

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Gemeinde Möser
Brunnenbreite 7/8
39291 Möser



Fachbereich Bau

Auskunft erteilt: Frau Schrock
Mein Zeichen: 63 62-2025-01370
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Postanschrift: Postfach 11 31, 39281 Burg
Zimmer-Nr.: 265
Telefon: 03921 949-6362
Telefax: 03921 949-9663
E-Mail: bau@lkjl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Datum

19. August 2025

Aktenzeichen:

63 62-2025-01370

Eingangsdatum: 14. Juli 2025

Maßnahme:

Bauleitplanung der Gemeinde Möser / Aufhebungsverfahren / Aufhebung des Bebauungsplanes "Pietzpuhler Weg" der Gemeinde Möser in der Ortschaft Körbelitz (Fassung: Vorentwurf / Stand: Juli 2025) / frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Lage:

Gemeinde:

Möser
Möser

Gemarkung: Flur:

Körbelitz 4
Körbelitz 4

Flurstück:

145/1
145/4
145/7
145/10
145/13
146/4
146/6
176
10024
10025
10062
10063
10064
10068

Möser Pietzpuhler Weg (Körbelitz)

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ab.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

...

Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE20 8105 3272 0511 0071 16
BIC: NOLADE21MDG
Steuernummer: 103/144/50006

Homepage:
www.lkjl.de
E-Mail:
post@lkjl.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachbereiche wie folgt:

Fachbereich Bau

Untere Bauaufsichtsbehörde

Folgende Stellungnahme ergeht zu den planungsrechtlichen Belangen:

Zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Pietzpuhler Weg“ in der Ortschaft Körbelitz bestehen seitens des Sachgebietes Bauplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.08.2019 entwickelt.

Der Entwurf des Satzungstextes der Aufhebung ist der Planfassung nicht zu entnehmen oder fehlerhaft. Es wird davon ausgegangen, dass der Satzungstext neben den Verfahrensvermerken links auf dem Planexemplar abgebildet ist. Hier wäre zu formulieren, dass die Satzung des Bebauungsplanes „Pietzpuhler Weg“ in der Ortschaft Körbelitz aufgehoben werden soll. (Die aktuelle Formulierung hebt die Aufhebungsatzung auf.)

Untere Landesentwicklungsbehörde

Die vorgelegte Maßnahme stellt die Aufhebung des Bebauungsplans „Pietzpuhler Weg“ der Gemeinde Möser mit einer Gesamtfläche von ca. 2,83 ha dar. Somit ist die Maßnahme gemäß dem Runderlass des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01, Punkt 3.3, als raumbedeutsam im Sinne von § 3 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) einzustufen.

Seitens des Landkreises als untere Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen die Aufhebung des o. g. Bebauungsplans keine raumordnerischen Bedenken.

Gemäß § 13 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und alle dazu erforderlichen Auskünfte zu geben.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung erfolgt nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde.

Vorbeugender Brandschutz / Brandschutzdienststelle

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen im Sinne des § 18 Brandschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) keine Bedenken.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes. Es sind keine bekannten Bau- oder Kunstdenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen, deren Schutz durch die Aufhebung beeinträchtigt würde. Die Anpassung der Bauflächen an den tatsächlichen Bedarf und die Rückführung nicht umgesetzter

Planungen stehen im Einklang mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und haben keine negativen Auswirkungen auf das baukulturelle Erbe.

Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach, und die Aufhebung des Bebauungsplanes führt nicht zu neuen Eingriffen in den Boden, die archäologische Funde gefährden könnten.

Fachbereich Umwelt

Sachgebiet Immissionsschutz- / Abfallbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde

Gemäß §§ 1 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und Lichtimmissionen) auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es durch die Aufhebung des Planungsvorhabens zu keinen Veränderungen der Emissionskapazitäten auf den o. g. Flurstücken.

Entsprechend verändert sich die Immissionssituation bezüglich der gem. § 1 Abs. 1 BImSchG genannten Schutzgüter im Umfeld ebenfalls nicht.

Die ursprünglich für Wohnbebauungen vorgesehenen Flächen fallen lediglich dem Außenbereich zu.

Entsprechend bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Sachgebiet Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde

Das o. g. Vorhaben kann aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht noch nicht abschließend beurteilt werden. Diesbezüglich wird es als erforderlich angesehen, die folgenden Angaben bzw. Unterlagen in den Planungsunterlagen zu ergänzen, zu ändern bzw. zu konkretisieren, folgende Hinweise werden gegeben:

1. Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung (gem. Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB)
2. (Teil)-Umsetzung und Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB des bestehenden Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der o. g. Planung nicht betroffen.

Begründung:

Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 NatSchG LSA obliegt dem Landkreis Jerichower Land als untere Naturschutzbehörde (UNB) die Ausführung des BNatSchG, NatSchG LSA und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsvorschriften, soweit durch gesetzliche Regelungen nichts Anderes bestimmt ist. Nach § 1 Abs. 3 NatSchG LSA haben die Naturschutzbehörden dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschriften des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingehalten werden. Sie sind befugt, die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen zur Durchführung dieser Vorschriften und zur Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft zu treffen.

Umweltbericht (Nr.1)

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).

Der Umweltbericht ist gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ebenfalls bei der Aufhebung von Bauleitplänen anzufertigen, sofern es sich nicht um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt.

Kompensationsmaßnahmen (Nr. 2)

Laut § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu zählen u. a. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wechselwirkungen untereinander. Gleichzeitig gilt für diese Verfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den §§ 14 – 17 BNatSchG anzuwenden ist. Die Kompensation für bereits realisierte Eingriffe (z. B. durch errichtete Wohngebäude) ist demnach auch bei einer späteren Aufhebung des Bebauungsplans sicherzustellen. Eine nachträgliche Planaufhebung entbindet die Gemeinde nicht von ihrer Verpflichtung, die noch offenen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen und in geeigneter Form zu sichern.

Im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplans wird festgestellt, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht durch die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wurden. Dies wurde ebenfalls von der Gemeinde Möser bestätigt. Der größte Teil des Bebauungsplans wurde zwar nicht umgesetzt, dennoch wurden 3 Wohnhäuser entlang des Masanscher Weges bereits errichtet und werden augenscheinlich bewohnt. Für diese Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §14 Abs.1 BNatSchG erfolgten bisher keinerlei der geplanten Kompensationsmaßnahmen, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Beispielsweise sollten hier Bäume entlang der Verkehrsflächen sowie eine Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs angelegt werden. Lediglich die vorgesehene Pflanzung eines Hochstamms je Grundstück ist möglicherweise umgesetzt worden.

Aufgrund der möglichen veränderten Flächen- und Vegetationsstruktur im Vergleich zum Ausgangszustand des ursprünglichen Satzungsbeschlusses von 1995 wäre hier die erneute Aufstellung einer Eingriffsbilanzierung sinnvoll.

Die Abarbeitung der städtebaulichen Eingriffsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB hat umfassend im Umweltbericht zu erfolgen. Zur Erfüllung der nach § 1 a Abs. 3 BauGB notwendigen Voraussetzungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Flächenbewertung vorzunehmen. Zur rechtmäßigen Umsetzung der Bewertung sollten grundsätzlich standardisierte Bewertungsverfahren zur Anwendungen kommen (Eingriffsausgleichsbilanzierung unter Hinzuziehung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt). Aufgrund der unklaren Bewertungssituation kann hier eine verbal-argumentative Zusatzbewertung erfolgen (Beispielsweise Teilumsetzung der ursprünglichen Maßnahmen).

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls rechtlich zu sichern. Bei einer vollständigen Aufhebung des Bebauungsplans sind auch gegebenenfalls bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend gesichert. Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung wären hier beispielsweise privatrechtliche Verträge gemäß § 11 BauGB oder die Aufstellung eines Ausgleichsbebauungsplans. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wird die komplette Aufhebung des Bebauungsplans jedoch nicht empfohlen. Geeigneter wäre hier möglicherweise eine Teilaufhebung/Änderung der Satzung, sodass die bereits bebauten Flächen, sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen Teil dieses Bebauungsplanes bleiben.

Sachgebiet Wasserbehörde

Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Fachbereich Ordnung

Untere Straßenverkehrsbehörde

Der von der Aufhebung des B-Planes betroffene Planbereich ist verkehrlich noch nicht erschlossen worden. Der Rückbau von Straßen ist daher nicht notwendig. Gleiches gilt für die eine Erschließung in der Zukunft.

Gegen die Aufhebung des B-Planes bestehen seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken.

Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben

Teil 1 der Stellungnahme betrifft:

Gemarkung Körbelitz Flur 4 Flurstücke 10024, 10025, 10062, 10063, 10064:

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen mache ich nach wie vor darauf aufmerksam, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.

Teil 2 der Stellungnahme betrifft:

Gemarkung Körbelitz Flur 4 Flurstücke 145/1, 145/4, 145/7, 145/10, 145/13, 146/4, 146/6, 176, 10068:

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Da die Flächen als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft sind, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden.

Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden.

Wenn eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, teilen Sie dies bitte dem Landkreis Jerichower Land mit und reichen dazu eine Flurkarte sowie die Auflistung der betroffenen Flurstücke ein.

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Es bestehen keine Bedenken oder Einwände. Planungen, Vorhaben und Belange des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements in der Funktion der Wahrnehmung der Baulastträgerschaft für das Kreisstraßennetz des Landkreises Jerichower Land werden nicht berührt.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

In Vertretung

Dreßler

