

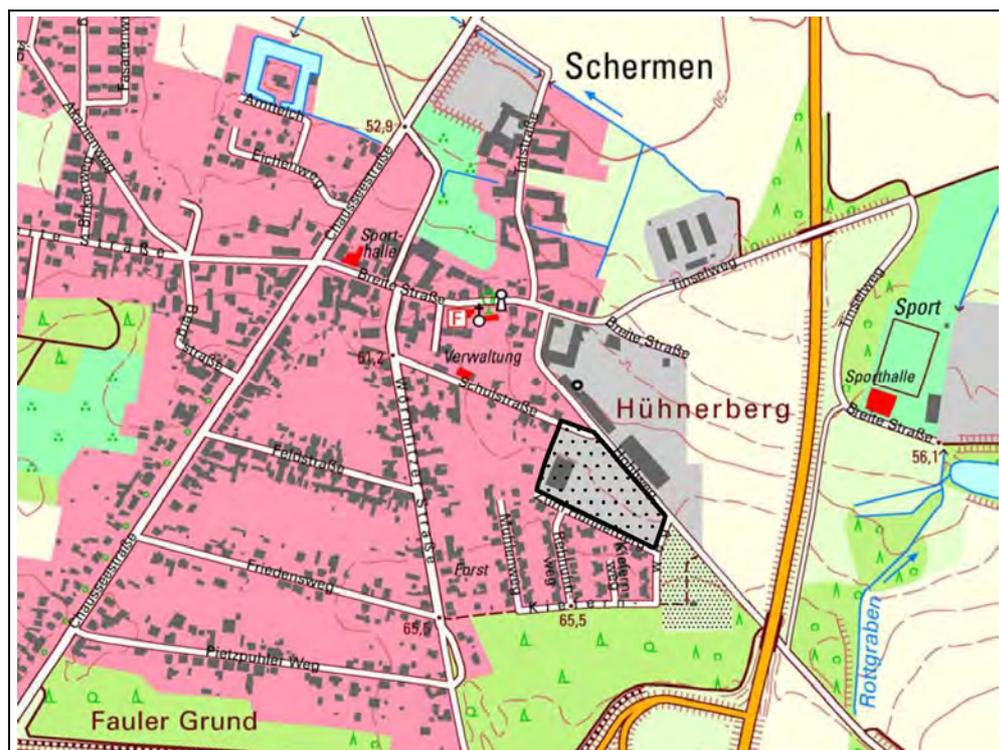


Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan "Hohlweg" in der Ortschaft Schermen im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – März 2025



[DTK 10] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-2247-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	7
3.2. Boden	7
3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
8. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hohlweg" in der Ortschaft Schermen - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Osten der Ortschaft Schermen befinden sich südlich der Schulstraße westlich des Hohlweges und nördlich der Straße Zum Hühnerberg Flächen einer eingezäunten ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte, die bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Insgesamt waren zwei Hallen und ein Verwaltungsgebäude der ehemaligen LPG sowie ein Parkplatz und Abstellplatz für Landtechnik vorhanden. Eine Halle und das Bürogebäude wurden 2004 abgebrochen. Die zweite Halle im westlichen Teil des Gebietes ist noch vorhanden. Sie befindet sich in einem stark geschädigten ruinösen Zustand und muss abgebrochen werden. Die Flächen der abgebrochenen Gebäude und der Parkplatz wurden nach 2004 als Reitplatz und zur Pferdehaltung genutzt. Die Nutzung wurde inzwischen eingestellt und das Gebiet liegt brach. Es ist allseitig vom Siedlungsbereich umschlossen. Im Westen und Süden befinden sich Wohngebäude, im Nordosten eine Lagerhalle und im Südosten der Friedhof Schermen. Die Flächen sollen einer geordneten baulichen Nutzung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe im Bereich der noch vorhandenen Halle und dörflichen Wohnnutzungen auf den Freiflächen zugeführt werden. Die Entwicklung erfolgt auf bisher bereits baulich genutzten Flächen und dient der Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Schermen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Schermen. Allgemein dient der Plan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und der gewerblichen Entwicklung im Sinne § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser entwickelt.

Der Plan ermöglicht die Errichtung von ca. 10 bis 12 dörflichen Einfamilienhäusern und von einem Teil mit gewerblicher Nutzung. Im Plangebiet soll auch eine Tierhaltung im auf das dörfliche Umfeld angepassten Umfang möglich sein.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind für das Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Schermen. Sie liegt derzeit brach. Die Fläche war bebaut, so dass es sich um die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen handelt. Die geplante Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Nachnutzung bisher baulich genutzter Flächen für die Siedlungsentwicklung und dem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.987 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt dörfliche Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in dörflichen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung einer Lagerhalle und von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10029, 10030, 10032 und Teile des Flurstücks 495/106 der Flur 2 der Gemarkung Schermen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

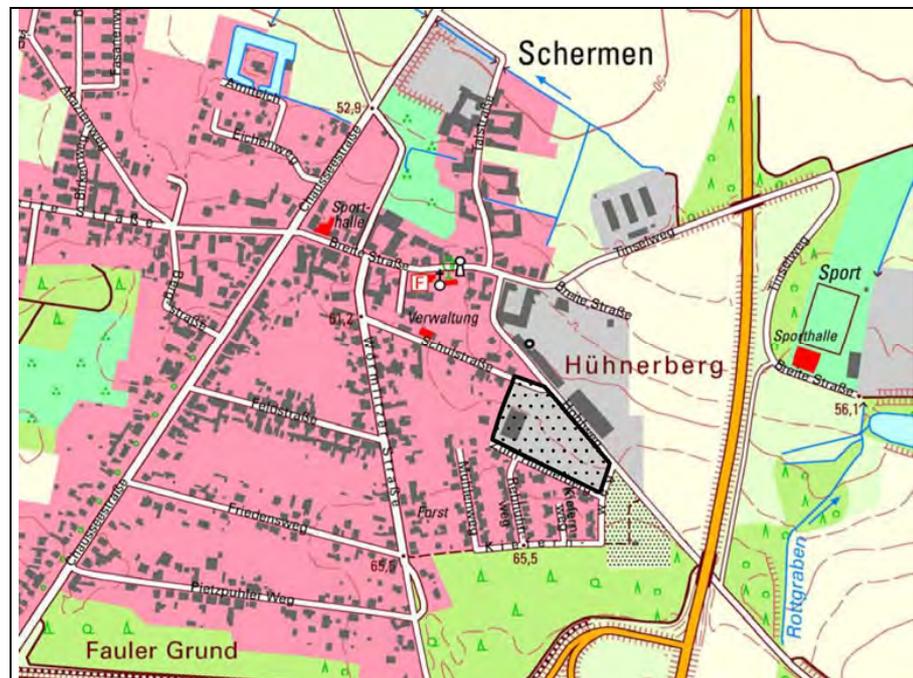
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten der Hohlweg und angrenzend ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer Lagerhalle
- im Südosten der Friedhof
- im Süden die Straße Zum Hühnerberg und südlich eine Einfamilienhausbebauung
- im Westen und Nordwesten überwiegend für Wohnen genutzte Bebauung des alten Dorfkerns von Schermen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes

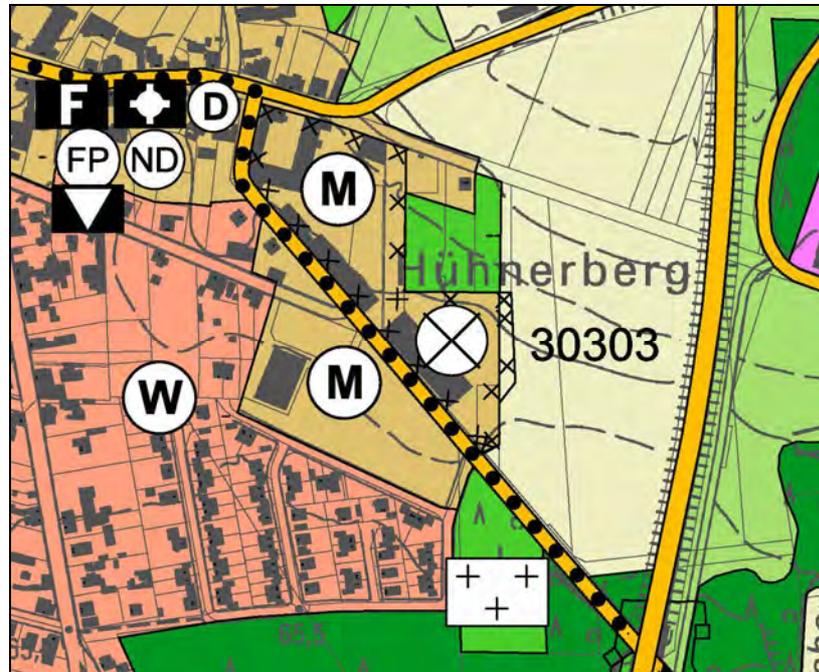


[TK 10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Möser



[ALK 11/2014] ©
LVerGeoLSA (www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 den Feststellungsbeschluss über die Neufassung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht beschlossen. Der Regionale Entwicklungsplan wurde zur Genehmigung eingereicht. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen betroffenen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze

zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf wurde am 19.02.2025 beschlossen. Der Planentwurf liegt bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, es bildet ein innerörtliches Bauflächenpotential. Dieses wird benötigt, da in den neuen Baugebieten und im alten Ortskern von Schermen die Siedlungsdichte seit 2011 deutlich gesunken ist und prognostisch weiter sinken wird. Ursache hierfür ist in den neuen Baugebieten, dass ehemals haushaltsangehörige Kinder eigenständige Haushalte bilden und somit die in den 90er Jahren errichteten Einfamilienhäuser in der Regel nur noch durch zwei, teilweise auch nur noch durch eine Person bewohnt werden. Da es in Schermen keine seniorenrechtlichen Wohnangebote gibt, stehen ortsnahe wesentliche Alternativen für Senioren, die ihr gewohntes Lebensumfeld nicht verlassen wollen, nicht zur Verfügung. Die ehemals haushaltsangehörigen Kinder begründen den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen. Auch im alten Ortskern ist dieser Prozess zu beobachten. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Schermen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1,43 Hektar. Die Flurstücke 10029, 10030 und 10032 befinden sich in Privateigentum. Die angrenzenden Straßen sind öffentlich gewidmete Straßen.

3.2. Boden

Nach den derzeitigen Erkenntnissen bestehen bezüglich einer Bebaubarkeit keine Bedenken. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet sind anthropogen stark überprägte Aufschüttungsböden vorhanden. Als Grundlage für Bauvorhaben sollten daher standortkonkrete Baugrundgutachten erarbeitet werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung für den konkreten Versickerungsbereich überprüft werden.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

Bodenbelastungen sind bisher im Plangebiet nicht bekannt.

archäologische Belange

Die Aussagen werden nach der Zuarbeit der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ergänzt.

Kampfmittel

Die Aussagen zur Kampfmittelbelastung werden nach Zuarbeit des Landkreises Jerichower Land ergänzt.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Das Plangebiet stellt sich im Bestand als Fläche in fortschreitender Ruderalisierung dar. Vom vorhandenen Gebäude wurde das einsturzgefährdete Dach entfernt. Vor dem Gebäude befinden sich versiegelte Flächen. Auf den östlich angrenzenden Freiflächen sind Fundamente und befestigte Oberflächen vorhanden. Die verbleibenden Flächen sind Ruderalfluren. Randlich befinden sich Gehölze, die aus einem ca. 6 bis 10-jährigen Jungwuchs aus Robinie, Pappel und Kiefern bestehen. Wertgebende Großbäume sind nicht vorhanden.



Blick vom Hohlweg zur Halle im Plangebiet

Blick nach Osten zur Halle am Hohlweg

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Dörfliche Wohngebiete

Entsprechend der angestrebten Nutzungen wurde auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Plangebiet sind dörfliche Wohngebiete mit einer Halle für eine nichtstörende gewerbliche Nutzung und überwiegend Wohngebäuden in dörflichen Wohnformen mit der Zulässigkeit privater Tierhaltung geplant.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. sonstige Gewerbebetriebe
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5a Abs.2 Nr.8 BauNVO wären Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dörflichen Wohngebieten uneingeschränkt zulässig. Das Plangebiet wird nur über Straßen erschlossen, deren Gebäude überwiegend durch Wohnen geprägt werden. Da Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke meist auf größere Einzugsbereiche ausgerichtet sind und mit diese Nutzungen mit einem Besucherverkehr verbunden ist, der nicht den Zielsetzungen für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entspricht, wurden diese Einrichtungen nur ausnahmsweise zugelassen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Einzelfallentscheidung über die Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung und des Einzugsbereiches der Einrichtung und der Einfügung in den Gebietscharakter getroffen werden.

Gemäß § 5a Abs.3 BauNVO sind in dörflichen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

Die gemäß § 5a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden im dörflichen Wohngebiet ausgeschlossen, da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage abseits von Hauptstraßen für Tankstellen nicht geeignet. Gartenbaubetriebe und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe haben Flächenansprüche, für die im Plangebiet kein Raum ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt.

Für dörfliche Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies soll für den Gebietsteil zur Anwendung kommen, in dem der gewerbliche Nutzungsteil realisiert werden soll. Eine Grundflächenzahl von 0,6 wurde daher nur für den nordwestlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 10029 und 10030 zugelassen. Für den überwiegend durch Wohnen geprägten Teil des dörflichen Wohngebietes wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies ist für die angestrebte lockere Bebauung ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde ebenfalls differenziert festgesetzt. Die Bebauung im Plangebiet soll sich in die nähere Umgebung einfügen. Hierfür ist es erforderlich die Geschossigkeit des gewerblichen Teiles, der in der Regel mit größeren Geschosshöhen verbunden ist, zu begrenzen. Für die gewerbliche Teilfläche wurde die Zulässigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Für den durch Wohnbebauung geprägten Bereich sollen zwei Vollgeschosse ohne zusätzlich ausgebautes Dach zugelassen werden. Dies ermöglicht die derzeit stark nachgefragte Bauform der Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen. Um größere Gebäude mit weiteren zusätzlichen Nichtvollgeschossen zu verhindern, die nicht den Planungszielen für ein dörfliches Wohngebiet entsprechen, wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Grundflächenzahl für die eingeschossigen Bereiche und mit dem Doppelten der Grundflächenzahl für die zweigeschossigen Bereiche festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet allgemein eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für die überwiegend durch Wohnen geplanten Teile des dörflichen Wohngebietes wurde eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen. Gegenüber den Erschließungsstraßen sollen 3 Meter Abstand eingehalten werden. Dies soll die Anlage von für Einfamilienhausgebieten typischen Vorgärten sichern.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straße Schulstraße, Hohlweg, Kiefernweg und Zum Hühnerberg erschlossen. Die angrenzenden Straßen sichern eine ausreichende öffentliche Erschließung. Die Schulstraße wurde im angrenzenden Abschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Bereich östlich angrenzend an die Halle würden Grundstückstiefen entstehen, die nicht dem Bedarf entsprechen. Hier ist für zwei Hinterliegergrundstücke eine privatrechtliche Zuwegung vorgesehen. Diese soll über eine Fläche erfolgen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

4.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies oder Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das örtliche Klima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die angrenzenden Straßen sind bedarfsgerecht ausgebaut. Der Gemeinde Möser entstehen keine erkennbaren Kosten durch die Planung. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Erschließungsstraßen gesichert. Eine Ergänzung der öffentlichen Straßen ist nicht erforderlich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist in Schermen der Wasserverband Burg. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Soweit Anschlüsse zur Gasversorgung vorgesehen werden, ist dies im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Post / Telekom: Telekommunikationsnetze werden in Schermen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser und MDDSL betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Anträge auf Hausanschlüsse können bei den Betreibern von Telekommunikationsnetzen beantragt werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallentsorgung auf die Abfallentsorgungsgesellschaft Jerichower Land mbH übertragen hat. Das Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Die Abstimmungen mit dem Träger der Abwasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Möser. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohlweg" in der Ortschaft Schermen der Gemeinde Möser ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-5 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dies erfolgt durch eine Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten benötigt werden, als Grünflächen mit offenen, bewachsenem Boden anzulegen sind. Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, bereits baulich genutzte Fläche, deren Inanspruchnahme der Vorrang vor Eingriffen in den Außenbereich zu geben ist.

Belange des Artenschutzes

Auf der Fläche des Plangebietes wurde am 15.03.2025 eine Begehung zur Beurteilung der vorhandenen Biotopstrukturen und zur Einschätzung des Potentials für möglicherweise vorkommende Tier- und Pflanzenarten durchgeführt. Dabei lag der Schwerpunkt auf den naturschutzfachlich höherwertigen Arten. Dies sind neben den im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten alle einheimischen Vogelarten, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG unterliegen, da für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nur hinsichtlich in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 aufgeführt sind.

Aufgrund der Begehung wird eingeschätzt, dass die Fläche insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die zu betrachtenden Artengruppen hat. Nachfolgend wird zu den einzelnen Artengruppen eine Einschätzung vorgenommen.

Säugetiere

An den Gehölzen und dem Gebäude im Plangebiet konnten im Rahmen der Begehungen keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalte) festgestellt werden. Auf dem vorhandenen Gebäude ist kein Dach vorhanden, so dass für Fledermäuse auf der Vorhabenfläche geeignete Quartierstrukturen fehlen. Ebenso sind keine Gewässerflächen vorhanden, die von Fledermäusen bevorzugt als Nahrungshabitat genutzt werden. Somit werden erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppe ausgeschlossen. Die prüfrelevanten Arten Europäischer Biber, Fischotter und Europäischer Nerz werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der Lage innerhalb von vorhandenen bebauten Flächen und ihrer spezifischen Ansprüche sind der Wolf, Feldhamster, Wildkatze, Luchs und Haselmaus für die Fläche auszuschließen. Die mögliche Betroffenheit von relevanten Säugetieren ist auszuschließen.

Vögel

Von den Vogelarten sind alle einheimischen Arten für die artenschutzrechtliche Überprüfung relevant. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes und sein Nahumfeld liegen beim Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt aus der Artgruppe der Vögel keine Daten vor. Aus dem weiteren Umfeld sind Daten von Weißstorch, Rot- und Schwarzmilan, Kranich und Schwarzstorch bekannt. Für diese Arten wie auch im Umfeld gegebenenfalls vorkommende weitere große und mittelgroße Arten sind aufgrund ihrer spezifischen Ansprüche wie der Art und Weise des Vorhabens Bezüge zum Plangebiet auszuschließen, so dass eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Geprüft wurde das Gebäude auf am Gebäude brütende Arten. Diese wurden nicht festgestellt. Verschiedene Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Habitat- und Biotopstrukturen gegebenenfalls in einzelnen Revieren im Plangebiet vorkommen. Dies sind aufgrund der Störeinflüsse durch die umgebende Nutzung in der Regel verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen, die ihr Nest jährlich neu bauen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Die Baufeldfreimachung der freien Flächen und eine Beseitigung von Gehölzen sollte im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar des Folgejahres erfolgen, wie dies den gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG entspricht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

Reptilien

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung mit Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zwei Arten relevant. Für die Schlingnatter fehlen Nachweise auch aus dem weiteren Untersuchungsraum. Für die Zauneidechse wird eingeschätzt, dass das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für die Art aufweist, da keine offenen Bodenflächen vorhanden sind und die Bodenstrukturen des bodenfeuchten lehmigen Sandes keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse bieten. Aufgrund des geringen Aktionsraumes der Zauneidechse und der zwischenliegenden Straßen und Wohngrundstücke ist das Plangebiet

nicht als Bestandteil des Aktionsraumes der Zauneidechse einzuschätzen. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen werden für diese Art keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens von Gewässern im Umfeld des Plangebietes ist eine Relevanz für diese Artengruppe nicht gegeben.

Käfer

Aus dieser Artengruppe sind für die Betrachtung fünf Arten relevant. Dabei handelt es sich bei Großem Eichenbock, Eremit, Alpenbock um holzgebundene Käfer und den Breitrandkäfer und den Schmalbindigen Breitflügel-Tauchkäfer um Wasserkäfer. Eine erhebliche Betroffenheit wird aufgrund der im Plangebiet und seinem näheren Umfeld fehlenden stärkeren Gehölz- und Totholzstrukturen sowie der fehlenden Gewässer als möglichem Habitat der gegebenenfalls relevanten Käferarten ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Schmetterlinge sind mit den genutzten und für ihre Entwicklung maßgeblichen Wirtspflanzen sehr stark spezialisiert und nur an eine oder wenige Pflanzenarten gebunden. Zudem haben verschiedene Arten weitere spezifische Ansprüche. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen wird für diese Artengruppe keine Relevanz und damit keine mögliche erhebliche Betroffenheit erkannt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als dörfliches Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Die im Plangebiet teilweise vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Einlagerung von Booten und Wohnwagen verursacht keine wesentlichen Störungen. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung sind hierdurch nicht zu erwarten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hohlweg" in der Ortschaft Schermen 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 aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	14.343 m ²
• dörfliche Wohngebiete	13.664 m ²
• Straßenverkehrsflächen	679 m ²

Gemeinde Möser, März 2025