

**Bebauungsplan
„Wohngebiet am Info-Haus“
in Morsleben
Landkreis Börde**

**Satzungsexemplar
Begründung**



**Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG
Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Pkt.	Inhalt	Seite
1.0	Feststellung nach § 13a BauGB	1
2.0	Rechtsgrundlagen	2
3.0	Planungsanlass	2
4.0	Ziel und Zweck der Planung	2
5.0	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
6.0	Grundbesitzverhältnisse	3
7.0	Lage im Raum	3
8.0	Vorbereitende Bauleitplanung	4
9.0	Übergeordnete Planungen	4
9.1	Regionaler Entwicklungsplan REP / Landesentwicklungsplan (LEP)	4
10.0	Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes	4
11.0	Planinhalt	5
11.1	Art der baulichen Nutzung	5
11.2	Maß der baulichen Nutzung	5
11.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	6
11.4	Festsetzung zur abschnittswisen Bebauung	6
12.0	Verkehrsplanung	6
12.1	Haupterschließung	6
12.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
13.0	Ver- und Entsorgung	7
13.1	Trinkwasserversorgung	7
13.2	Löschwasserversorgung	7
13.3	Abwasserbeseitigung	7
13.4	Niederschlagswasserbeseitigung	7
13.5	Elektro- und Gasversorgung	7
13.6	Telekommunikation	7
13.7	Abfallentsorgung	8
14.0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
15.0	Lärmschutz	8
16.0	Flächenbilanz	8
17.0	Bewertung der Schutzgüter	9
17.1	Schutzgebiete	9
17.2	Tabellarische Auswertung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	9
17.3	Resümee	11
	Anlage 1	

**Begründung zum Entwurf
Bebauungsplan „Wohngebiet am Info-Haus“ in Morsleben
Landkreis Börde**

1.0 Feststellung ob die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt sind

Prüfkriterium	Erfüllt	Nicht erfüllt
Wiedernutzung	--	--
Nachverdichtung	X	
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung		X
Keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter	X	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	X	
Keine UP nach Landesrecht	X	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	X	
Baurecht §§ 30, 34, 34(4) 3 BauGB		X
Baurechte § 35 BauGB (Innenbereich im Außenbereich und Arrondierung)	--	--
Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
Größe der Gemeinde, Bedeutung des Vorhabens – überörtlich		X
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „dienend“	X	
von Bebauung umgeben	X	
Ergebnis	8	3

Im Ergebnis der Prüfkriterien trifft am vorliegenden Standort der Tatbestand zur Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB (Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) zu.

In diesem Fall erfolgt : - keine Umweltprüfung
- kein Umweltbericht (keine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB)
- kein Monitoring
- keine Eingriffsregelung

Es hat jedoch eine umfassende Abwägung der Schutzgüter innerhalb der Begründung zu erfolgen. Im weiteren Verlauf der Begründung wird daher auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen.

2.0 Rechtsgrundlagen

1. **Bausetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316),
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479),
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1191 S. 58),
4. **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769), gültig seit 15. März 2006,
5. **Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)** in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352),

3.0 Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Morsleben vom 29.11.2007 bildet die Grundlage zur Einleitung des B-Planverfahrens nach § 13a BauGB.

Da die Prüfkriterien für das Planungsinstrument eines B-Planes der Innenentwicklung an diesem Standort erfüllt werden, wird der vorliegende Bebauungsplan nach § 13a BauGB erarbeitet und auf eine Umweltprüfung und einem Umweltbericht verzichtet.

4.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Angebote zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung für bauwillige Bürger des Ortes Morsleben geschaffen werden.

Die grundlegende städtebauliche Zielvorstellung orientiert sich an der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung der Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform und bei der Anbindung an die örtlichen Versorgungssysteme.

Ein weiteres Ziel ist die Sicherung einer zwingend notwendigen öffentlichen Zuwegung zum „INFO – Haus“ des ERA, die dann gleichzeitig als Haupterschließung des geplanten Wohngebietes dient. Gemäß § 24 Abs. 1 BauGB übt die Gemeinde für eine Fläche, die eine Nutzung für öffentliche Zwecke ausweist, ihr Vorkaufsrecht aus nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Ziel der Gemeinde ist der Ausbau der Haupterschließung als prioritäre Maßnahme schon vor Erschließung des Wohngebietes zu veranlassen, um die sichere und gefahrenfreie öffentliche Zuwegung des Info – Hauses im Hinblick ihrer Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es bisher keine bau- oder planungsrechtlichen Festsetzungen. Auch für die Belange des Landschafts- und Naturschutzes gibt es keine Festsetzungen, die Satzungscharakter ausweisen. Die bestehenden Pachtverhältnisse der z.Zt. noch gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen sind bei Erteilung des Baurechts kündbar, so dass sich von dieser Seite keine Rechtsfolgen durch die beabsichtigte Planung ergeben.

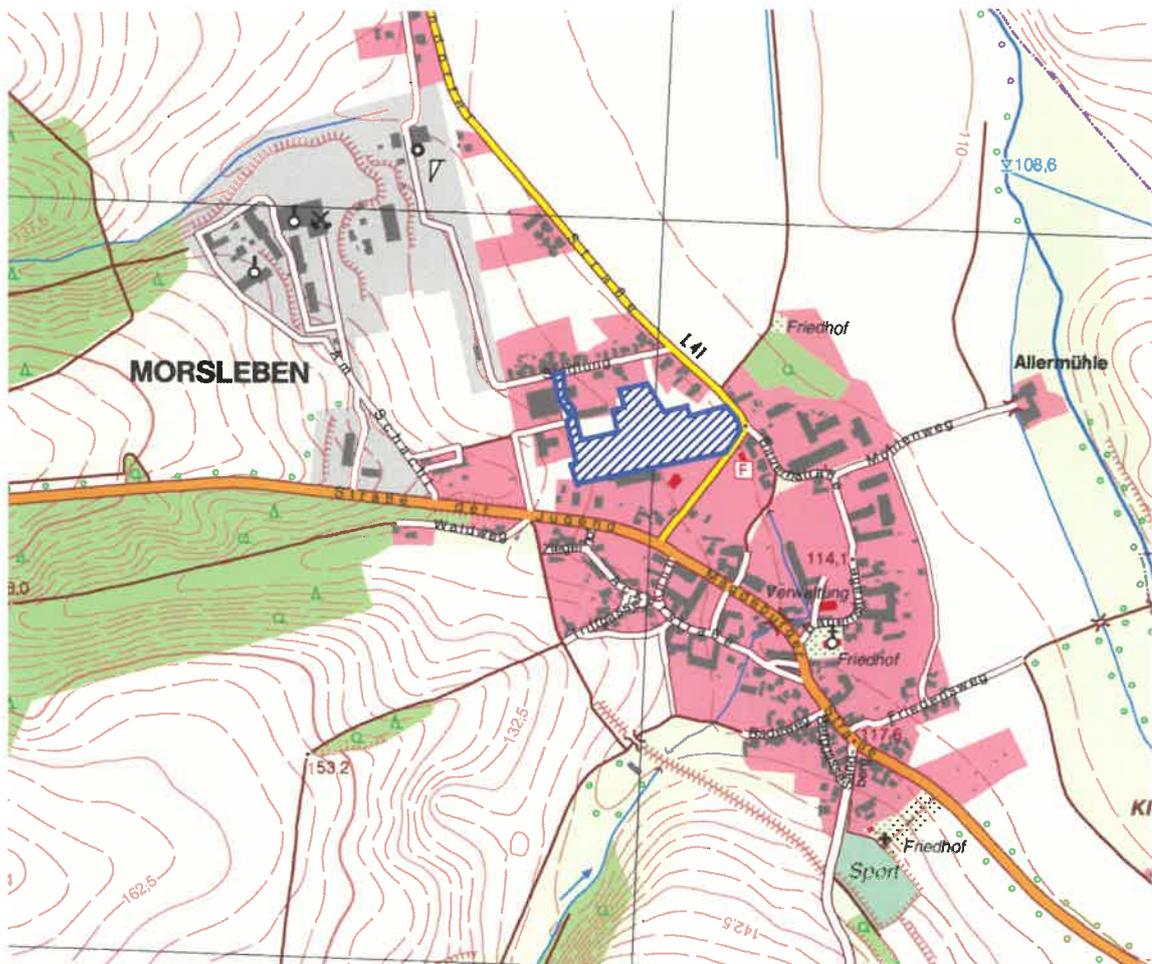
6.0 Grundbesitzverhältnisse

Die Flurstücke 65/20 und 266 plant die Gemeinde einen Grundstückskauf bzw. einen Flächenaustausch mit den jetzigen Privateigentümern. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. Die als Zuwegung betroffene Teilfläche des Flurstückes 101/65 wofür die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht geltend macht, befindet sich ebenfalls noch in Privatbesitz, ansonsten gehören alle Flächen (Flurstücke 65/28, 65/29, 65/30, 65/32, 281, u. 282) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Gemeinde Morsleben.

7.0 Lage im Raum

Das geplante Gebiet befindet sich in einem der Ortslage zuzurechnenden Bereich zwischen Wiesenweg, Siedlung, dem Sport-, Freizeit- und Kulturbereich sowie dem Info – Haus ERA. Diese unbeplante Innenbereichsfläche ist somit von bereits vorhandenen sich aus dem Bestand entwickelten Wohnbaufläche im Norden umgeben und von Dorfgebietsflächen an den übrigen angrenzenden Bereichen.

Auszug aus topographischer Karte



Fläche	: 1,54 ha
im Norden	: Wohnbebauung
im Osten	: Wohnbebauung
im Süden	: Gebäude und Einrichtungen die kulturellen und sportlichen Zwecken dienen
im Westen	: Info – Bereich ERA

8.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsleben befindet sich in Aufstellung durch den Beschluss vom 29.10.2007. Das Flächennutzungsplanverfahren hat mit Datum vom 08.12.2008 die Feststellung erreicht. Die Planung wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Nach Erteilung der Genehmigung wird die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung Inkraftsetzen.

9.0 Übergeordnete Planung

9.1 Regionaler Entwicklungsplan REP und Landesentwicklungsplan LEP

Die Gemeinde Morsleben hat eine Bevölkerungszahl von 348 Einwohnern. Der Ort hat keine zentralörtliche Einstufung, die städtebauliche Entwicklung kann sich daher nur eigen-dynamisch vollziehen, außer eine Angebotsplanung ist begründbar.

Folgende Entwicklungsziele weist der regionale Entwicklungsplan für das Gebiet der Gemeinde Morsleben aus :

- bestätigter regional bedeutsamer Standort Sondermülldeponie
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- bedeutsamer Radwanderweg (Allerradweg)

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet die gleichen Ziele wie der REP.

Die geplante Wohnanlage mit einer Gesamtfläche von 1,54 ha bietet 13 Bauplätze für Einfamilienhäuser je nach gewünschten Grundstückszuschnitt. Die Brutto - WA Fläche hat dabei einen Anteil von 1,09 ha die Differenzfläche bilden Erschließungsanlagen und Maßnahmeflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für einen Planungshorizont von 15 – 20 Jahren erscheint diese Ausweisung mit den Zielen der Raumordnung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen vereinbar.

Diese Rahmenbedingungen definieren sich wie folgt :

- Bedarfsanmeldung von Bauanträgen
- Entwicklungsperspektiven von Arbeitsplätzen im ERA – Morsleben
- Gute soziale infrastrukturelle Voraussetzungen zur Ansiedlung vor Ort
- Gute technische Infrastruktur
- Optimale verkehrstechnische Anbindung
- Abschnittsweise Erschließbarkeit des Wohngebietes

Innerhalb der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Morsleben sind diese Rahmenbedingungen erläutert und damit der Nachweis geführt, dass für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der prognostizierten zukünftigen Einwohnerzahl ausgewiesen werden kann.

10.0 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Die Planungsfläche ist von der Beendorfer Straße erschließbar, aber auch an die Siedlung angebunden. Topographisch steigt die Fläche leicht in Ost – Westrichtung, was jedoch keinen Einfluss auf Mehraufwendungen in der Erschließung zur Folge hat.

Eine Teilfläche wurde bisher als Ackerland genutzt die andere Teilfläche als Grünland und Weidefläche. Auf dieser insgesamt geringen Flächengröße ist eine ertragsreiche und ökonomisch sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich auch im Hinblick darauf, dass die Fläche von Siedlungsstrukturen umgeben ist. Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern oder Feldgehölzen ist an den Randbereichen anzutreffen.

11.0 Planinhalt

11.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Bau NVO ausgewiesen. Zulässig sind Nutzungen nach Abs. 1 und 2. Alle weiteren Nutzungen nach § 4 Bau NVO sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Entsprechend der formulierten Ziele zum vorliegenden Bebauungsplan (Näheres siehe Kapitel 3.0 und 4.0) sollen sich im Plangebiet familienfreundliche Grundstücke entwickeln. Aus diesem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei sich durch den Zuschnitt des Plangebietes und durch die Anordnung der geplanten Erschließungsstraße zum Info-Haus das Nutzungskonzept ergibt.

Für das Plangebiet werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und nach Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Laut § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese allgemein zulässigen Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt, da der Bedarf für diese Nutzungen an anderer Stelle der Gemeinde zur Verfügung steht.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Ausnahmen beanspruchen im Normalfall große Bauflächen, so dass sie unverhältnismäßig zur Plangebietsgröße stehen würden. Des Weiteren ist der Bedarf an diesen Ausnahmen im Plangebiet nicht gesehen, da derartige bauliche Anlagen für die Entwicklung des Ortes nicht relevant sind.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Gebietseigenart im ländlichen Raum entsprochen.

Anzahl der Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse : II max. zweigeschossig

Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs. 4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist.

Die Neufassung der Landesbauordnung geht davon aus, dass dem Vollgeschoss keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Angabe von Vollgeschossen eine eindeutige Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgelegt werden kann, jedoch die eindeutige gesetzliche bzw. rechtliche Bestimmung fehlt, wird eine Definition der Vollgeschosse festgesetzt, die auf die Definition unter § 2 Abs. 4 BauO LSA a.F. basiert.

Höhe der baulichen Anlagen

TH Traufhöhe

(Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut)

$Th_{max} = 7,00m$

(unterer Bezugspunkt OK Anliegerstraße / Stichweg)

Auf der Planzeichnung werden innerhalb einer Nutzungsschablone die zulässigen städtebaulichen Werte ausgewiesen.

11.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise vorgegeben. Zugelassen werden Einzel- u. Doppelhäuser, je nach Grundstückszuschnitt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen in Form eine Baufensters ausgewiesen. Der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen regelt sich nach dem Bauordnungsrecht des Landes Sachsen-Anhalt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauGB und Garagen und Carports nach § 12 BauGB gem. § 23 Abs. 5 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch in Anrechnung auf die Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen.

11.4 Festsetzung von Bauabschnitten

Um eine ungeordnete lückenhafte Bebauung des Plangebietes zu vermeiden, wurden temporär zu bebauende und zu erschließende Bauabschnitte 1 – 3 festgelegt.

Erst wenn der jeweilige Bauabschnitt bebaut ist erfolgt die Bebauung des folgenden Abschnitts. Die textliche Festsetzung TF 1 auf der Planzeichnung regelt diese Vorgehensweise.

12.0 Verkehrsplanung

12.1 Haupterschließung

Die Haupterschließung erfolgt von der Beendorfer Straße über einen insgesamt 6,80m breiten Straßenkorridor, der gradlinig auf das Gelände des „Info-Hauses ERA“ führt bzw. nach Norden abbiegt und in die Straße „Siedlung“ mündet. Bis zum „Info-Haus“ wird dieser Korridor als 5,00 m breite Mischverkehrsfläche mit einem ca. 1,55 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen geplant. Der nach Norden abbiegende Straßenbereich wird nur als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Stichwege, die die hinterliegenden Grundstücke erschließen, sind als 3,50 m breite Mischverkehrsflächen geplant. Am Ende der Stichwege ist eine Aufweitung als Zufahrt der Grundstücke vorgesehen, der Grünstreifen entfällt hier.

12.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ ausgewiesen. Besonders für die hinterliegenden Grundstücke werden hier Parkmöglichkeiten für diese Anlieger bzw. für Besucher angeboten.

An der räumlich – funktionalen Schnittstelle zum Grundstück des Info-Hauses wird eine Busstellfläche ausgewiesen. Die Benennung eines Alternativstandortes für einen Busstellplatz in der Nähe des Info-Hauses ist wegen ungeklärter Grundstücksverhältnisse nicht möglich, daher wurde diese gemeindeeigene Fläche gewählt. Da die Öffnungszeiten des Info-Hauses nur werktags in der Zeit von 9.00 – 16.00 Uhr sind und maximal pro Tag 3 Busse anfahren können, sind Konflikte mit der geplanten benachbarten Wohnbebauung auszuschließen. Der An- und Abfahrtslärm überschreitet nicht die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB zu den Tageszeiten. Mit dieser Ausweisung zu Gunsten der Betreiber des „Info-Hauses“ unterstützt die Gemeinde die Nutzung dieser Informationseinrichtung für Touristengruppen, die per Bus anreisen. Damit wird auch dem Ziel der Raumordnung entsprochen, Angebote für den Tourismus im Zuge der Ausweisung als Vorranggebiet für Tourismus und Erholung zu schaffen.

13.0 Ver- und Entsorgung

13.1 Trinkwasserversorgung

Das Ortsnetz muss für die neu zu erschließenden Bereiche erweitert werden durch Anbindung an die vorhandenen Anlagen in der Beendorfer Straße. Der Versorger ist die Heidewasser GmbH Magdeburg, mit ihm ist dazu eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, Leitungsführung, Materialeinsatz und Hydrantenanordnung mit dem Versorger abzustimmen

13.2 Löschwasserversorgung

Die Absicherung der Löschwassermenge zur Gewährleistung des Grundschutzes kann für das Plangebiet über den sich im Umkreis von 300 m befindenden Löschwasserteich hinter der Feuerwehr gewährleistet werden.

13.3 Abwasserbeseitigung

Der Ort Morsleben gehört zum Abwasserzweckverband „Aller - Ohre“ mit Sitz in Flechtingen und wird zentral im Trennsystem entsorgt. Das Plangebiet soll an das vorhandene Abwassersystem innerhalb der Beendorfer Straße angebunden werden. Eine entsprechende Planung dafür wird von der Gemeinde beauftragt und mit dem Verband abgestimmt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Verband eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

13.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird in Anwendung des § 151 Wassergesetz Land Sachsen – Anhalt (WG LSA) zur Versickerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser auf den Grundstücken belassen. Auf Grund einer vorhandenen Baugrunduntersuchung zum benachbarten Gemeindezentrum ist abzuleiten, dass ein bindiger- bzw. inhomogener Baugrund ansteht, der ungeeignet für eine Versickerung ist.

Es wird daher empfohlen :

1. Auffangen des Niederschlagswassers in Auffangbehältern mit Anordnung einer unterirdischen Versickerungsrigole als Überlauf.
2. Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenraum der Erschließungsstraße.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird zentral entsprechend des Niederschlagswasserkonzeptes der Gemeinde Morsleben durch einen Regenwasserkanal gesammelt und anschließend in einen Vorfluter eingeleitet.

13.5 Elektro- u. Gasversorgung

Der Versorger ist die E.-on Avacon Bereich Schöningen. Die Erschließung soll durch Anbindung bzw. Erweiterung der vorhandenen Anlagen in der Beendorfer Straße erfolgen.

13.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsmedien ist durch die Erweiterung der örtlich vorhandenen Netze der Deutschen Telekom AG geplant. Die neu zu verlegenden Anlagen / Netze sollten DSL – fähig ausgebaut werden, um den heutigen Ansprüchen der Abnehmer zu entsprechen. Bei Bemessung der Straßenbreite werden zur Unterbringung der Telekommunikationslinien ausreichende Verlegezonen vorgesehen. Baumpflanzungen werden im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht vorgesehen

13.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Restmülles und der der Wertstoffe der Haushalte erfolgt durch Platzierung der Tonnen am Straßenrand. Restmüll- und Wertstofftonnen sind von den Anliegern der Stichwege am Straßenrand an der Haupterschließungsstraße zu platzieren. Die Abfuhr übernimmt das vom Landkreis beauftragte Entsorgungsunternehmen an den turnusmäßigen Abfuhrterminen.

14.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die wallartige Fläche an der Beendorfer Straße stellt dabei gleichzeitig eine Pufferzone und ein Sichtschutz zwischen Wohngrundstück und Straße dar und soll bepflanzt werden. Des weiteren wurden Kompensationsmaßnahmen unter Pkt. 17.3 formuliert, die als landschaftsplanerische Festsetzungen auf der Planzeichnung ausgewiesen wurden.

15.0 Lärmschutz

Der prophylaktisch vorgesehene Lärmschutzwall als beplanzter Erdwall mit einer Breite von 10-20 m und einer Höhe von 2,5 m dient primär der Desensibilisierung dieses Plangebietes bezüglich Straßenverkehrslärm aber auch gegen Abgase, Staub und als Sichtschutz. Er wurde innerhalb einer öffentlichen Grünfläche integriert und erfüllt damit mehrere Funktionen. Im Vergleich mit adäquaten Planungssituationen kann man ableiten, dass es für die vorhandenen Bauflächen zur Beendorfer Straße hin zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet kommen könnte. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 nach anerkannter Rechtsprechung nur als Orientierungshilfe hinzuzuziehen sind, kann im Rahmen der Abwägung, je nach Lage des konkreten Einzelfalles, bei Überwiegen anderer Belange (städtebauliches Konzept) von diesen nach oben und unten abgewichen werden. Dies bedarf einer sachgerechten Begründung.

Die Überschreitung der Orientierungswerte in den als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Bauflächen ist aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht zumutbar, da (Begründung) :

- in vergleichbaren Situation bezüglich des Straßenverkehrs in der Gemeinde Morsleben Wohnbebauung üblich ist.
- Sofern die Bebauung an der der Beendorfer Straße zugewandten Seite der Bauflächen erfolgt, ist eine effektive Eigenabschirmung des übrigen Grundstückes durch Bebauung gegeben. Die Nutzung dieser Flächen zu einer in Wohngebieten typischen Erholung und Freizeitgestaltung ist somit nahezu uneingeschränkt möglich.
- Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist eine uneingeschränkte Nutzung der Wohnräume, die der Beendorfer Straße zugewandt sind, möglich.
- In Plangebiet mit Orientierungswertüberschreitungen kann für Neu- oder Umbauten die Anordnung von passiven Schallschutzmaßnahmen an der Fassade entsprechend den Anforderungen in DIN 4109 innerhalb der Bauantragstellung vorgesehen werden.

16.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	Fläche	
	m ²	%
Gesamtfläche	15414,00	100,00
WA – brutto	10988,00	71,29
WA – netto (GRZ 0,4)	4395,20	28,51
WA – unversiegelter Anteil	6592,80	42,78
öffentliche Grünfläche	1394,00	9,05
Verkehrsflächen (Straßen und Parkflächen)	3032,00	19,67

17.0 Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

17.1 Schutzgebiete

Biotope, die eine Ausprägung im Sinne des § 30 NatschG LSA aufweisen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie Schutzgüter in Art von FFH und Vogelschutzgebiete sind ebenfalls am Standort nicht betroffen.

17.2 Tabellarische Auswertung des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1	2	3	4
Umweltbelange auf Schutzgut	Auswirkung durch das Vorhaben	Erheblichkeitsgrad Betroffenheit bezüglich Umweltauswirkungen	Vermeidung/Verminderung Kompensation
Mensch / Gesundheit Bevölkerung			
Flächeninanspruchnahme	Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Weidenutzung	unerheblich	Vorgaben der Versiegelung
Lärmzunahme	kurzzeitig während der Bauphase Straßenverkehrslärm anteilig wechselwirkend	unerheblich	möglichst während der Nacht bzw. an Sonn- und Feiertagen prophylaktischer Lärmschutzwall
Luftschadstoffe	-	keine	
Pflanzen und Tiere			
Flächeninanspruchnahme	Entfernung von Vegetationsstrukturen Verlust/Verdrängung von lebensraumtypischen Tierarten, der Bodenzönose wird der Lebensraum entzogen	erheblich	Vorgaben der Versiegelung flächensparende Bauweise Randeingrünungen mit einheimischen Pflanzenarten
Boden			
Flächeninanspruchnahme	Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion	erheblich	offene Bauweise, geringe Straßen- bzw. Wegbreiten
Versiegelung	Verlust der natürlichen Bodenfunktion, Verlust der Filterfunktion	erheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung / Altlasten	-	keine	-
Grundwasser			
Versiegelung	Einschränkung der Grundwasserneubildung	unerheblich	wasserdurchlässige Beläge wählen, Einschränkung der zulässigen Versiegelung
Verunreinigung	-	keine	-

Oberflächenwasser			
Versiegelung	Verlust/Beeinträchtigung von Retentionsräumen	unerheblich	Versickerungsmöglichkeiten schaffen, keine zentrale Ableitung
Klima / Luft			
Flächeninanspruchnahme	Versiegelung bedingt in Bodennähe die Erhöhung der Temperaturen	unerheblich	Versiegelung gering halten bzw. mit Bepflanzung durchmischen
Abfälle			
Verunreinigungen Schadstoffe	eventuell baubedingt Öle, Farben, Restmaterial	unerheblich	ordnungsgemäße Beräumung der Baustelle
Landschaft			
Flächeninanspruchnahme	Veränderung gewohnter Blickfelder und Silhouetten Sichtbeziehungen	unerheblich	durch Gestaltungsformen moderate Einordnung in die Landschaft, Materialauswahl in Einklang mit der Landschaft wählen
Vielfalt / Eigenart	-	keine	-
Kultur- und Sachgut			
Flächeninanspruchnahme	Eingriff in vom Menschen gestaltete Nutzungsformen	unerheblich	finanzielle Entschädigung, Bereitstellung anderer adäquater Nutzungsflächen

Flächenvergleich
(Gesamtfläche 15.414,00 m²)

Nutzungstyp	Istzustand (Acker und Weidefläche)	geplanter Zustand
versiegelte WA Flächen (max.) bei GRZ 0,4	---	4569,20
Straßenverkehrsflächen (Ökopflaster 50% versickerungsfähig)	---	2826,00 : 2 = 1413 m ²
unversiegelte Flächen	15.414,00 m ²	9431,80 m ²

17.3 Resümee

Durch die vorausgegangene Bewertung wurden für die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und Boden“ erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, wobei nach Gegenüberstellung des Plangebietes im jetzigen „Istzustand“ gegenüber dem „Planzustand“ zum Ergebnis kam, dass etwa 60 % der Gesamtfläche unversiegelt bleiben und der Eingriff für das Schutzgut Boden auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wurde.

Die Beeinträchtigungsempfindlichkeit für Pflanzen und Tiere der von der Planung betroffenen „Ackerinsel“ wird jedoch als mäßig bewertet, da sich der Versiegelungsgrad von max. 40 % als mäßige Beeinträchtigungsintensität darstellt. Aufgrund der Siedlungsnähe insbesondere für das Schutzgut Tiere ist zu dem bereits eine Vorbelastung in Form von Scheuchwirkungen gegeben, so dass auch für das Schutzgut Tiere die Beeinträchtigungsintensität eher geringer ist.

Die erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Boden stellt eine dauerhafte Inanspruchnahme, Versiegelung und Überbauung von Böden dar, wodurch die ökologische Bodenfunktion verloren geht. Diese Umweltauswirkung ist jedoch bei jeder Neubebauung, unabhängig ob Bauplanungsrecht herrscht oder es sich um Bereiche handelt die nach § 34 BauGB bebaubar sind, vorhanden. In jedem Fall ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die Versiegelung von Freiflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Da bei einer Planung nach § 13a BauGB kein Umweltbericht und damit auch keine Bilanzierung erfolgt, werden Kompensationsmaßnahmen wie zuvor verbal – argumentativ begründet, festgelegt.

1. *Pflanzgebote auf privaten Grundstücken.*

Die privaten Grundstücke sind zu 10 % mit Sträuchern der Qualität 3 TR, H 60-100 gemäß Artenliste in der Anlage zur Begründung zu bepflanzen. Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14-16 cm gemäß Artenliste in der Anlage der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**).

2. *Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen.*

Die öffentlichen Grünflächen sind mit dreireihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Sträucher sind im Regelabstand von 1,50 m in der Qualität 3 TR und H 60-100 gemäß der Artenliste in der Anlage der Begründung zu bepflanzen. Die Integration einzelner mittelkroniger Laubbäume der Qualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 14-16 cm gemäß Artenliste die Hecke ist dabei zulässig. (**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**)

2.1 *Pflanzgebot für den Lärm- u. Sichtschutzwall als öffentliche Grünfläche*

Der Wall ist inselartig mit standortheimischen Straucharten zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind stufig auszubilden. Die Sträucher sollen die Pflanzqualität 2x v.Str., besitzen mit Topfballen oder im Container in einer Höhe 60 100 .cm
Die Arten sind ebenfalls der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

3. *Anrechnung von Nebengebäuden sowie Garagen und Carport auf die vorgegebene Grundflächenzahl.*

Die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, sind auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. (**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB**).

4.1 *Festsetzungen zur Befestigung von öffentlichen und privaten Stellplätzen, Grundstückszufahrten sowie der Wohnwege (Stichwege).*

Die Befestigung der privaten Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentlichen Stellplätze und Wohnstichwege sind mit wasserdurchlässigem, befahrbaren Material mit einem Abflusswert von 0,8 auszuführen (**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**).

Des weiteren werden Hinweise zur Niederschlagswasserableitung auf der Planzeichnung und zur Pflanzenartenauswahl in der Anlage zur Begründung erteilt.

aufgestellt:


Losensky
(Dipl.-Bauing. FH)

Haldensleben, den. 07.05.2008

ergänzt am 07.12.2009



Kniep
Bürgermeister