflächen ist zulässig.

6.3. Öffentliche Grünflächen

Auf Grund der aufgelockerten Bebauungsweise des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen nur in geringem Umfang vorgesehen. Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des B-Planes dargestellt.

Durch Planzeichen wird die Anpflanzung von Bäumen auf Verkehrsflächen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist: Die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben und sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916)

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1. 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.

7.2. 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

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

8.1. 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.

8.1.1. Verkehrserschließung

Das Straßenbauamt stimmt der geplanten Erschließung des Wohngebietes "Riebebergsbreite" zu. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die B 1 ist entsprechend der RAS-K 1 auszubilden.

Die Verkehrserschließung entspricht den Anforderungen der Feuerwehr. Unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs sind Fahrgassen in der notwendigen Breite von 3,5 m garantiert.

8.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die MAWAG. Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch einen neuen Anschluß an die Fernwassertrasse versorgt werden. Über die bestehenden kleinen Versorgungsleitungen im Bereich der Feldstraße und des Kirschweges können nur bedingt versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung nach Können und Vermögen für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

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.

Dazu können eine, möglicherweise zwei Trafostationen in die das Gebiet tangierende 15 kV-Freileitung eingeschleift werden. Aus dieser Station kann in das bestehende Ortsnetz eingespeist werden und so auf die Umverlegung der vorhandenen 1 kV-Freileitung verzichtet werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post. 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.

8.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

8.3. Belange der Landwirtschaft

Durch das Eigenheimgebiet wird Ackerfläche entzogen.

Da der notwendige Wohnungsbedarf innerhalb des bestehenden Dorfgebietes nicht gedeckt werden kann, ist die Gemeinde Möser gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch zu nehmen.

9. 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:

9.1. Belange des Umweltschutzes

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

9.1.1. 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.

9.1.2. 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 Burg 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.

9.1.3. Lärmschutz

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

Lärmbeeinträchtigungen im Plangebiet könnten zukünftig aus dem zur Zeit in Planung befindlichen benachbarten Gewerbegebiet hervorgerufen werden. Um dieses von vorn herein auszuschließen, erfolgen mit der Planaufstellung für das Gewerbegebiet Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen für emittierendes Gewerbe. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß beispielsweise stärker emittierende Betriebe oder Anlagen erst in einem ausreichenden Abstand vom geplanten Wohngebiet oder abgeschirmt durch andere Maßnahmen (hohe Gebäude, Lärmschutzwände usw.) errichtet bzw. betrieben werden.

Die verkehrsbelasteten Bauflächen entlang der B 1 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.

9.2. 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. Die gesamte Fläche als Ackerland genutzt. 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.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sichern eine dem flächenökonomischen Bauen angemessene locker durchgrünbare Bebauung. Von einer wesentlichen Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im betroffenen Bereich, kann nicht ausgegangen werden.

Da es sich um ein ökologisch weniger wertvolles Gebiet handelt und das Maß der baulichen Nutzung vergleichsweise gering ist, ist das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß der grünorderischen Festsetzungen als Ausgleich zu betrachten. Weitere Ausgleichmaßnahmen sind die Anlage von linear vernetzten Gehölzpflanzungen von mindestens 5 m Breite.

Das Landschaftsbild wird durch die Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da es sich um eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit relativ hohem Durchgrünungsgrad handelt und das Wohngebiet zukünftig innerhalb der geschlossen bebauten Ortslage liegen wird.

9.3. Ökologische Einschätzung der Planungsmaßnahme

Um eine annähernd realistische Gegenüberstellung der vorhandenen und neu geplanten "Beanspruchung" der biotischen Faktoren zu erhalten, haben sich flächendeckende Bilanzen nach sogenannten "Ökologischen Werteinheiten" bewährt.

Nachfolgend werden solche Bilanzen nach einem im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz angewandten Modell dargestellt. (vergl. Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz - "Landschaftsplanung in der Bauleitung" - Vorläufige Bewertung für Biotoptypen Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Neustadt 1989)

Durch die vergleichende Gegenüberstellung von "ökologischen" Wert des Bestandes und dem der Planung, lassen sich pragmatisch zu handhabende Aussagen und Beurteilungen zum Umfang des Eingriffs ableiten.

Bei den geplanten Baumaßnahmen werden Eingriffe in die vorhandenen natürlichen Verhältnisse vorgenommen. Laut BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

Istzustand:

Der Planungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von 160.028 qm, die als Biotop-Acker anzusehen ist, der durch intensive Landwirtschaft (Gemüseanbau) genutzt wurde.

Der ökologische Wertfaktor beträgt hierfür 0,25.

Ökologische Wertzahl Istzustand = $160.028 \times 0,25 = 40.007$ ohne

Berücksichtigung der Straßenfläche Feldstraße und Kirschweg.

Planzustand:

Mit der geplanten Baumaßnahme werden Flächenversiegelungen durch öffentliche Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken durch die Bebauung erfolgen.

Die öffentlichen befestigten Straßenverkehrsflächen einschließlich der Fuß- und Radwege nehmen eine Fläche von 22.616 qm ein.

Die Grundstücksfläche des Mischgebietes beträgt 20.865 qm

=====

Die Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes ohne

Berücksichtigung der Grünflächen mit Pflanzgebot beträgt 105.267 qm

=====

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzgebot nehmen eine Fläche von ein.

11.280 qm

Die maximal versiegelbare Fläche des Mischgebietes beträgt
bei GRZ 0,6 = $20.865 \times 0,6 =$ 12.519 qm

nicht überbaubare Fläche im Mischgebiet 8.346 qm

Auf der nicht überbaubaren Fläche des Mischgebietes ist je 200 qm
Fläche ein Laubbaum zu pflanzen mit ca 5 qm Flächenbeanspruchung.
Mit Bäume bepflanzen Grünfläche im MI 42 Bäume x 5 qm 210 qm

sonstige Grünfläche im Mischgebiet 8.136 qm

Die maximal versiegelbare Fläche des allgemeinen Wohngebietes
beträgt bei GRZ 0,4 = $0,4 \times 105.267$ qm 42.107 qm

18 b

nicht überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet 63.160 qm

80 % sollen als Grünfläche bzw. Gartenflächen genutzt werden
 $0,8 \times 63.160$ qm 50.528 qm

davon 25 % mit Baum- und Strauchbepflanzung 12.632 qm

Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot nehmen eine Fläche
von 1.850 qm

ein.

Die öffentliche Grünfläche beträgt 9.430 qm

davon sind 375 qm mit 75 Großbäumen bepflanzt.

Flächenart	Fläche [qm]	ökol. Wertfaktor	ökol. Wertzahl
überbaubare Fläche MI	12.519	0,00	0,00
Grünfläche MI ohne Baumbewuchs	8.136	0,40	3.254,00
Fläche mit Baumbewuchs im MI	210	0,80	168,00
überbaubare Fläche im WA	42.107	0,00	0,00
Garten u. Grünfläche WA ohne Baumbewuchs	50.528	0,40	20.211,20
Fläche mit Baumbewuchs im WA	12.632	0,80	10.105,60
versiegelte Straßenverkehrsflächen	22.616	0,00	0,00
Grünflächen im WA mit Pflanzgebot (private Flächen)	1.850	0,60	1.110,00
Fläche mit Baumbewuchs			
öffentliche Grünfläche	375	0,80	300,00
öffentliche Grünfläche	9.055	0,50	4.527,50
ökologische Wertzahl Planzustand			<u>39.676,30</u>

Die Gegenüberstellung des Istzustandes und Planzustandes zeigt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Eingriff in die Natur durch die vorgesehene gründerischen Festlegungen voll ausgeglichen wird.

10. 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 Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan besonders gefördert. Er bewirkt eine erheblich wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke.

11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Wohngebiet "Riebebergsbreite" der Gemeinde Möser steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfs im Vordergrund. Für Einfamilienhausbau, Geschößwohnungsbau, und die Ansiedlung gewerblicher Betriebe werden im Plangebiet 16 ha Ackerland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau v.ca. 190 Einfamilienhäusern und 200 Geschößwohnungen. Damit kann der Wohnungsbedarf für ca. 860 Einwohner gedeckt werden.

Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange (Baugewerbe) und ermöglicht langfristig Gewerbeansiedlung auf rund 1,5 ha unbebauter Mischgebietsfläche. Er fördert die Entwicklung der Gemeinde Möser. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde unbedingt erforderlich. Anders ist die Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen.

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.

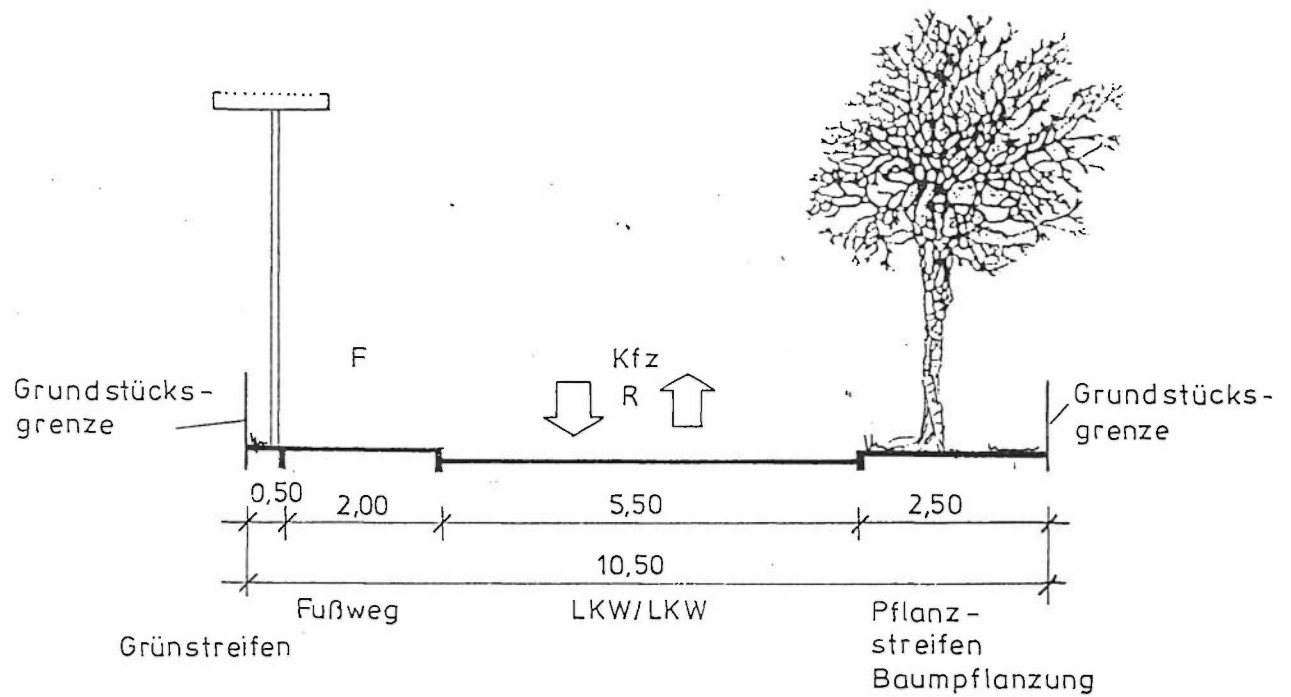
12. Städtebauliche Daten

Bruttofläche: Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 16 0028 m²
davon entfallen auf:

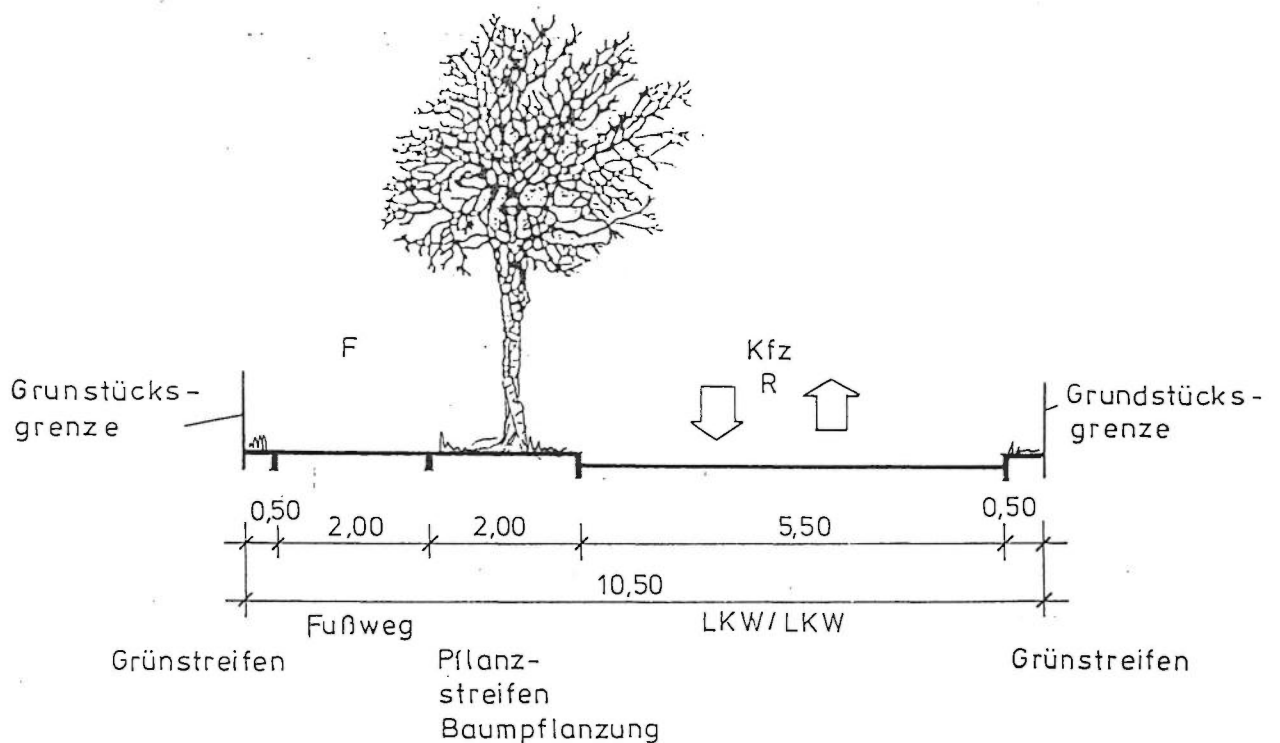
- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| - Wohnflächen | 105.267 m ² |
| - Mischgebietsfläche | 12.519 m ² |
| - Straßenverkehrsflächen | 20.865 m ² |
| - öffentliche Grünflächen | 9.430 m ² |
| - Flächen mit Pflanzgebot (privat) | 1.850 m ² |

1. Wohnsammelstraße

Querschnitt I-I



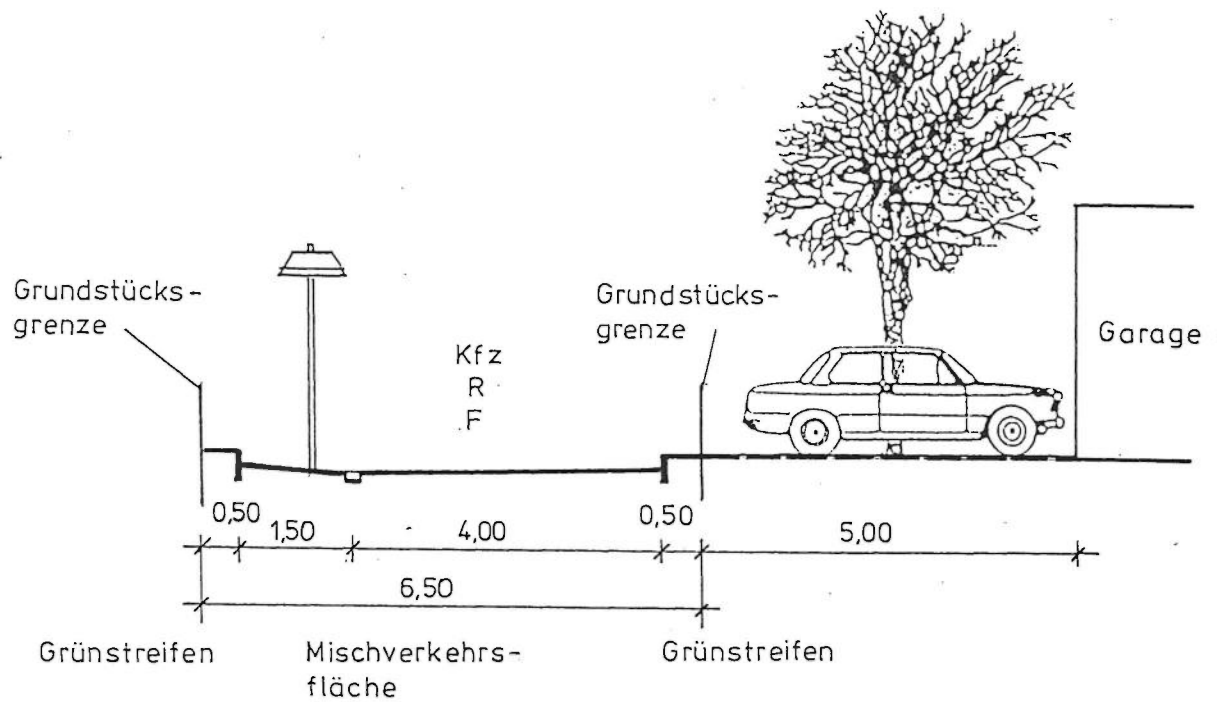
Querschnitt II-II



Straßentyp SS 2 entsprechend EAE 85

2. Anliegerstraße - verkehrsberuhigter Bereich

Querschnitt III-III



Straßentyp AS entsprechend EAE 85

Höhenfestsetzungen 1-geschossige
Bebauung zum Bebauungsplan Nr. W/1
Wohnanlage Riebebergbreite

