

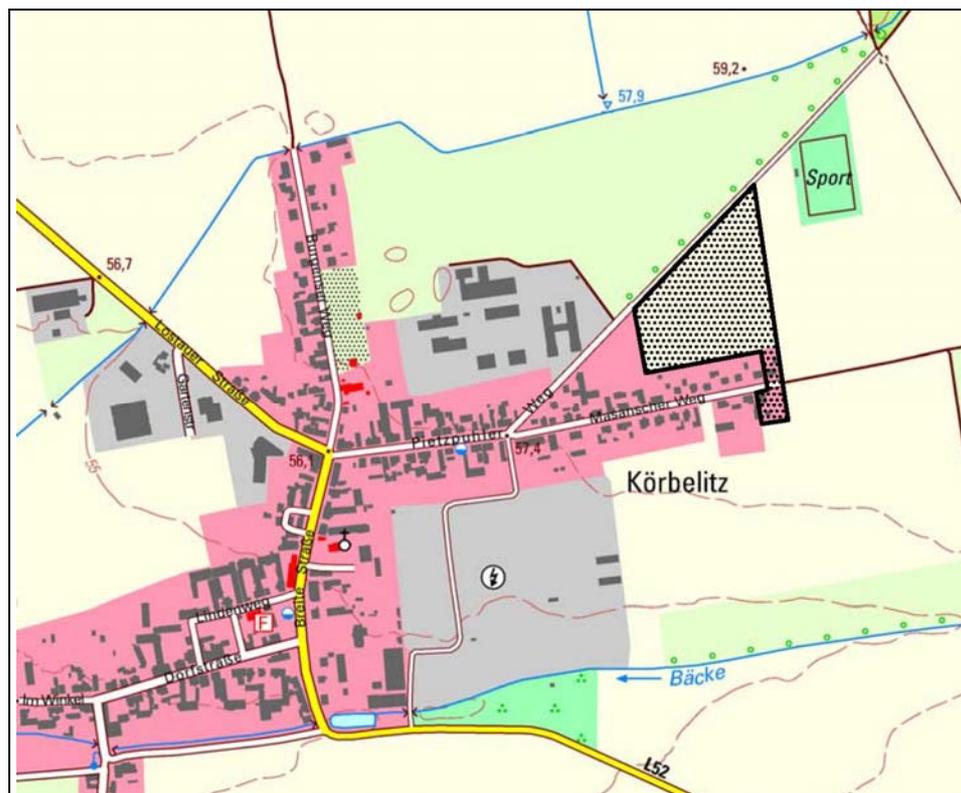


# Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

## Satzung der Gemeinde Möser über die Aufhebung des Bebauungsplanes Pietzpuhler Weg in der Ortschaft Körbelitz

Vorentwurf – Juli 2025



[DTK 10] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) A18-2247-2012-5

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Möser vom 00.00.2025 auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Pietzpuhler Weg in der Ortschaft Körbelitz für den im nachfolgenden Plan verzeichneten Geltungsbereich erlassen.

Möser, den

Der Bürgermeister

### **Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in den Ortschaften der Gemeinde ermittelt. Diese Bedarfsberechnung wurde im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt. Es ist zu berücksichtigen, dass sich alle Ortschaften am Eigenbedarf zu orientieren haben, da in der Gemeinde Möser kein zentraler Ort ausgewiesen ist. Dies legt Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt fest. Ziel Z 26 führt aus:

*"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.*

...

*Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."*

Der Eigenbedarf der Wohnbauflächen für die Ortschaft Körbelitz wurde für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 mit 8 Bauplätzen ermittelt. An unausgelasteten Bauflächen wurden im Bestand in Körbelitz 44 Bauplätze erhoben. Es besteht somit ein Überangebot, das den raumordnerischen Zielen der Begrenzung auf den Eigenbedarf widerspricht. Die Gemeinde Möser hat geprüft, inwieweit für die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne noch ein Umsetzungshintergrund besteht. Für den Bebauungsplan Pietzpuhler Weg hat diese Prüfung ergeben, dass dieser seit seiner Aufstellung im Jahr 1994 nicht umgesetzt wurde und im Bestand kein Umsetzungshintergrund erkennbar ist. Lediglich die Grundstücke nördlich und südlich des Masanschen Weges, die mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden, wurden mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Grundstücke gehören der im Zusammenhang bebauten Ortslage Körbelitz an, so dass für die mit der Aufhebung des Bebauungsplanes lediglich die Rechtswirkung eintritt, dass Vorhaben nicht mehr nach § 30 BauGB sondern nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hierdurch tritt keine erkennbare Beeinträchtigung der Nutzung und der Bauungsmöglichkeiten ein.

Bei einer Beibehaltung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Pietzpuhler Weg erkennt die Oberste Landesentwicklungsbehörde einen Konflikt mit dem Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, da neben den Flächen in den anderen Ortschaften, auf denen die Wohnbauentwicklung für diese Ortschaften erfolgen soll, auch die Bauflächen des Gebietes Pietzpuhler Weg weiter zur Verfügung stehen würden. Der gemäß Ziel Z 26 zu beachtende Eigenbedarf würde hierdurch überschritten. Voraussetzung für die bedarfsgerechte Darstellung neuer Wohnbaulandentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist daher die Rücknahme der unausgelasteten Baurechte für das Baugebiet Pietzpuhler Weg. Die Flächen nördlich der vorhandenen Bebauung bis zum Pietzpuhler Weg fallen dann wieder dem

Außenbereich zu. Die drei bebauten Grundstücke am Masanschen Weg sind als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen

#### Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden Erschließungsarbeiten nicht erforderlich. Der betroffene nördliche Teil ist noch nicht erschlossen. Insofern bestehen keine Anlagen, die bei Aufhebung des Bebauungsplanes rückgebaut werden müssen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen entschädigungsrechtlichen Ansprüchen nach § 42 BauGB. Nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes sieht der Gesetzgeber nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vor. Da der Bebauungsplan überwiegend bisher nicht umgesetzt wurde, wird im nördlichen Teilbereich keine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausgeübt, deren Zulässigkeit mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erlischt. Im bereits bebauten Bereich am Masanschen Weg ist durch die Zuordnung der Grundstücke zur im Zusammenhang bebauten Ortslage Körbelitz keine Schlechterstellung gegeben. Die bisher zulässige Nutzung ist auch weiterhin zulässig.

#### Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hebt die Verwertungsmöglichkeiten der bisher nicht erschlossenen Grundstücke für eine bauliche Nutzung auf. Der Bebauungsplan ist vor über 30 Jahren rechtsverbindlich geworden. Insofern stand allen Grundstückseigentümern ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Umsetzung der Planfestlegungen durch eine Erschließung des Plangebietes einzuleiten. Da hieran aufgrund der fehlenden Nachfrage kein Interesse bestand und besteht, ist ein Umsetzungshintergrund für die Planungen nicht erkennbar.

## **Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

### **1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **Ziel der Aufhebung**

- Anpassung der Bauflächen an den im Entwurf des Flächennutzungsplanes ermittelten Bedarf
- bestandsorientierte Nutzung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Einfamilienhausgebiet für die drei bebauten Grundstücke

#### **Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

	Fläche	bisherige Festsetzung	Umsetzung der Planungsziele	zukünftiger Planungszustand	Untersuchungserfordernis
Aufhebung Bebauungsplan Pietzpuhler Weg in der Ortschaft Körbelitz	2,83 ha	allgemeine Wohngebiete	nein	Flächen für die Landwirtschaft für den unbebauten Bereich, Wohnbaufläche der Ortslage für den im Bestand bebauten Bereich	nein, da kein Eingriff

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der bisher nicht erfolgten Umsetzung der Planinhalte durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine umweltprüfungspflichtigen Sachverhalte erkennbar sind, die eine Bewertung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfordern würde. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung noch nicht nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewendet wurde. Insofern kann durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine planungsrechtliche Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft angerechnet werden. Gleichwohl leistet die Aufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

#### **Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

- **Schutzgut Mensch**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

Art der Berücksichtigung: kein Untersuchungserfordernis

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg (Blumenthal 1998), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg (Blumenthal 1998), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes beinhaltet den Entfall von Bauflächen für das Wohngebiet. Hierdurch werden bereits durch Satzungsbeschluss festgestellte Eingriffe vermieden. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg (Blumenthal 1998), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg (Blumenthal 1998), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg (Blumenthal 1998), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Denkmalliste der Gemeinde Möser, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:

Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden**

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz der Eingriffe erfolgte keine Bestandsaufnahme im Bereich der Aufhebung. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Teilweise liegen sie brach. Drei Baugrundstücke am Masanschen Weg wurden bebaut. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung der Planung wäre eine Ausdehnung der Siedlungsbereiche auf die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen des Bebauungsplanes möglich. Dies würde zur Siedlungsexpansion führen und deutlich umfangreichere Eingriffe in den Naturhaushalt verursachen als bei Durchführung der Aufhebung des derzeit überwiegend nicht umsetzbaren Bebauungsplanes.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Aufhebung des nicht bedarfsgerechten Bebauungsplanes stellt in der Gesamtheit eine Maßnahme zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt dar.

### **in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierzu wird auf die Untersuchungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verwiesen.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

### **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- keine Maßnahmen erforderlich

### **allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planvorhaben beinhaltet die Aufhebung des Bebauungsplanes Pietzpuhler Weg in der Ortschaft Körbelitz auf einer Fläche von ca. 2,83 Hektar, da der Bebauungsplan bis auf 3 Häuser am Masanschen Weg nicht umgesetzt wurde und kein Umsetzungshintergrund erkennbar ist.

Gemäß den Zielen der Raumordnung ist die Entwicklung des Gemeindegebietes am nachgewiesenen Bedarf zu orientieren. Dieser ist für das Gebiet nicht erkennbar, da alternative Flächen für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Planung bisher nicht umgesetzt wurde.

Gleichwohl leistet die Aufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

Möser, Juli 2025