

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	7
4. Belange von Natur und Umwelt	12
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13

1. Ziel der Planaufstellung

Der Ortsteil Waldschänke der Ortschaft Hohenwarthe befindet sich nördlich des Mittellandkanals als separater Siedlungskörper mit Ortsteileigenschaft in der Landschaft. Ausgehend von einer 1908 gegründeten Schiffswerft wurden am Standort Gebäude zur Versorgung und Unterbringung von Werftarbeitern errichtet, später entwickelten sich daraus das Ausflugslokal Waldschänke und ein Wochenendhausgebiet. Entlang der Hangkante zur Elbe entstanden neben der Waldschänke insgesamt 5 weitere Einfamilienhäuser und ein zweiter Beherbergungsbetrieb. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe aus dem Jahr 1998 war eine Erweiterungsfläche des Kernsiedlungsbereiches der Waldschänke als Wohngebiet nach Norden vorgesehen, da die dort vorhandenen Wochenendhäuser teilweise leer stehen. Für die Fläche besteht ein konkretes Bauinteresse einer Bürgerin, die im Ortsteil Waldschänke aufgewachsen ist. Die seit 1998 vorgesehene Baugebietserweiterung nach Norden wurde daher in die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Möser übernommen und als einzige Flächenenerweiterung des Gebietes beibehalten. Im Gebiet können vier bis fünf Einfamilienhäuser entstehen. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Hohenwarthe. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurden von 2 Bürgern Stellungnahmen abgegeben.

Bürger 1	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none">- Die Eigentümerin der östlich angrenzenden Fläche (Flurstück 538/2) hat einige Fragen im Hinblick auf dieses geplante Baugebiet und bittet um Namen und Anschrift der Eigentümerin des Grundstückes 10093.- Nach der bisherigen Planung soll dieses Gebiet eine eigene Zufahrt von der Straße "An der Waldschänke" erhalten, entlang der Grundstücksgrenze und ca. 4 m breit. Auf der Fläche der Bürgerin stehen etliche alte Kiefern fast direkt an der Grundstücksgrenze und würden, sollte die Zuwegung so errichtet werden, erheblichen Schaden nehmen bzw. absterben. Mit dieser Wegführung ist die Bürgerin daher nicht einverstanden.	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt betrifft nicht das Verfahren, sondern eine Anfrage auf Auskunft aus dem Liegenschaftskataster. Er ist durch die Verwaltung zu prüfen.- Die betroffene Fläche ist Bestandteil des eingezäunten Wochenendhausgebietes "An der Waldschänke". Gemäß der Stellungnahme des Betreuungsförstertes Nedlitz handelt es sich bei der eingezäunten Fläche des Wochenendhausgebietes nicht um Wald, da der Fläche typische für die Ausprägung als Wald entscheidende Voraussetzungen fehlen. Die Grenze zwischen den Flurstücken 538/2 und 10093 markiert daher derzeit bereits die Grenze des Waldes. Die Anordnung der privaten Erschließung auf der Ostseite des Grundstückes ist planerisch sinnvoll, um die als reines Wohngebiet festgesetzte Fläche wirtschaftlich erschließen zu können. Eine alternative Führung der privaten Zufahrt an der Westgrenze des Gebietes wurde geprüft. Hier befindet sich ein Brunnen der Wasserversorgung, der erhalten bleiben soll, weiterhin wäre die Erschließung ungünstiger für die beabsichtigte Anordnung der Grundstücke. Das Flurstück 538/2 ist derzeit überwiegend mit Kiefer bestockt und als Wald im Sinne des Landes Waldgesetzes (LWaldG LSA) einzustufen. Der Wald grenzt an der Grenze zum Flurstück 10093 bereits seit der Errichtung des Wochenendhausgebietes in den 50er Jahren an ein Wochenendhausgebiet an. Gemäß § 38 des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt (NBG) vom 13.11.1997 sind beim Aneinandergrenzen von Wald an andere Nutzungen, wie dies hier gegeben ist, ein Abstand der Gehölze von der

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>- Zudem sollte die Wegeführung auch (endlich) die nördlich gelegenen Häuser erschließen; bisher wird von einem Teil der Bewohner dieser Häuser das Grundstück der Bürgerin als Zu- / Abfahrt genutzt. Die Bürgerin möchte wissen, wann von nördlicher Seite aus die Strasse "An der Gastrasse" auf Gemeindegrund errichtet wird. Bisher führt ja unrechtmäßig ein Teil der "wilden" Zufahrt über das Grundstück der Bürgerin.</p>	<p>Grundstücksgrenze von 8 Metern einzuhalten, wenn die Gehölze größer als 4 Meter werden. Eine Beseitigung der Gehölze kann nach § 40 NBG nur bis zum 5. Jahr nach dem Erreichen der Höhe von 4 Metern gefordert werden. Dieser Zeitraum ist abgelaufen. Für Gehölze, die sich in diesem Abstandsbereich befinden, besteht jedoch kein Schutzanspruch des Eigentums auf Vermeidung von Beeinträchtigungen. Falls Wurzeln der Bäume bis auf das Flurstück 10093 reichen, entspricht dies nicht dem nach Nachbarschaftsrecht zulässigen Verhältnissen.</p> <p>- Die Wochenendhäuser nördlich des Plangebietes sind über den Forstwirtschaftsweg An der Gastrasse erschlossen, der über das Flurstück 583/2 verläuft und neben der Zufahrt auch eine Ferngasleitung enthält. Forstwirtschaftswege sind integrierter Bestandteil von Waldflächen. Sie dienen überwiegend waldbwirtschaftlichen Belangen, jedoch nicht ausschließlich. Der Sachverhalt betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren und bedarf einer Klärung in einem gesonderten Verfahren.</p>
<p>- Die Bürgerin ist Eigentümerin des östlich des Plangebietes gelegenen forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes Flurstück 538/2. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhebt sie die folgenden Einwände.</p> <p>- Der Bebauungsplan verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen den Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht dort ausdrücklich nur eine kleinere Fläche als Wohngebiet vor, konkret 0,53ha, im Übrigen Flächen als Sondergebiet "Erholung". Das hier maßgebliche Wohngebiet umfasst aber eine Fläche von 0,94ha. Der Umfang der im Flächennutzungsplan aufgezeigten Plangebiete - es sind dort die Häuser eingetragen - ist nicht fehlerhaft erfolgt, sondern absichtlich. Das Wohngebiet wurde eigens mit dieser Größe von nur 0,53ha ausgewiesen.</p> <p>In Nr.7.2 der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es u.a.: <i>Das Wochenendhausgebiet Waldschänke stellt einen separaten Siedungskörper ... dar. Diesen separaten Siedlungskörper als Wohngebiet über die bestehenden wenigen Wohngebäude hinaus zu entwickeln, ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, sondern fördert die Zersiedelung des Raumes. Das Gebiet Waldschänke in Hohenwarthe stellt einen wichtigen Standort der Erholung dar. Mit dieser Zielsetzung wurde das Gebiet errichtet und erschlossen. Die vorhandene Erschließung ist für diese Nutzung ausreichend. Sie erfüllt jedoch nicht die Anforderungen an die Erschließung eines Wohngebietes. Die Straßen müssten für den Begegnungsfall von Fahrzeugen zum Beispiel verbreitert werden. Da es sich um Erschließungskosten handelt, sind diese nach den geltenden Rechtsvorschriften zu 90 % durch die Anlieger zu finanzieren. Die entstehenden Beträge übersteigen für einige Bungalowbesitzer voraussichtlich die tragbaren Kosten, so dass an der bisherigen Nutzung festgehalten werden soll. Die Gemeinde Möser hat sich entschlossen, das Baugebiet südlich des Kanals zu entwickeln, dass unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage angrenzt und diese städtebaulich geordnet ergänzt. Ziel der Ortschaft Hohenwarthe ist es, durch die Entwicklung von Wohnbauflächen Einwohner an die Ortschaft zu binden, um durch eine entsprechende Einwohnerzahl die Voraussetzung zu schaffen, dass eine örtliche Nahversorgung wirtschaftlich betrieben werden kann. Hierfür ist ein kompakter und zusammenhängend bebauter Siedlungskörper erforderlich, der eine</i></p>	<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>- Dies kann nicht erkannt werden. Die in der Begründung auf Seite 51 angeführte Wohnbaufläche umfasst nur die Erweiterungsfläche für die Wohnnutzung. Einschließlich der im Plangebiet befindlichen Teilfläche, die bereits mit Nebenanlagen des benachbarten Wohngebäudes bebaut ist hat sie eine Größe von ca. 0,63 Hektar (die Angabe im Flächennutzungsplan war überschläglich, da er nur die Grundzüge der Bodenordnung regelt). Die im Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgesetzte Fläche umfasst 0,76 Hektar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus dem Flächennutzungsplan entwickeln heißt nicht übernehmen. Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der konkreten Ausgestaltung verbunden. Der Sachverhalt ist unter Punkt 2.4. der Begründung umfassend erläutert. Maßgeblich ist, dass der Umfang der Wohnnutzung im Gebiet An der Waldschänke nicht in dem Umfang erweitert wird, dass zusätzliche erhebliche Investitionen in die Erschließung des Gebietes vorgenommen werden müssen. Dies ist für den vorliegend im Bebauungsplan festgesetzten Umfang von Bauflächen gegeben, wie dies durch die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Jerichower Land in der Stellungnahme vom 10.08.2020 bestätigt wird.</p>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der
Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p><i>Nahversorgung auf kurzem Weg zu Fuß oder mit dem Pkw ermöglicht. Die Entwicklung der separat von der Landesstraße L 52 erschlossenen Waldschänke als Wohngebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Entgegen der Begründung des Bebauungsplanes bleibt diese flächenmäßige Abweichung demnach nicht im Rahmen des Flächennutzungsplanes, sondern steht hierzu im Widerspruch. Zwar geht der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Fläche von 0,53ha davon aus, dass hieraus 4 bis 5 Baugrundstücke entstehen, Auch der jetzige Bebauungsplan geht hinsichtlich der Fläche von 0,94ha von 5 Baugrundstücken aus. Da diese Baugrundstücke aber dann jeweils deutlich größer sind, als diejenigen bei einer Fläche von nur 0,53ha, wird es mit Sicherheit zu einem späteren Zeitpunkt zu einer - planerisch nicht gewollten - Nachverdichtung kommen (so auch unter Ziffer 2.2.1). Um das Risiko der Nachverdichtung auszuschließen, ist das Plangebiet entsprechend zu verkleinern, darf also nicht über die 0,53ha hinausgehen. - Auch wenn das Plangebiet von einem Zaun umgeben ist, stellt dieses dennoch Wald dar. <ul style="list-style-type: none"> - Der Zaun ist nicht rechtmäßig errichtet worden und müsste entfernt werden. Ob die dort vorhandenen ruinösen Baulichkeiten jemals rechtmäßig errichtet wurden, ist der Bürgerin nicht bekannt. Sie bittet dies zu prüfen. Sollte es sich um eine nicht rechtmäßige Bebauung handeln, würde durch den jetzigen Bebauungsplan ein an sich illegaler Zustand in einen rechtmäßigen Zustand gewandelt 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Grundflächenzahl wurde für die größeren Baugrundstücke mit 0,15 festgelegt. Dies bleibt noch unter der in Wochenendhausgebieten möglichen Grundflächenzahl von 0,2, die bereits bisher zulässig war. Eine Verdichtung mit weiteren Gebäuden in einem Umfang, der die Erschließungsanlagen überfordern würde, ist nicht zu erwarten. - Gemäß der Stellungnahme des Betreuungsforstamtes Nedlitz vom 07.082020 handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes nicht um Wald. Das Betreuungsforstamt führt aus: Bei dem betroffenen Flurstück 10093 in der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 LWaldG Landeswaldgesetz vom 16.03.2016 (GVBl. LSA Nr.7/2016 Seite 77). Das im Privatbesitz befindliche Grundstück mit teilweiser Wohnbebauung ist offensichtlich schon seit sehr langer Zeit fest umzäunt und damit gegen ein Betreten durch die Allgemeinheit dauerhaft gesperrt. Insofern handelt es sich hier nicht um "freie Landschaft" im Sinne des § 21 LWaldG. Mit dem ständig verschlossenen Zaun ist das Flurstück 10093 auch für die erholungsuchende Bevölkerung entgegen § 22 Abs.1 LWaldG dauerhaft versperrt. Durch die Zerschneidung des Grundstückes mit Wochenendhäusern, teilweise verfallenen Ruinen ehemaliger Wochenendhäuser sowie sonstiger Altlasten in bautechnischem Sinn sind walddtypische Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, wie zum Beispiel Holzernte- bzw. Waldpflegemaßnahmen sowie eine planmäßige Waldverjüngung unmöglich gemacht worden. Wenn die für Waldökosysteme typischen eigendynamischen Naturprozesse des Werdens und Vergehens, also die natürlichen Entwicklungs- und Regenerationsprozesse zum Erliegen gebracht werden, liegt keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 LWaldG vor, auch wenn das Grundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch mit etlichen walddtypischen Gehölzen bestockt ist. Grundsätzlich gilt, möglichst viel freie Landschaft zu erhalten, einerseits zur Bewahrung unzerschnittener Naturräume, andererseits wird genau dadurch die Erholungsfunktion der freien Landschaft für breite Bevölkerungsschichten gewährleistet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein privates (Wochenendhausgrundstück) mit vielfacher Bebauung, das für die Öffentlichkeit aufgrund dauerhafter Umzäunung nicht betretbar ist. - Das Wochenendhausgebiet An der Waldschänke wurde im betroffenen Abschnitt zwischen 1955 und 1958 eingezäunt und wird seitdem als Wochenendhausgebiet genutzt. Weiterhin war auf dem Grundstück eine Eisdielen vorhanden. Bauakten aus dieser Zeit sind nur noch lückenhaft vorhanden, ein Nachweis durch Bauakten ist jedoch nicht erforderlich. Die grundsätzliche Nutzung als eingezäuntes
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>werden. Zweckmäßige Gründe sind hierfür aber nicht ersichtlich.</p> <p>- Das nördlich gelegene Sondergebiet "Erholung" verfügt bis heute nicht über eine gesicherte verkehrsmäßige Erschließung. Zahlreiche Einwendungen gegen den Flächennutzungsplan hatten dieses zum Inhalt. Hierauf wurde seitens der Gemeinde geantwortet: <i>Bei den Grundstücken An der Gastrasse 1-11 handelt es sich um Wochenendhäuser, die ein selbständig über die Straße An der Gastrasse erschlossenes Gebiet im Norden des Wochenendhausgebietes umfassen. Die Erschließung mit den Medien der Ver- und Entsorgung ist gegeben. Die Grundstücke weisen keine für eine</i></p>	<p>Wochenendhausgebiet wird durch vorliegende Pachtverträge aus dem Jahr 1958 dokumentiert. Unterstellt man, dass es sich nicht um genehmigte Bauwerke handelt, so greift hier das Sonderrecht, dass sich aus den gesetzlichen Regelungen der DDR-Zeit ergibt. In der DDR galt bis zum 31.07.1990 die Verordnung (VO) über die Bevölkerungsbauwerke. Dort waren Regelungen darüber getroffen, was die zuständige Behörde im Falle eines Schwarzbaus tun durfte. Sie konnte u.a. zum Beispiel verfügen, dass der Schwarzbau abzureißen ist. In der VO über die Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984 war in § 11 Abs.3 erstmalig geregelt, dass nach Ablauf von 5 Jahren nach Errichtung des Bauwerkes zwar noch andere Maßnahmen (z.B. Ordnungsstrafen) möglich waren, dass ein Abriss jedoch dann nicht mehr verfügt werden durfte. Waren demnach 5 Jahre nach Fertigstellung eines Schwarzbaus vergangen, konnte der Abriss von der zuständigen Behörde nicht mehr verlangt werden. Der Schwarzbau musste dann von der Baubehörde geduldet werden. Betroffen sind hier Schwarzbauten, für die keine speziellen Vorschriften über die Durchführung von Investitionen galten (d.h. v.a. Bauwerke von Bürgern für Wohn- und Freizeit Zwecke), die vor dem 01.08.1985 errichtet worden sind, und deren Beseitigung der zuständige Rat der Gemeinde, des Stadtbezirkes oder der Stadt nicht bis zum 31.07.1990 innerhalb der 5-jährigen Frist angeordnet hat. Wie das Thüringer OVG Weimar bereits in einem Urteil vom 18.12.2002 festgestellt hat, wirkt die nach dem Recht der DDR eingetretene Verjährung fort, so dass auch nach dem heutigen Recht die Baubehörde keinen Abriss solcher Bauwerke fordern kann. Durch die nach dem Recht der DDR eingetretene Verjährung hat der Bauherr (oder sein Rechtsnachfolger) insoweit eine geschützte Rechtsposition erlangt. Er konnte und kann weiterhin darauf vertrauen, dass die Baubehörde den Abriss des Bauwerkes nicht mehr verlangen kann. Das Thüringer OVG hat in dem bezeichneten Urteil zugleich festgestellt, dass auch eine Anordnung, mit der eine bereits am 31.07.1990 ausgeübte Nutzung des Bauwerkes untersagt werden soll, jetzt nicht mehr erlassen werden kann. Da das Recht der DDR vor dem 01.08.1990 kein baurechtliches Nutzungsverbot kannte (die Nutzung konnte lediglich bei Gefahren für Leben oder Gesundheit oder zur Vermeidung volkswirtschaftlicher Schäden durch die Bauaufsicht untersagt werden), konnte der Bauherr das Gebäude, dessen Abriss nicht mehr verlangt werden konnte, dieses auch in dem bisherigen Umfang weiter nutzen. Insofern ist es unbeachtlich, ob es sich bei den Bauwerken um genehmigte Bauwerke oder um Schwarzbauten handelt. Da sie vor 1984 errichtet wurden, fallen sie unter den Bestandsschutz und prägen somit auch das Gebiet im Sinne eines Wochenendhausgebietes. Dies trifft auch auf die Einzäunung zu.</p> <p>- Die Erschließung für das Wochenendhausgebiet An der Gastrasse erfolgt auf der Nordseite über den forstwirtschaftlichen Weg An der Gastrasse. Es ist zutreffend, dass hierfür derzeit eine grundbuchrechtliche Sicherung fehlt, da diese zum Zeitpunkt der Errichtung des Wochenendhausgebietes auf Grundlage der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR nicht erforderlich war. Der Sachverhalt betrifft nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren und bedarf einer Klärung in einem gesonderten Verfahren. Die Aussage in der</p>
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p><i>Wohnbebauung ausreichende straßenseitige Erschließung auf. Sie sind derzeit nur über einen nicht öffentlich gewidmeten forstwirtschaftlichen Weg entlang der Gastrasse erschlossen.</i></p> <p>Bis heute ist die verkehrsmäßige Erschließung dieser Häuser nicht gegeben. Dieses ist ein erheblicher Mischstand, der dringendst zu beseitigen ist. Im Rahmen der hier gebotenen Konfliktbewältigung ist auch diese verkehrsmäßig gesicherte Erschließung zu planen und endlich zu regeln.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Plan leidet aber daran, dass die Abstände zum Waldrand nicht ausreichend berücksichtigt sind. Ein Waldrand ist besonders zu schützen. Der Regionalplan Magdeburg verweist auch auf diesen besonderen Schutz. - Die Bürgerin hatte bereits darauf hingewiesen, dass entlang der Grenze von ihrem Waldgrundstück zum Plangebiet viele Bäume, vor allem Kiefern stehen. Jegliche Baumaßnahme, die auf den Boden einwirkt, wirkt sich auch schädlich auf die Vitalität und die Standfestigkeit der Bäume auf ihrem Grundstück aus. Wenn vor allem eine Straße (Weg) entlang der Grundstücksgrenze geplant ist, wird dieses zu einer massiven Störung der Bäume auf ihrem Grundstück führen. - Schon jetzt parken immer Kraftfahrzeuge entlang der Straße "An der Waldschänke", vor allem an / auf ihrem Grundstück. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Umsetzung dieses Bebauungsplanes der Fahrzeugverkehr noch zunehmen wird. Es ist nicht ersichtlich, wo dann diese Fahrzeuge parken. Auch dieser sich bereits abzeichnende Konflikt ist im Rahmen dieses Verfahrens zu behandeln und zu lösen. - Jede Bebauung und (ständige) Wohnnutzung erhöht das Waldbrandrisiko für benachbarte Waldflächen; dies gilt hier umso mehr, als die Bebauung auf der westlichen Seite erfolgt und vorrangig Westwinde herrschen. Der vorhandene Grundschutz ist nicht ausreichend. 	<p>Begründung ist korrekt. Für eine Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet wäre eine öffentlich gewidmete Zuwegung erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Unterschied zu gesetzlichen Regelungen in anderen Bundesländern besteht in Sachsen-Anhalt keine verbindliche Festlegung zu Abständen von Baugebieten zu Waldflächen. Die Siedlung, ob als Wochenendhausgebiet oder Wohnsiedlung ist in gehölzbestandenen Bereichen entstanden und grenzt derzeit unmittelbar an den Wald auf dem Flurstück 538/2 an. Der Grundsatz G 124 der Raumordnung, Waldränder von Bebauung freizuhalten, ist ein abwägungsrelevanter Sachverhalt, dem es jedoch an einer Konkretisierung zu Fragen des erforderlichen Abstandes ermangelt. Vorliegend wird diesem Grundsatz aufgrund der im Bestand vorhandenen Wochenendhausnutzung und Bebauung nicht das Gewicht beigemessen, das erforderlich ist, um die Belange der Entwicklung der Wohnnutzung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zurücktreten zu lassen. - Das Flurstück 538/2 ist derzeit überwiegend mit Kiefer bestockt und als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG LSA) einzustufen. Der Wald grenzt an der Grenze zum Flurstück 10093 bereits seit der Errichtung des Wochenendhausgebietes in den 50er Jahren an ein Wochenendhausgebiet an. Gemäß § 38 des Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt (NBG) vom 13.11.1997 sind beim Aneinandergrenzen von Wald an andere Nutzungen, wie dies hier gegeben ist, ein Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze von 8 Metern einzuhalten, wenn die Gehölze größer als 4 Meter werden. Eine Beseitigung der Gehölze kann nach § 40 NBG nur bis zum 5. Jahr nach dem Erreichen der Höhe von 4 Metern gefordert werden. Dieser Zeitraum ist abgelaufen. Für Gehölze, die sich in diesem Abstandsbereich befinden, besteht jedoch kein Schutzanspruch des Eigentums auf Vermeidung von Beeinträchtigungen. Falls Wurzeln der Bäume bis auf das Flurstück 10093 reichen, entspricht dies nicht den nach Nachbarschaftsrecht zulässigen Verhältnissen. - Der Sachverhalt gegenüber der Straße An der Waldschänke ist hiervon abweichend zu beurteilen, da der Grenzabstand nach § 38 NBG nicht gegenüber öffentlichen Straßen gilt. Dies berührt jedoch nicht das Plangebiet. Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden sind ausreichend Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies war für die bisher vorhandenen Wochenendhäuser nicht der Fall, weshalb aus der Nutzungsänderung zum reinen Wohngebiet eine Erhöhung des Parkplatzbedarfes im öffentlichen Raum nicht abgeleitet werden kann. - Die Sicherung des Grundschutzes an Löschwasser wird im Erschließungsvertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geregelt. Allgemein ist festzustellen, dass von Wäldern eine höhere Brandgefährdung für die Wohnhäuser ausgeht als umgekehrt. Es ist nicht erkennbar, dass die Gefährdung sich gegenüber der bestehenden Nutzung durch Wochenendhäuser wesentlich erhöht. Wochenendhäuser werden überwiegend in den Sommermonaten intensiv genutzt,
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<ul style="list-style-type: none"> - Die Abwasserbeseitigung ist schon jetzt in diesem Bebauungsplan-Verfahren angemessen und abschließend zu planen. Der Verweis ("Empfehlung") auf eine erst noch konkret zu planende Abwasserbeseitigung ist unzulässig. - Die Straße "An der Waldschänke" ist nicht in der Lage, den zusätzlich anfallenden Verkehr angemessen aufzunehmen. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es hierzu unter Punkt 6.1.1 <i>das diese Straße in der Lage wäre, in begrenztem Umfang die Erschließung der geplanten 5 Einfamilienhäuser zu sichern.</i> Was unter "begrenztem Umfang" verstanden wird, ist leider völlig unklar. 	<p>in denen das größte Waldbrandrisiko herrscht. Die Sicherung des Grundschutzes an Löschwasser (der im Bestand teilweise nicht gewährleistet ist), trägt eher zur Minimierung der Gefährdung bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß der Stellungnahme des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) ist ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Straße An der Waldschänke möglich. Dies ist für die Zwecke des Bebauungsplanes grundsätzlich ausreichend. Die konkrete Ausgestaltung und Lage der Schmutzwasserkanalisation ist Aufgabe der Erschließungsplanung. - Gemäß der Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde ist für die geplanten 5 Einfamilienhäuser die Erschließungsfunktion durch die Straße gesichert. Abschließend ist somit festzustellen, dass die Gemeinde die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung als gewichtiger als die geltend gemachten nachbarrechtlichen Belange einschätzt und an der Planung des kleinen Wohngebietes festhält.
--	--

Bürger 2	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Klärung der Löschwasserversorgung und Befahrbarkeit der Wege 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sicherung des Grundschutzes an Löschwasser ist derzeit nicht für das gesamte Grundstück gewährleistet. Sie wird im Erschließungsvertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geregelt. Für die Befahrbarkeit der Wege durch die Feuerwehr sind die Durchführungsbestimmungen zu § 5 der Bauordnung maßgebend. Diese sind nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt einzuhalten.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren statt. Aufgrund der Stellungnahmen des Landkreises Jerichower Land und des Landesverwaltungsamtes zum Entwurf des Bebauungsplanes Stand Januar 2019 wird das Verfahren in ein zweistufiges Beteiligungsverfahren einschließlich Umweltprüfung umgestellt. Dabei wurde das erste durchgeführte Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung gewertet. Mit Schreiben vom 15.04.2019 und 09.07.2020 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht:

Anregungen und Hinweise der Heidewasser GmbH	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung vor. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise der Heidewasser GmbH wurden bereits im Entwurf in die Begründung aufgenommen.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der
Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan ist der Heidewasser GmbH zu übergeben. Es hat eine Kontrolle zu erfolgen, ob und wie die Hinweise und Forderungen berücksichtigt wurden. Der Bebauungsplan darf erst rechtskräftig werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Die trinkwasserseitige Erschließung ist erst mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH sichergestellt. - Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz — BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Abwägungsergebnis wird den Behörden mitgeteilt, die abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen haben. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nicht von der Sicherung der Erschließung abhängig. Im Bebauungsplanverfahren muss nachgewiesen, dass eine Erschließung möglich ist. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 30 Abs.1 BauGB erst dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen <u>und</u> die Erschließung gesichert ist. - Die Löschwasserversorgung wird über Löschwasserbrunnen und Entnahmestellen gesichert. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 26 Abs.4 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes (BrSchG) die Heidewasser GmbH als Eigentümer von Löschmitteln (Wasser) verpflichtet ist, diese auf Anforderung der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.
--	---

Anregungen und Hinweise Landkreis Jerichower Land	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich Bau / untere Bauaufsichtsbehörde: Unter § 3 der textlichen Festsetzungen wurde festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs.10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den reinen Wohngebieten vorhandene Wochenendhäuser einen erweiterten Bestandsschutz genießen und Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind. In der Stellungnahme vom 16.05.2019 wurde bereits darauf aufmerksam gemacht, dass Festsetzungen nach § 1 Abs.10 BauGB sich stets auf die Art der baulichen Nutzung beziehen. Diese Festsetzungsmöglichkeit kann nicht übertragen werden auf andere Festsetzungen nach der BauNVO, also nicht auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (OVG Münster Urteil vom 19.04.2007 -7D118106. NE; VGH Mannheim Urteil vom 29.10.2008 -3S1318/07, VBI.BW 2009,146). In der Planzeichnung ist erkennbar, dass sich ein Bestandsgebäude komplett außerhalb der Baugrenze befindet, auch werden mehrere Bestandsgebäude von der Baugrenze geschnitten. Wie bereits mitgeteilt, sind diese Gebäude von dem unter §3 der textlichen Festsetzungen festgesetzten erweiterten Bestandsschutz nicht erfasst. Die Begründung wurde nun folgendermaßen ergänzt: "Für die im Plangebiet vorhandenen Wochenendhäuser, die in der Planzeichnung als Bestand erfasst wurden und die sich ganz oder überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen befinden, wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt." Dieser Aussage kann nicht gefolgt werden, da nur die Wochenendhäuser von dem erweiterten Bestandsschutz erfasst sind, welche sich vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen befindenden. Die textliche Festsetzung sollte dahingehend konkretisiert werden, da die festgesetzten Vorhaben im Bebauungsplan eindeutig bestimmt 	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist zutreffend, dass sich ein Bestandsgebäude vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen befindet. Hierbei handelt es sich nicht um ein Wochenendhaus, sondern um eine Nebenanlage des südlich angrenzenden Wohngrundstücks. Dass die teilweise durch die Baugrenze geschnittenen Wochenendhäuser in der bestehenden Lage nicht unter den erweiterten Bestandsschutz fallen, entspricht den Zielen des Bebauungsplanes. Der erweiterte Bestandsschutz kann für die, die Baugrenze nach Norden oder nach Osten überschreitenden Gebäude ohnehin nicht greifen, da die Abstandsforderungen des § 6 BauOLSA zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden und dies nicht durch Baulasten gesichert ist. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen sind ausschließlich für die innerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Teile der Gebäude zulässig. Diese können zum Beispiel so vorgenommen werden, dass die die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteile zu Gunsten von Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen abgebrochen werden. Die vom erweiterten Bestandsschutz betroffenen Gebäude wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>werden müssen. Auch die Begründung ist entsprechend zu berichtigen. In die Planzeichenerklärung sollten ein Planzeichen und die Erklärung für die Bestandsgebäude mit aufgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 4a Abs.4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2 und die nach § 3 Abs.2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Somit sind neben der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 2, dem Entwurf des Bauleitplanes und seiner Begründung auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. - untere Landesentwicklungsbehörde: Gemäß § 13 Abs.1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und alle dazu erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der 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. Gemäß Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 10.05.2019 ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich. - vorbeugender Brandschutz / Brandschutzdienststelle: Im vorliegenden Fall soll die Feuerwehrezufahrt gemäß § 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über einen Privatweg sichergestellt werden. Dieser entspricht nicht der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Im Besonderen sind die Kurvenradien und Übergangsbereiche anzupassen. Weiterhin muss die Feuerwehrezufahrt am Ende in eine Bewegungsfläche gemäß Punkt 13 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr übergehen. - untere Denkmalschutzbehörde Bau- und Kunstdenkmalpflege: Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es aus der Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände oder Bedenken gegenüber der Planung. Die Unterlagen lassen eine direkte Berührung mit bau- oder kunstdenkmalpflegerischen Belangen nicht erkennen. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle ist ebenfalls als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. - Bodendenkmalschutz: Bezüglich einer Stellungnahme zu archäologischen Kulturdenkmälern wird gebeten, sich an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle als Träger öffentlicher Belange zu wenden. - Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 Abs.1 und 2 DenkmSchG des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu 	<ul style="list-style-type: none"> - Dies ist erfolgt. Da die erste Beteiligung zu einem Verfahren nach § 13b BauGB erfolgte und die umweltrelevanten Stellungnahmen genau auf diesen nunmehr korrigierten Sachverhalt Bezug nahmen, wurden sie nicht als wesentlich für die nun im förmlichen Verfahren durchgeführte Bebauungsplanung eingeschätzt. - Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Die festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gewährleisten eine Zufahrt entsprechend der Schleppkurven der Feuerwehrfahrzeuge. Die Bewegungsfläche ist auf der 12 Meter breiten Fläche gewährleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bereits eine Abstimmung zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Sachgebiet vorbeugender Brandschutz stattgefunden hat. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der
Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.</p> <p>– 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. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der zukünftigen Nutzung bestehen für den Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs.2 BImSchG sind unter Berücksichtigung der Unterlagen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten. Begründung: Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10093 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe und befindet sich nördlich einer bestehenden Einfamilienhausbebauung der Straße "An der Waldschänke". Der Geltungsbereich ist umgeben von Wald, Grünland, landwirtschaftlichen Flächen und einem Wochenendhausgebiet. Im Plangebiet soll ein reines Wohngebiet entstehen. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist der erforderliche Schutzanspruch der Wohnbebauung im Plangebiet insbesondere in Bezug auf Lärm gegeben. Weiterhin sind schädliche Umwelteinwirkungen seitens der Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.</p> <p>– Sachgebiet Wasserbehörde / untere Wasserbehörde: Aus wasserwirtschaftlicher und -rechtlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>– Hinweise: Das Plangebiet grenzt westlich an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe. Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) generell auszuschließen. Laut § 55 Abs.2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die mit der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) verbundene Gewässerbenutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1, § 9 Abs.1 und § 48 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen. Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese gemäß §§ 8 und 9 Abs.2 Nr.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.</p> <p>– untere Bodenschutzbehörde: Aus</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>– Die Sachverhalte sind gesetzlich geregelt und zu beachten. Sie betreffen Bau- und Erschließungsmaßnahmen und bedürfen im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.</p> <p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>
--	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

<p>bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. Im Bereich der Fläche befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich Ordnung / Sachgebiet Straßenverkehr / Verkehrsregelungen: Der Planung wird zugestimmt. Gemäß Punkt 6.1.1 der Entwurfsplanung soll das Plangebiet über die Straße "An der Waldschänke" erschlossen werden, wobei diese grundsätzlich nicht als Erschließungsstraße für Wohngebiete ausgebaut ist. Im begrenzten Umfang (geplante 5 Einfamilienhäuser) ist die Erschließungsfunktion jedoch gegeben. - In diesem Zusammenhang sollten die Zulässigkeit der Errichtung einer Tempo 30-Zone (VZ 274.1; vgl. § 45 Abs.1c Straßenverkehrsordnung (StVO) i.V.m. VwV zu § 41, Zeichen 274.1 und 274.2) bzw. eines verkehrsberuhigten Bereiches (VZ 325.1; vgl. § 45 Abs.1b Satz 1 Nr.3 StVO i.V.m. VwV zu § 42, Zeichen 325.1 und 325.2) geprüft werden. Es sollte weiterhin geprüft werden, ob Vorrangregelungen, Gefahrenzeichen (z.B. Fahrbahnverengung), Tonnage- / Breitenbeschränkungen oder Ein- / Durchfahrtbeschränkungen für bestimmte Fahrzeugarten / Verkehrsteilnehmer erforderlich werden. Für etwaige verkehrsrechtliche Anordnungen ist die Gemeinde Möser als örtliche Verkehrsbehörde zuständig. Soweit im Zuge von Bauarbeiten Sperrungen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich werden sollten, sind entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen nach § 45 Abs.6 StVO bei den folgenden Verkehrsbehörden einzuholen: für die L 52 beim Landkreis Jerichower Land - Antragsfrist bis halbseitige Sperrung 10 Arbeitstage, auf innerörtlichen Gemeindestraßen bei der Gemeinde Möser. - Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben: Die betreffende Fläche wurde 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 wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Insoweit bestehen vorbehaltlich der Ausführungen aus Sicht des Landkreises keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen. - Gebäude- und Liegenschaftsmanagement: Es bestehen keine Bedenken oder Einwände. Planungen, Vorhaben und Belange des Sachgebietes Gebäude- und Liegenschaftsmanagement in der Funktion der Wahrnehmung der Baulastträgerschaft für das Kreisstraßennetz des Landkreises Jerichower Land werden nicht berührt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Sachverhalte betreffen Fragen der Umsetzung des Bebauungsplanes und daraus abzuleitende Maßnahmen der Verkehrssicherung. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in die Begründung aufgenommen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Stellungnahme durch Teilstellungnahme der unteren Naturschutzbehörde: Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände oder Bedenken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.

<ul style="list-style-type: none">- Folgende Hinweise sind zu beachten: Informationspflichten der Gemeinden zur Führung des Kompensationsverzeichnisses der unteren Naturschutzbehörde nach dem § 18 Abs.2 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA): Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18-28 NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (RdErl. Informationspflichten) haben die Gemeinden gegenüber dem Landkreis als untere Naturschutzbehörde (UNB) Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der UNB unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des B-Plans in geeigneter Weise zu übermitteln.- 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 NatSchG LSA sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte betreffen die Verfahrensdurchführung, die im Rahmen der Abwägung keiner Behandlung bedürfen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	--

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von bis zu fünf Einfamilienhäusern in reinen Wohngebieten. Die Fläche wird bisher als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der zusätzliche Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 190 m² zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt. Ein geringer Eingriff ist in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern. Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes nur kleinräumig verändern. Der Waldrand wird gegenüber dem Elbtal erhalten. Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der im Plangebiet durch Umwandlung der Gehölzflächen zu Laub-Nadel-Mischwald kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 6.2.) verwiesen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Baugebietsentwicklungen in Hohenwarthe wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser geprüft. Im Rahmen der gemeindlichen Bewertung wurde die Fläche auch unter Berücksichtigung von Umweltaspekten als geeignet festgestellt. Standortalternativen waren daher nicht Gegenstand der Prüfung im Bebauungsplanverfahren. Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bauumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Da in Hohenwarthe ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken besteht, der durch die vorliegende Planung gedeckt werden soll, ist eine optimale Ausnutzung des Standortes auch im Sinne

eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Elbe" nördlich der Straße An der Waldschänke in der Ortschaft Hohenwarthe steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die mögliche Nutzungsintensivierung und eine mögliche Erhöhung der Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe wurden festgesetzt, so dass kein erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt. Private Belange des östlich angrenzenden Nachbarn können gegebenenfalls durch eine mögliche Schädigung des Wurzelraumes an der Grenze stehender Bäume beeinträchtigt werden, dies trifft jedoch nur auf den Gehölzbestand zu, der über die nach Nachbarrecht bestehenden Zulässigkeiten hinausreicht. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung die verbleibenden Eingriffe. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Gemeinde Möser, April 2021

gez. Köppen (Siegel)

Köppen
Bürgermeister