

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“

Gemeinde Möser, Ortschaft Möser

Juli 2020

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ wurde am 02.09.1999 vom Regierungspräsidium Magdeburg mit Nebenbestimmungen (Auflagen) genehmigt. Die Auflagen wurden mit Gemeinderatsbeschluss am 04.08.1999 erfüllt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.09.1999.

Auf dem Bebauungsplan fehlte der Ausfertigungsvermerk als Voraussetzung der Wirksamkeit.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Bebauungsplan am 23.08.2011 ausgefertigt und rückwirkend am 30.09.2011 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land bekannt gemacht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ mit einer Flächengröße von 3,89 ha ist die Errichtung von Einzel – und Doppelhäusern auf 48 Baugrundstücken geplant.

In der ursprünglichen Plankonzeption aus dem Jahre 1999 wurde für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als WA (Traufhöhe max. 4,50 m) und MI (Traufhöhe max. 5,00 m) sowie eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprachen nicht im vollen Umfang den ausgewiesenen Flächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Möser.

Der Gemeinderat Möser hat am 04.07.2017 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Das derzeit eingeleitete Verfahren wird jetzt als umfassendes Verfahren fortgesetzt.

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf die MI - Flächen entlang des Kirschweges. Diese sollen als WA-Flächen ausgewiesen werden.

Weiterhin sind eine maßliche Änderung von zwei Baugrenzen, eine räumliche Verschiebung von einzelnen Baumstandorten, sowie eine Änderung der Straßenbreiten im Geltungsbereich (Straßenquerschnitt) geplant.

Die Geltungsbereichsgröße sowie die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ entsprechen den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Möser (Feststellungsbeschluss auf GR-Sitzung Möser am 09.04.2019). Der Flächennutzungsplan ist am 30.08.2019 in Kraft getreten.

Aus den Anhörungen zum Änderungsverfahren und den Erkenntnissen aus der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde entschieden, den Geltungsbereich Richtung Nordwest zur Bundesstraße B1 zu erweitern.

Damit werden Grundstücke aus dem nicht rechtskräftig gewordenen Gewerbegebiet- Brunnenbreite als Mischgebiet ausgewiesen und die ehemals als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke entlang des Kirschweges zu Wohngrundstücken umgenutzt.

Im Ergebnis der Untersuchung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation der gewerblich genutzten Bauflächen westlich des Kirschweges wurde bei der Neuaufstellung des FN-Planes Möser ein Teil dieser Flächen gegenüber dem Plangebiet „Brunnenbreite II“ in MI - Flächen umgewandelt.

Diese bilden somit eine räumliche Abgrenzung der geplanten WA - Flächen des Plangebietes zu den gewerblich genutzten Flächen und tragen so zur Einschränkung des Immissionsniveaus bei.

Nutzungen, die in diesem Bereich hinzukommen, sollen nur zulässig sein, wenn sie nicht erheblich stören.

Hierbei ist zu erwähnen, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen und weiterhin fortbestehenden landschaftsplanerischen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

Anlass und Ziel der Änderung

Die planerischen Absichten, die im Jahr 1998 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II “ getroffen wurden, haben sich im Laufe der Jahre verändert.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland in der Ortschaft Möser kann der Bevölkerung durch die Vergrößerung der WA - Flächen weiteres Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine dem Standort angemessene sinnvolle bedarfsgerechte städtebauliche Gesamtentwicklung des Wohngebietes dar, erhöht weiterhin die Attraktivität des Standortes Möser und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Möser.

Darüber hinaus wird den künftigen Bauherren ein städtebaulich zulässiger Handlungsspielraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben eingeräumt.

Inhalt der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen innerhalb der Nutzungsschablone sollen wie folgt geändert werden:

- Firsthöhe: max. 8,50 m (oberste Dachbegrenzungshöhe, Bezugspunkt: Endausbau OK innere Erschließungsstraße in Grundstücksmitte)
- Angabe Traufhöhe entfällt

Zeichnerisch ergeben sich folgende Änderungen:

- ehemaliges Plangebiet:
 - Verschiebung der Baugrenzen innerhalb zweier Baufenster von 10,00 m auf 5,00 m
 - Räumliche Verschiebung von 6 Baumstandorten
 - Veränderung der Straßenbreiten im zu ändernden Geltungsbereich
- erweitertes Plangebiet:
 - Ausweisung von zwei MI-Flächen

Die textlichen Festsetzungen sind fortgeltend.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der planbedingte Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ nicht erhöht.

Die maximale zulässige Versiegelung wurde durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl in den ausgewiesenen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen bleiben unverändert und sind somit Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Durch die Veränderung / Verringerung der Straßenbreite wird die Versiegelung von Flächen reduziert und verringert damit den Eingriff in Natur und Landschaft. Es wird

auf den Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, welcher am Verfahren teilnimmt, verwiesen.

Abgrenzung des öffentlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Südwestlich: durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 12/5

Nordwestlich: durch die Straße „Kirschweg“

Nordöstlich: durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 41/16

Südwestlich: durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 15/8 – 15/14

Erweiterungsbereich:

Nordöstlich: durch die Straße „Brunnenbreite“

Südwestlich: durch die Straße „Kirschweg“

Nordwestlich: durch die Straße „Körbelitzer Straße“

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

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (am 30.08.2019 in Kraft getreten) entwickelt worden. Im Bebauungsplan wird die Baufläche als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Den Zielen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser wird damit entsprochen.

Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt an den Straßen „Kirschweg“, „Brunnenbreite“ und „Körbelitzer Straße“ im Südosten der Gemeinde Möser. Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt 69,7 über NN.

Das Oberflächenwasser versickert zurzeit 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:

Bis 0,5m	Mutterboden
1,0 – 4,0m	Sand
5,0 – 7,0m	Mergel
Ab 7,0m	Sand

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Bebauungsplan werden Bodenordnungsmaßnahmen, soweit erforderlich, auf freiwilliger Basis mit den beteiligten Grundeigentümern angestrebt.

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, sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 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.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Erschließungsgebietes wird durch das vorhandene öffentliche Straßennetz über den „Kirschweg“-„Brunnenbreite“ und die „Körbelitzer Straße“ sichergestellt.

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 AVACON. 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 der Telekom angezeigt werden.

Die Abwasserentsorgung wird durch den WWAZ Wolmirstedt sichergestellt.

Für die neu zu errichtenden Anlagen der Ver- und Entsorgung im „Aprikosenweg“/ „Mirabellenweg“ sind Erschließungsverträge/ -vereinbarungen rechtswirksam geschlossen.

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. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Lärmschutz / Immissionsschutz

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

Nordwestlich sowie westlich des zu erweiternden allgemeinen Wohngebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen, von denen Lärmimmissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung wirken könnten. Diese sind:

- Bodenbehandlungsanlage der MAS – Maschinenvermietung und Agrarservice GmbH, Bescheid nach § 4 BImSchG Nr. 649 vom 30.05.1996, Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG Az. 71-np-2014-70119 vom 21.10.2014
- Kompostierungsanlage der EDR – Erdbau-Deponie-Recycling GmbH; Altanlagenanzeige nach § 67 (2) BImSchG vom 20.11.2001
- Bauschuttrecyclinganlage der EDR GmbH, Bescheid nach § 4 BImSchG Nr. : 305 vom 19.04.1994
- Anlage zur Lagerung von Klärschlamm und Fertigkompost der MAS GmbH, Altanlagenanzeige nach § 67(2) BImSchG vom 07.10.2008

- Altholzaufbereitung der MAS GmbH, Altanlagenanzeige nach § 67(2) BImSchG vom 25.09.2003
- ggf. Deponie Körbelitz, im Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, mit Schließungsbescheid vom 22. Juni 2014
- beantragte Motorsportanlage des MSC Burg e.V. in der Gemarkung Körbelitz, Flur 8, Flurstück 79/45.

Für den dargestellten Bereich ist ein schallschutztechnisches Gutachten zur Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung der 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ erstellt wurden (Stand 04.03.2020).

Der Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ in der Ortschaft Möser erlangte mit Wirkung vom 21.12.1998 seine Rechtskraft.

Im Ergebnis war festzustellen, dass innerhalb der geplanten Baugrenzen des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist.

Angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ befinden sich das allgemeine Wohngebiet „Riebebergsbreite“ sowie der Verwaltungsstandort der Gemeinde Möser.

Hinweise / Beschwerden hinsichtlich auftretender Lärm- und Staubimmissionen sind seitens der Anwohner des Wohngebietes „Riebebergsbreite“ bisher nicht vorgetragen wurden. Auch durch die Mitarbeiter der Verwaltung wurden bisher keinerlei Lärm- / Staubimmissionen festgestellt.

Es ist demnach einzuschätzen, dass keine wahrnehmbaren Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten sind.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen 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 vermindert. Das Landschaftsbild ist nicht betroffen. Die betroffenen Belange werden gefördert.

Städtebauliche Daten

Bruttogesamtfläche des ursprünglichen Geltungsbereiches:	ca. 3,89 ha
Bruttofläche Erweiterungsbereich:	ca. 2,10 ha

Lärm kann im Planungsgebiet 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. 50 kleinwüchsigen Obstbäumen. Etwa 25 dieser Bäume sind abgängig, d.h. beschädigt oder überaltert und nicht mehr erhaltenswürdig. Im Rahmen der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahme sind die restlichen 25 Bäume an anderer Stelle durch alte deutsche Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche oder Pflaume mit einem Stammumfang von 12 -14 cm zu ersetzen, der Pflanzabstand soll hierbei max. 15 m betragen.

Diese Pflanzung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde „Am Pietzpuhler Weg“, Gemarkung Möser, Flur 5, Flurstück 97/19 und Flur 6, Flurstück 18 vorgenommen (Auszug aus der Flurkarte siehe Anlage 1 und 2). Die Pflanzung wird linear entlang der Straße vorgenommen und ist spätestens eine Pflanzperiode nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zur inneren Durchführung der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen vorzusehen. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen, sodass ein standorttypischer Laubbaum wie z.B. Ahorn, Sand-Birke, Kreuzdorn, etc., Hochstamm (mind. 12 – 14 cm), auf ca. je 20 m Straßenlänge kommt. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen. 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 wasserdurchlässig 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.

Gem. §8 BNatSchG wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird nach §11 BNatSchG Ausgleich geschaffen.

Generelle Planungsziele

Die Gemeinde Möser schafft mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung des B-Planes:

- Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Erweiterungsfläche) werden die Bauflächen als Mischgebiet gem. §6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Nutzung die im Mischgebiet nach §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird gem. §1 Abs.5 und 6 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

Es ist damit zu rechnen, dass die nicht zugelassenen Nutzungen aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung die Wohn- und Lebensqualität belastet.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung, die nach §4 Abs.3 Pkt.5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, wird gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zugelassen.

Es ist zu erwarten, dass die Verkehrsbelastung die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Wohngebäude in unzumutbarer Weise beeinflusst.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ) 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 in Verbindung mit der Firsthöhe geregelt. Die Maximalwerte der BauNVO der Grundflächenzahl werden ausgeschöpft – GRZ 0,4 im allgemeinen Wohngebiet bzw. GRZ 0,6 im Mischgebiet.

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

Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der inneren Erschließungsstraßen in der Grundstücksmitte.

Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im MI und 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.

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.