

Begründung

Bebauungsplan "Schermener Weg II"

der Gemeinde Möser
OT Schermen

Entwurf
August 2017

Bebauungsplan
im beschleunigten Verfahren gemäß
§ 13 b BauGB
(§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren)

Planverfasser:
Ingenieurbüro Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Planungsvoraussetzungen	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes im Landkreis Jerichower Land in der Gemeinde Möser, im OT Schermen	2
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.4.1. Naturräumliche Gliederung Land Sachsen - Anhalt	4
1.4.2. Naturräumliche Gliederung des Landkreises Jerichower Land	5
1.4.3. Städtebauliche Bedingungen	9
1.5. Inhalt und Ziel der Planung	10
1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.7. Rechtliche Grundlagen	12
1.8. Kartengrundlage, Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	12
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
2.3. Grünflächen	14
2.4. Verkehrsflächen	14
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	15
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	15
3.2. Fachplanungen	16
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	16
4.0. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB	17
4.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Schermener Weg II“	17
4.2. Bestandsaufnahme	18
4.3. Landschaftsplanerischen Festsetzungen	20
5.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	23
5.1. Verkehrserschließung	23
5.2. Trinkwasserversorgung	23
5.3. Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung	23
5.4. Elektroenergieversorgung	24
5.5. Telekommunikationsnetz	24
6.0. Flächenbilanz	24

1.0. Allgemeines

1.1. Planungsvoraussetzungen

Der Bebauungsplan "Schermener Weg II" wird als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der § 13b BauGB bedeutet die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Gesetzestext BauGB § 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Aus folgenden Gründen kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird bei einer Plangebietsgröße von 1.755 m² deutlich unterschritten.

Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan "Schermener Weg II" aufgestellt werden und entsprechend mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Nahbereich des Geltungsbereiches. Zu Schutzgebieten und Schutzobjekten wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter zu erwarten.

Begründung
Bebauungsplan "Schermener Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Es werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes im Landkreis Jerichower Land, in der Gemeinde Möser, im OT Schermen

Der Landkreis Jerichower Land ist ein Landkreis im Nordosten des Landes Sachsen-Anhalt. Nachbarkreise sind im Nordwesten und Norden der Landkreis Stendal, im Nordosten der brandenburgische Landkreis Havelland, im Osten der ebenfalls brandenburgische Landkreis Potsdam-Mittelmark, im Süden der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im Südwesten der Salzlandkreis und die kreisfreie Stadt Magdeburg sowie im Westen der Landkreis Börde.

Der Planbereich liegt im Landkreis Jerichower Land, in der Gemeinde Möser, im OT Schermen.

Weitere Ortsteile der Gemeinde Möser sind:

OT Möser
OT Hohenwarthe
OT Körbelitz
OT Schermen
OT Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg OT Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Stadt Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Elbe, Stadt Magdeburg	
	Landkreis Börde	

Begründung
Bebauungsplan "Schermener Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

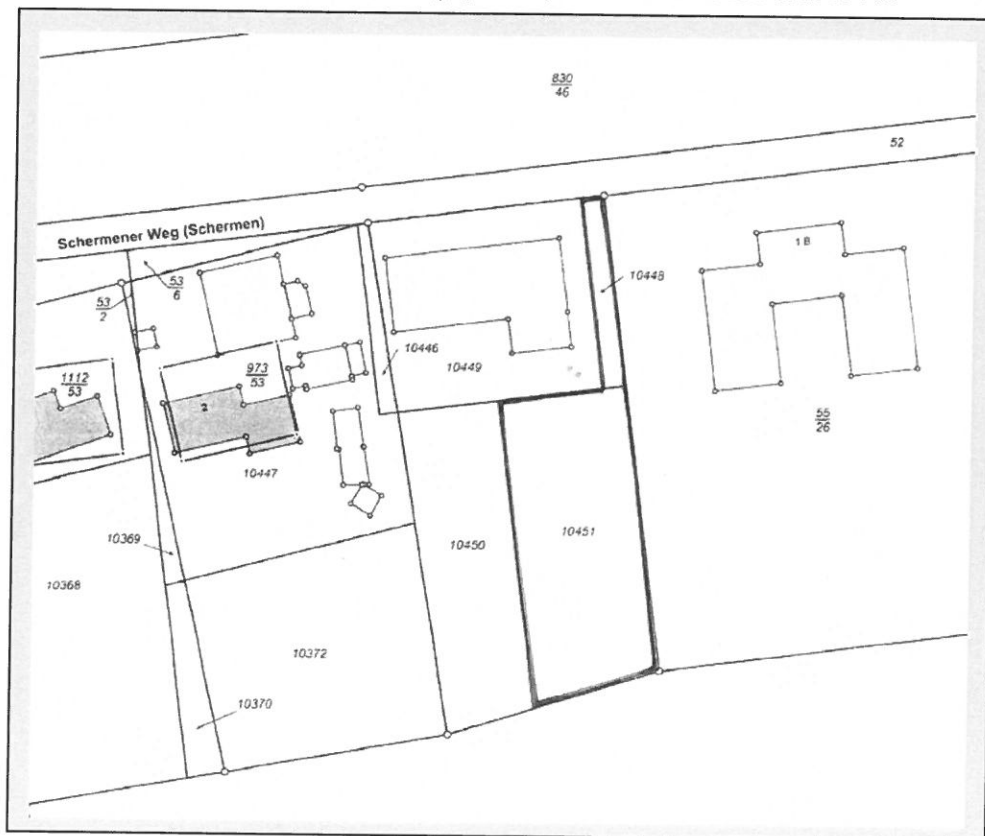
1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Schermen und umfasst die Flurstücke 10451 und 10448.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Norden durch den Schermener Weg und das Flurstück 10449,
im Osten durch das bebaute Flurstück 55/26
im Süden durch das LSG Umflutehle - Külzauer Forst,
im Westen durch die Flurstücke 10450 und 10449.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Flurstücke 10451 und 10448

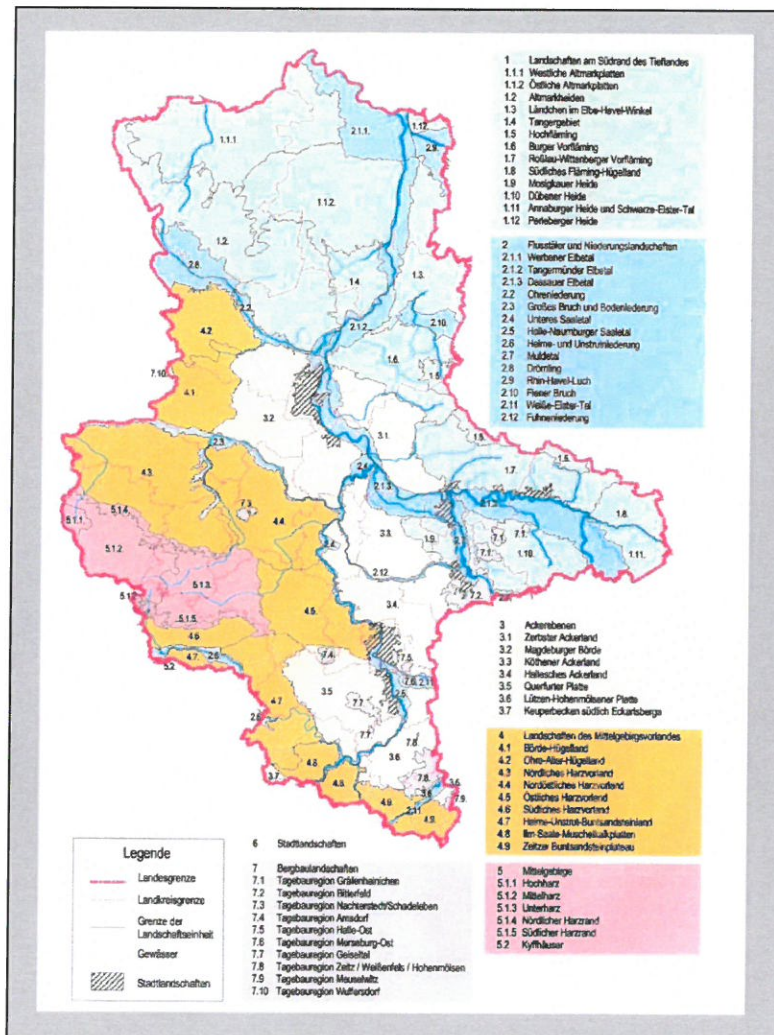


Begründung
 Bebauungsplan "Schermener Weg II"
 Gemeinde Möser/OT Schermen
 Entwurf August 2017

1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

1.4.1. Naturräumliche Gliederung Land Sachsen - Anhalt

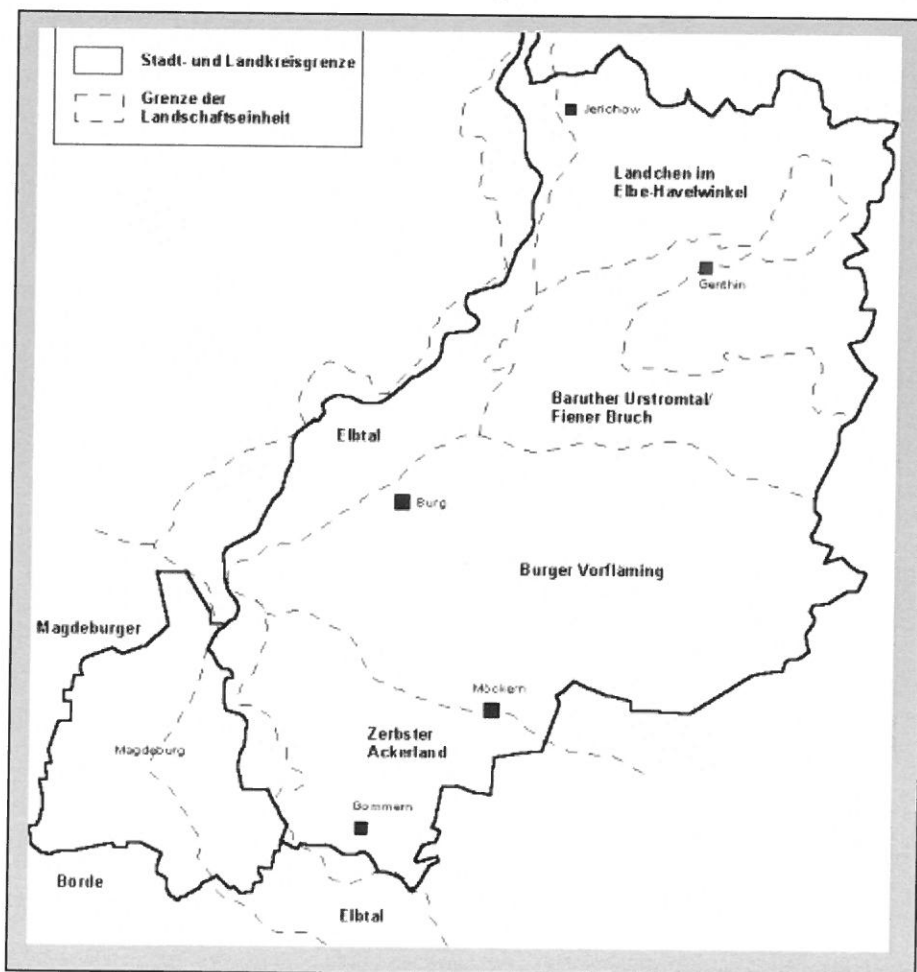
Darstellung der naturräumlichen Gliederung Sachsen - Anhalt



1.4.2. Naturräumliche Gliederung des Landkreises Jerichower Land

Das wald- und wasserreiche Jerichower Land umfasst das Gebiet östlich der Elbe und der Landeshauptstadt Magdeburg in Richtung Brandenburg. Elbtal, Burger Vorflämung, Fiener Bruch, Elbe Havelwinkel und Zerbster Ackerland sind die wesentlichen Landschaften der Region. In den kuppigen Ausläufern des Flämings, der höchsten Erhebung der norddeutschen Tiefebene, überwiegen Heidewälder und weitläufiges Wiesenland mit mächtigen Findlingen sowie Dörfer mit spätromanischen Feldsteinkirchen. Ebenso markant für die Region sind die Urlandschaften der Elbauen wie das Bucher Brack mit ausgedehnten Grünlandflächen und Altwässern oder das trockengelegte Niedermoor Fiener Bruch mit Flugsanddünen, auf denen bizarre Kiefern wachsen. Der Burger Vorflämung ist ein Höhenrücken mit ebener, flachwelliger Landschaft sowie einigen Erlenbruch-Waldgebieten. Von relativ hohem Waldanteil geprägt ist auch das "Zerbster Ackerland", welches noch in Teilen in das Jerichower Land übergeht und dessen westliche Bereiche zum Biosphärenreservat Mittelelbe gehören. Wichtigste Städte der Region sind Burg und Genthin.

Darstellung der Naturräumliche Gliederung des Landkreises Jerichower Land



- Elbtal (Talauen und Niederungslandschaften), Tangemünder Elbtal
- Ländchen im Elbe-Havelwinkel (Landschaften am Südrand des Tieflandes - Südlicher Landrücken)
- Baruther Urstromtal / Fiener Bruch (Talauen und Niederungslandschaften)
- Burger Vorfläming (Landschaften am Südrand des Tieflandes - Südlicher Landrücken)
- Zerbster Ackerland (Ackerebenen)

Der "Burger Vorfläming", das Elbtal und das Zerbster Ackerland sind die wesentlichen Landschaften der Region der Gemeinde Möser.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Burger Vorfläming

Der Burger Vorfläming ist ein während der letzten Eiszeit entstandener Höhenrücken, eine flachwellig- ebene Grundmoränenlandschaft. Die im Untergrund befindlichen Grundmoränen der Elsterkaltzeit sind großflächig durch wechselkaltzeitliche Talsande überdeckt. Morphologisch stellt der Burger Vorfläming eine Terrassenlandschaft dar, die von den Muldentälern der Ihle und der Beeke durchzogen sind.

Biototyp:	vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig	besonders schutz- und entwicklungsbedürftig:	schutzbedürftig z.T. auch entwicklungsbedürftig
Wälder und Gebüsche	Erlenbruchwälder, Birkenbruchwälder	Stieleichen-Hainbuchenwälder, Stieleichen-Buchenwälder basenarmer Standorte Erlen-Eschenwälder	gestörte Kiefern-Eichenwälder in militärischen Übungsgebieten
Moore	Quellenmoore		
Gewässer	kalkarme Quellfluren		
Feuchtgrünland und Sümpfe		Nasswiesen, Feuchtwiesen, Feuchtwiesen, Pfeifengras-Streuwiesen, Sandtrockenrasen, Zwerkstrauchheiden	
sonstige Biototyp			dörfliche Ruderalfluren, Sandäcker

Im Burger Vorflämig sind folgende, im § 22 des NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotop:

Quellmoore,
 Röhrichte,
 seggenreiche Nasswiesen,
 Zwergstrauchheiden,
 Sandtrockenrasen,
 Bruchwälder.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Zerbster Ackerlandes

Biototyp	vorrangig Schutz und entwicklungs- bedürftig	besonders schutz- und entwicklungs- bedürftig	schutzbedürftig z.T. auch entwicklungs- bedürftig
Wälder und Gebüsche	r		Erlenbruchwälder Erlen-eschenwälder Stieleichen-Birkenwald Forst Lindau
Gewässer		naturnahe Bachläufe	
Feuchtgrünland		seggen-,binsen und hochstaudenreiche Nasswiesen	dörfliche Ruderal- fluren, städtische Ruderalfluren
sonstige Biotop	Ackerlandschaft (für Großtrappenschutz)		

Im Zerbster Ackerland sind folgende, im § 22 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotop bemerkenswert:

- seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiesen,
- naturnahe Bachabschnitte,
- Kleingewässer,
- offene Binnendünen,
- Magerrasen,
- Bruchwälder und Erlen-Eschenwälder,
- Hecken und Flurgehölze.

Bebauungsplan "Schermener Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosysteme des Tangermünder Elbetals

Biotoptyp	vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig	besonders schutz- und entwicklungsbedürftig	schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig
Wälder und Gebüsche	Weichholzauenwälder		Weidengebüsche an Fließ- und Standgewässern
Gewässer	Altarme der Elbe, Flutrinnen	Fließe	
Feuchtgrünland und Sümpfe	Röhrichte und Seggenrieder	seggen- und binsenreiche Nasswiesen Feuchtwiesen	
Sonstige Biotope		ackerwildkrautreiche Auenäcker dörfliche Ruderalfluren	dörfliche Ruderalfluren

Im Tangermünder Elbetal sind folgende, nach § 30 NatSchG LSA unter besonderen Schutz gestellte Biotope bemerkenswert:

- Röhrichte,
- seggenreiche Nasswiesen,
- Kleingewässer,
- temporäre Flutrinnen,
- Kopfbäumgruppen

1.4.3. Städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Möser umfasst eine Fläche 80,24 km² und hat 8.137 Einwohner.

Die Gemeinde Möser liegt nordöstlich von Magdeburg und vier Kilometer von der Elbe entfernt. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße B 1. Durch Möser führt die Bahnstrecke Berlin–Magdeburg. Im Ort gibt es einen Bahnhof.

Möser hat keine bedeutenden industriellen Ansiedlungen. Die Wirtschaft im Ort ist geprägt von kleineren Handwerksbetrieben wie Dachdeckern, Klempnern und vor allem Gärtnereien.

Der Ort wird von der Bundesstraße B 1 durchquert und dadurch auch an die 2 km entfernte Bundesautobahn BAB 2 angeschlossen.

Eine Grundschule und eine Sekundarschule sind im Ort vorhanden.

Der OT Schermen hat eine Fläche von 11,35 km² und ca. 1.522 Einwohner.

Die Funktionen des OT sind:

Wohnen,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

Schermen liegt eingebettet zwischen dem Külzauer Forst im Westen und dem Wulffenschen Forst im Osten. Nordöstlich des Ortes erstreckt sich ein 2 km² großes Feuchtgebiet des Beeke-Quellgeländes. Zwei Kilometer südöstlich erheben sich der 105 Meter hohe Kapaunberg und der 102 Meter hohe Kapaunenberg, die zu den höchsten Erhebungen des Landkreises gehören. Das Verwaltungszentrum Möser ist zwei Kilometer, die Kreisstadt Burg fünf Kilometer von Schermen entfernt.

Durch Schermen verläuft eine ehemalige Teilstrecke der Bundesstraße B 1 von Magdeburg nach Burg, die nach dem Bau einer Umgehungsstraße den Ort im Süden und Norden an die Bundesstraße anbindet. Die Anschlussstelle Burg- Zentrum der Autobahn BAB 2 liegt unmittelbar südlich von Schermen.

1.5. Inhalt und Ziel der Planung

Das Plangebiet mit einer gesamten Größe von 1.755 m² befindet sich im OT Schermen der Gemeinde Möser.

Ziel ist hier die Einbeziehung der Außenbereichsfläche (Flurstück 10451), die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

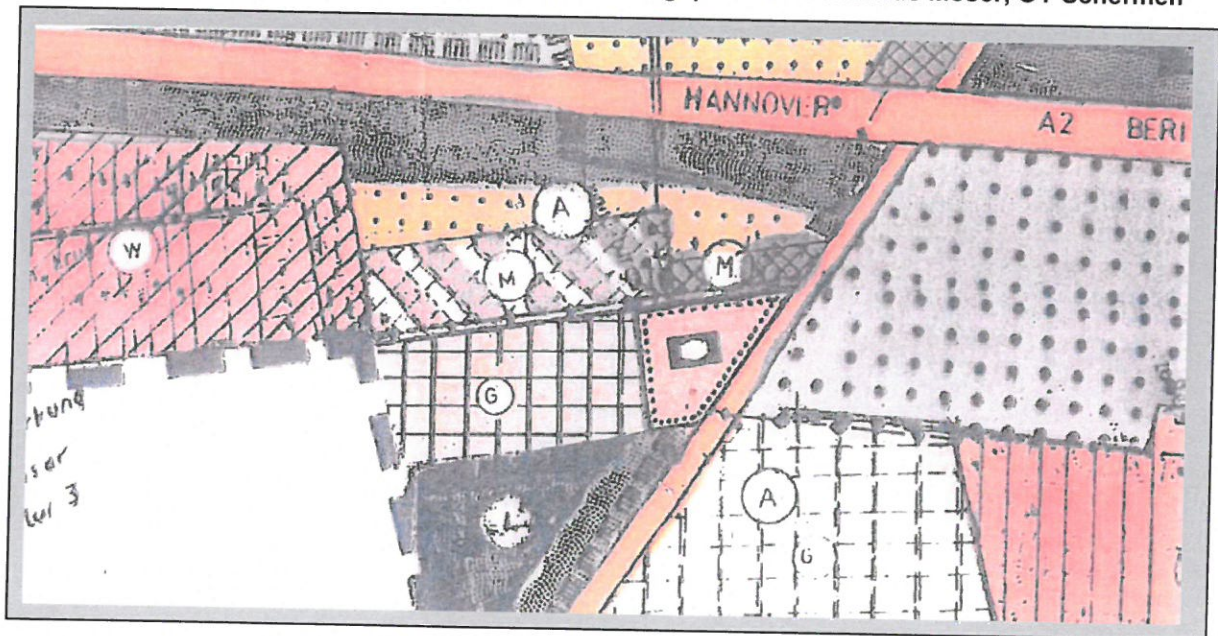
Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mischgebietes geschaffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Schermener Weg.

1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Darstellung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser, OT Schermen



Bebauungsplan "Schermener Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

Ein Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er bereitet somit die städtebauliche Entwicklung vor, die dann durch verbindliche Planung festgeschrieben wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan "Schermener Weg II" soll für eine Fläche von 0,1755 ha, die durch vorhandene Bebauung eingegrenzt ist, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schermener Weg II" als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren findet der § 13b Abs. 1 BauGB Anwendung.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Weiterhin kann festgestellt werden:

Das Entwicklungsgebot kennzeichnet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Maß der Bindung des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. der aufzustellenden Satzung an den FNP.

Angesichts des nur allgemeinen Aussagegehalts und der damit gegebenen Ausfüllungsbedürftigkeit des FNP einerseits und der ins Einzelne gehenden Satzung andererseits wird klar, dass Entwicklung nicht eine sklavische Bindung an den FNP bedeuten kann. Der FNP ist wesentlich grobmaschiger und im Regelfall auch in einem anderen Maßstab angelegt. Hieraus eröffnet sich die Möglichkeit für Konkretisierungen auf Satzungsebene.

Außerdem sind im Rahmen von Detailplanungen Korrekturen einzelner Aussagen des FNP zulässig.

Damit steht der aufzustellende verbindliche Bauleitplan nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und es erfolgt hier keine Änderung des FNP. Der FNP soll erst in einem nachgeordneten Änderungsverfahren angepasst werden.

Das Vorhaben entspricht außerdem den Zielstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Möser.

1.7. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

1.8. Kartengrundlage, Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Liegenschaftskarte vom März 2017 © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der im Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht nicht dem höchst zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 10,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

2.3. Grünflächen

Es werden landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB getroffen.

2.4. Verkehrsfläche

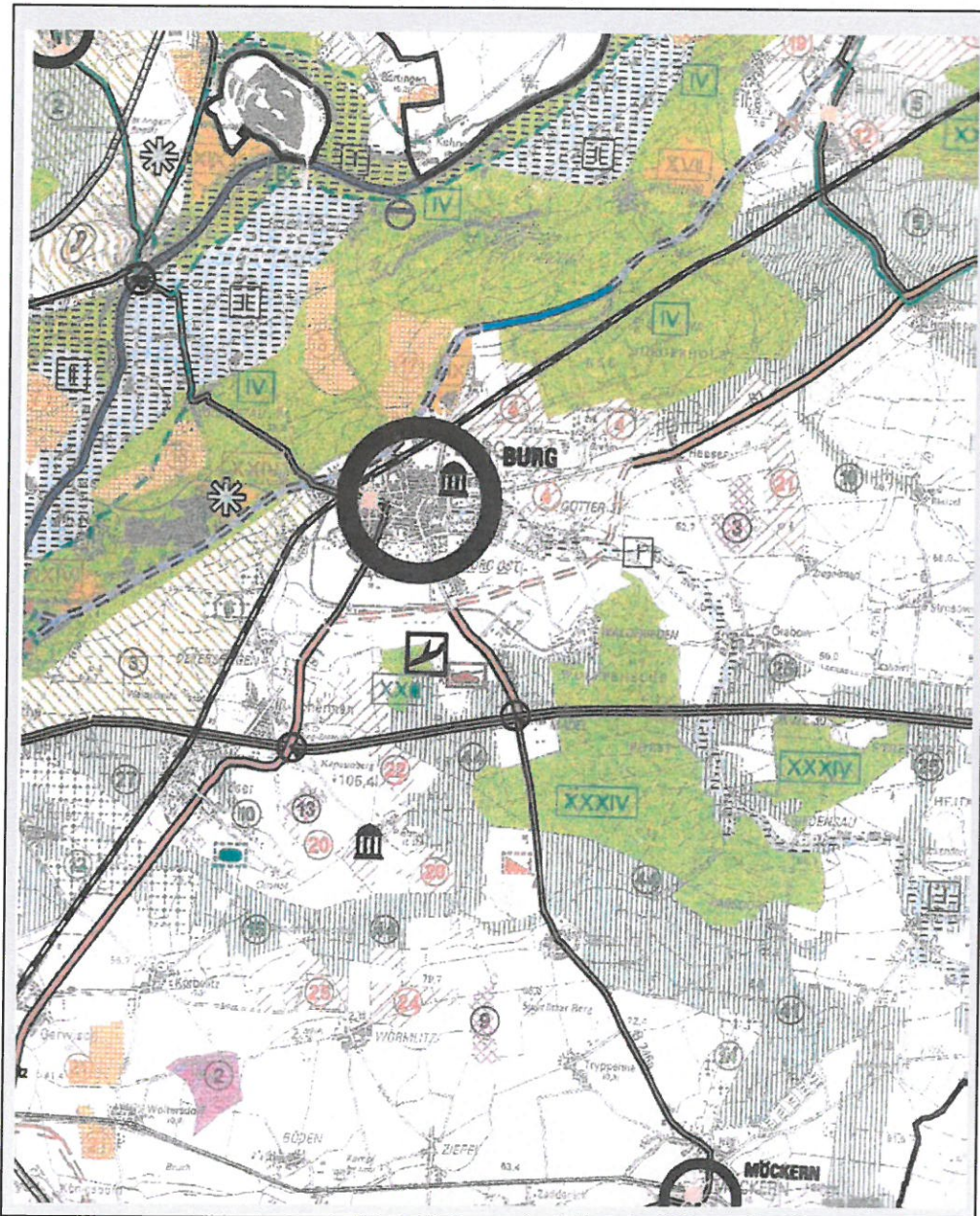
Es wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche bestimmt.

Bebauungsplan "Schermer Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Auszug aus der Planzeichnung des Regionalen Entwicklungsplanes der
Planregion Magdeburg



Die Gemeinde Möser mit ihren Ortsteilen befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum. In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Möser nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich ihre städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum: Magdeburg

Mittelzentrum: Burg

Für den Planbereich wurden im LEP-LSA und im Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) keine freiraumstrukturellen Ziele der Raumordnung im Sinne von Vorranggebieten oder Vorrangstandorten festgelegt.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Lage des Plangebietes befindet sich unmittelbar nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Umflutehle–Külzauer Forst“.

Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und auch in ausreichender Entfernung zum Schutzgebiet nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe der Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Nr. 10 Bachabschnitte im Vorfläming,

Nr. 27 Külzauer Forst.

4.0. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB

4.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Schermener Weg II“

Der Bebauungsplan "Schermener Weg II" wird als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Zu Schutzgebieten und Schutzobjekten wird ein ausreichender Schutzabstand eingehalten. Demnach sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter zu erwarten.

Für den Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren gilt entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 folgende Regelung:

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Regelung des Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 ist erfüllt.

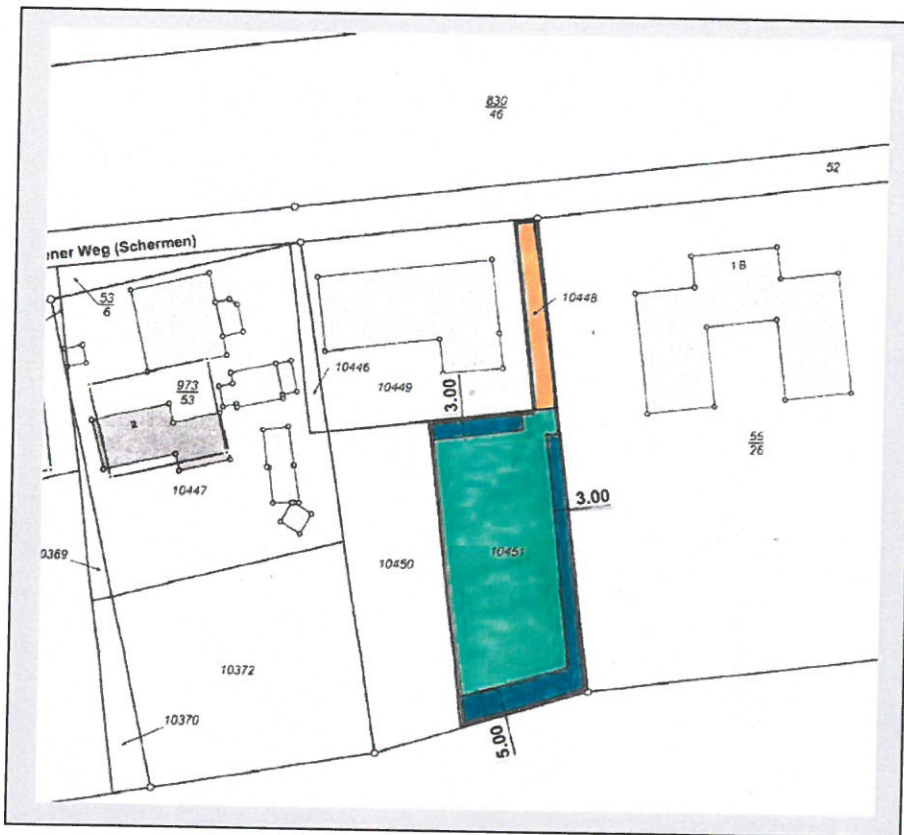
Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauG).

Bebauungsplan "Schermener Weg II"
 Gemeinde Möser/OT Schermen
 Entwurf August 2017

4.2. Bestandsaufnahme

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 1.755 m².



-  vorhandene Zuwegung
-  Baum -Strauch -Hecke
-  Scherrasen

Zuwegung: 190 m²

Baum - Strauch - Hecke 315 m²

Scherrasen 1.250 m²

Bebauungsplan "Schermener Weg II"
Gemeinde Möser/OT Schermen
Entwurf August 2017

**vorhandene Zufahrt vom Schermener Weg aus mit Blick
auf die vorhandene Baum - Strauch - Hecke an der östlichen
Grenze und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 10451**



**Flurstück 10451 mit Baum -Strauch - Hecke an der südlichen Grenze
Die rechte Bepflanzung gehört nicht mehr zum Geltungsbereich.**



4.3. Landschaftsplanerischen Festsetzungen

Es werden folgende Landschaftsplanerischen Festsetzungen getroffen:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Die gepflanzten Bäume sind in jeweils drei Pfählen einzubinden. Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern beträgt 1 m und zwischen den Bäumen maximal 7 m.

Artenliste:

Für die Bäume ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Stammumfang 12 -14 cm zu verwenden.

Zu pflanzende Arten sind:

- ~ Feldahorn (*Acer campestre*),
- ~ Winterlinde (*Tilia cordata*),
- ~ Hänge- Birke (*Betula pendula*) und
- ~ Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Für die Sträucher ist regionales Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60 -100 cm zu verwenden.

Zu pflanzende Arten sind:

- ~ Hasel (*Corylus avellana*),
- ~ Weißdorn (*Crataegus spec.*),
- ~ Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- ~ Hundsrose (*Rosa canina*),
- ~ Schlehe (*Prunus spinosa*) und
- ~ Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff ist auf einer Gesamtlänge von 50 m eine durchgängige zweireihige Baum- Strauch- Hecke zu pflanzen.

Der Reihenabstand der Pflanzung beträgt jeweils 1,00 m. Der Pflanzstreifen der Baum- Strauch- Hecke hat eine Gesamtbreite von 3,00 m.

Die Baum- Strauchhecke (HHB) ist in linearer Form und in Rautenstruktur zu pflanzen, d.h., diese muss in Pflanzrichtung mindestens doppelt so lang wie breit sein und die Sträucher müssen zwischen den Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Die Hecke muss dabei mindestens zweireihig mit Sträuchern gepflanzt werden. Die o. g. Bäume sind in einem Abstand von maximal 7 Metern voneinander in die Strauchhecke zu integrieren und sollten eine lineare Struktur in Anlehnung an die lineare Struktur der gepflanzten Sträucher haben.

Es sind insgesamt 9 Bäume und 135 Sträucher zu pflanzen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbeseitigung, Aufbringung einer Mulchschicht; Baumscheibe usw.) von fünf Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze und Bäume sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Hinweise:

Durch die Pflanzung einer Baum-Strauchhecke (HHB), bestehend aus überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen, entsteht ein gemäß § 22 (1) Nr. 8 bzw. Nr. 7 NatSchG LSA gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können.

Rodungs- und Erdarbeiten

Rodungs- und Erdarbeiten z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

Versiegelung

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen) sollen mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten

Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

Minderung der Eingriffe in den Boden durch Festsetzungen, Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens

Für Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

- Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern,
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches ist hier zu verbringen. Der Vorrang der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ableitung muss eingehalten werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer ist erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

5.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine direkte Anbindung an den Schermener Weg an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden.

Es handelt sich hierbei um eine Privatstraße.

Werden im Zusammenhang mit Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

5.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Heidewasser GmbH Magdeburg.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist technisch und wirtschaftlich seitens der Heidewasser GmbH Magdeburg gegeben.

Der Anschluss soll an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung im Schermener Weg erfolgen.

5.3. Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Gemeinde Möser ist Mitglied im Wolmirstedter Wasser und Abwasserzweckverband.

Der Anschluss soll an die vorhandene Schmutzwasserentsorgungsleitung im Schermener Weg erfolgen.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen.

5.4. Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie sichergestellt ist.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem Bauherrn zu beantragen.

5.5. Telekommunikationsnetz

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes mit einem Anschluss an das Telekommunikationsnetz sichergestellt ist.

Für die Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger im Rahmen der Objektplanung von dem Bauherrn zu beantragen.

6.0. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt. 1.755 m²

davon:

Baufläche	720 m ²
Straßenfläche	190 m ²
Grünfläche, Scherrasen	300 m ²
Baum - Strauch - Hecke	545 m ²

Gesamt 1.755 m²