



# Flächennutzungsplan Gemeinde Möser

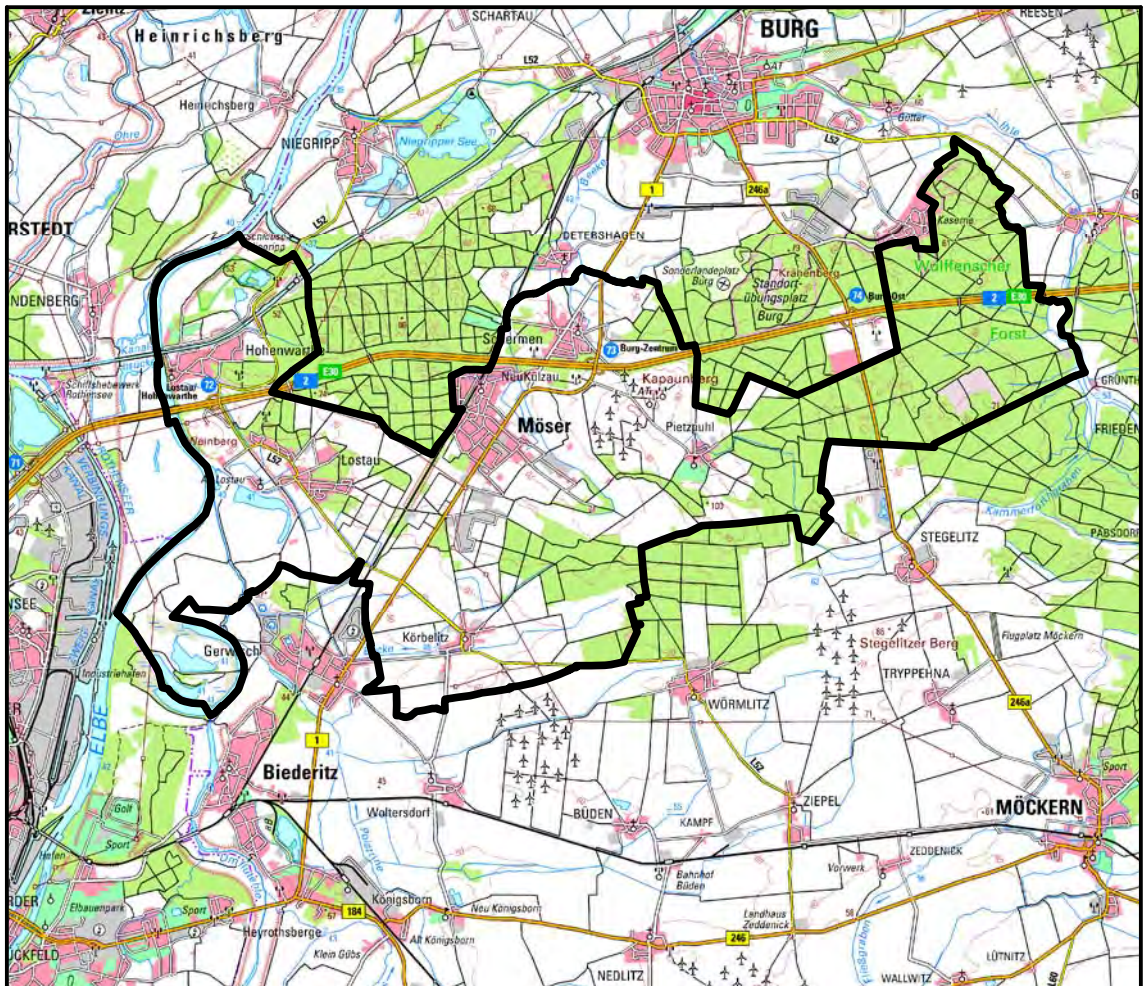
mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau,  
Möser, Pietzpuhl und Schermen

Begründung



gefördert durch das Land  
Sachsen - Anhalt im Rahmen  
des Förderprogrammes  
Sachsen - Anhalt REGIO

Vorentwurf  
Stand April 2018



Übersichtsplan

Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,  
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a  
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650  
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK100 Stand 11/2017  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
Lizenzvereinbarung vom 26.12.2012  
Geobasis-DE 11/2017/ TK 100 2017 ©  
LVerGeoLSA / A18 - 2247 - 2012 - 5

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde	4
2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet	6
2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung	6
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Möser	24
3. Siedlungsplanung der Gemeinde Möser	24
3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Möser	24
3.2. Bevölkerungsentwicklung	27
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2014	27
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Möser bis zum Jahr 2025	30
3.3. Wohnbauflächen	37
3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand	38
3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Flächen für den Wohnungsbau	40
3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	42
3.3.4. Angebot an Wohnbauflächen für den Planungszeitraum in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	43
3.3.5. Angebot an Wohnbauflächen für den Planungszeitraum innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen	48
3.3.6. Zusätzliche Bauflächen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2025	50
3.4. Gemischte Bauflächen	56
3.5. Gewerbliche Bauflächen	57
3.6. Sonderbauflächen	62
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungs- bereich	67
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	67
3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale	71
3.8. Bauen im Außenbereich	72
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	74
4.1. Verkehr	74
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	74
4.1.2. Innerörtliche Hauptverkehrszüge	76
4.1.3. Schienenverkehr	76
4.1.4. Bundeswasserstraßen	77
4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege	77
4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	78
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	78
4.2.1. Wasserversorgung	78
4.2.2. Abwasserbeseitigung	79
4.2.3. Abfallbeseitigung	79
4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz	79
4.2.5. Gasversorgung	80

---

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

---

4.2.6.	Niederschlagswasserableitung	81
4.2.7.	Telekommunikationsversorgung	81
4.3.	Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	81
4.3.1.	Kindertagesstätten und Horte	81
4.3.2.	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	82
4.3.3.	Sportanlagen	83
4.3.4.	Gesundheit und Soziales	83
4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	84
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	85
4.3.7.	Feuerschutz / Hochwasserschutz / Rettungswache	85
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	86
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	86
5.1.	Parkanlagen	86
5.2.	Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen	87
5.3.	Reitplätze	87
5.4.	Friedhöfe	87
5.5.	Flächen für Deichanlagen	88
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	89
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	89
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	89
6.1.2.	Klima, Luft	90
6.1.3.	Boden und Grundwasser	91
6.1.4.	Natürliche Gewässer	91
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	92
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	92
6.2.2.	Flächen für Wald	92
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	93
6.2.4.	Untertagebergbau	94
6.2.5.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	95
6.2.6.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	97
6.2.7.	Natur- und Landschaftsschutz	97
6.2.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	102
7.	Verfahren	103
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	103
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	103
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB	103
8.	Flächenbilanz	104
	Umweltbericht- Teil B	107
	Planunterlagen, Literatur	141
	Anlage 1 Baudenkmale in der Gemeinde Möser	143
	Anlage 2 Archäologische Denkmale in der Gemeinde Möser	144

## **BEGRÜNDUNG - TEIL A**

### **1. PLANUNGSANLASS**

Gemäß § 5 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu.

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Möser durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen zum 01.01.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Aufgrund der Übertragung der Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf den Stadt-Umland- Verband Magdeburg durch das Stadt- Umland- Verbandsgesetz vom 17.10.2007 (GVBl. LSA S.344) war der Gemeinde Möser zunächst eine eigenständige Flächennutzungsplanung verwehrt. Der Stadt- Umland- Verband Magdeburg wurde in Bezug auf einen aufzustellenden Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet zunächst nicht tätig. Mit Urteil vom 22.10.2008 des Landesverfassungsgerichtes Sachsen- Anhalt wurde die Stimmgewichtung des Stadt- Umland- Verbandes Magdeburg als verfassungswidrig erklärt. Mit Gesetz vom 20.01.2011 wurde das Stadt- Umland- Verbandsgesetz durch den Landtag aufgehoben.

Damit ist die Aufgabe der Flächennutzungsplanung wieder auf die Gemeinde Möser übertragen worden.

Im Gemeindegebiet sind derzeit vier Flächennutzungspläne /1/ wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1998, zuletzt geändert durch die 5.Änderung vom 17.09.2013 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1999, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 29.07.2007 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2008, zuletzt geändert durch die 1.Änderung vom 23.12.2008 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2000, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 31.07.2008 /1/

Für die Ortschaften Körbelitz und Pietzpuhl liegen keine wirksamen Flächennutzungspläne vor. Die bestehenden Flächennutzungspläne gelten nach der Bildung der Einheitsgemeinde Möser fort. Sie bilden jedoch kein einheitliches gesamtgemeindliches Steuerungskonzept. Es besteht somit ein grundsätzliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in öffentlicher Sitzung am 30.05.2017 beschlossen, für das Gebiet der Gemeinde Möser mit den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

## **2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND**

### **2.1. Rechtsgrundlage**

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

### **2.2. Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingeblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet. Die Kartenblätter haben überwiegend den Stand 2013. Bezüglich des Bauungsumfanges von Baugebieten vermitteln die topografischen Karten daher ein nicht mehr aktuelles Bild. Eine Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde der Gemeinde im Rahmen des Geoleistungspaketes unter dem Aktenzeichen A 18-2247-2012-5 erteilt.

### **2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Gemeinde**

Die Gemeinde Möser befindet sich nordöstlich angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und südlich der Kreisstadt Burg, südlich und teilweise nördlich der Bundesautobahn A 2.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Möser (Gebietsstand ab 01.01.2010) bestehend aus den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.024 Hektar. Im Plangebiet wohnen am Stichtag 31.12.2017 - 8257 Einwohner /8/.

An das Gemeindegebiet grenzen an:

im Norden

- Stadt Burg (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Niegripp, Detershagen, der Kernstadt Burg und dem Ortsteil Madel

im Osten

- Stadt Möckern (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Grabow, Friedensau, Stegelitz und Wörmnitz

im Süden

- Gemeinde Biederitz (Landkreis Jerichower Land) mit den Ortschaften Woltersdorf und Gerwisch



---

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

---

im Westen

- Landeshauptstadt Magdeburg
- Gemeinde Barleben (Landkreis Börde)
- Stadt Wolmirstedt (Landkreis Börde) mit der Ortschaft Glindenberg

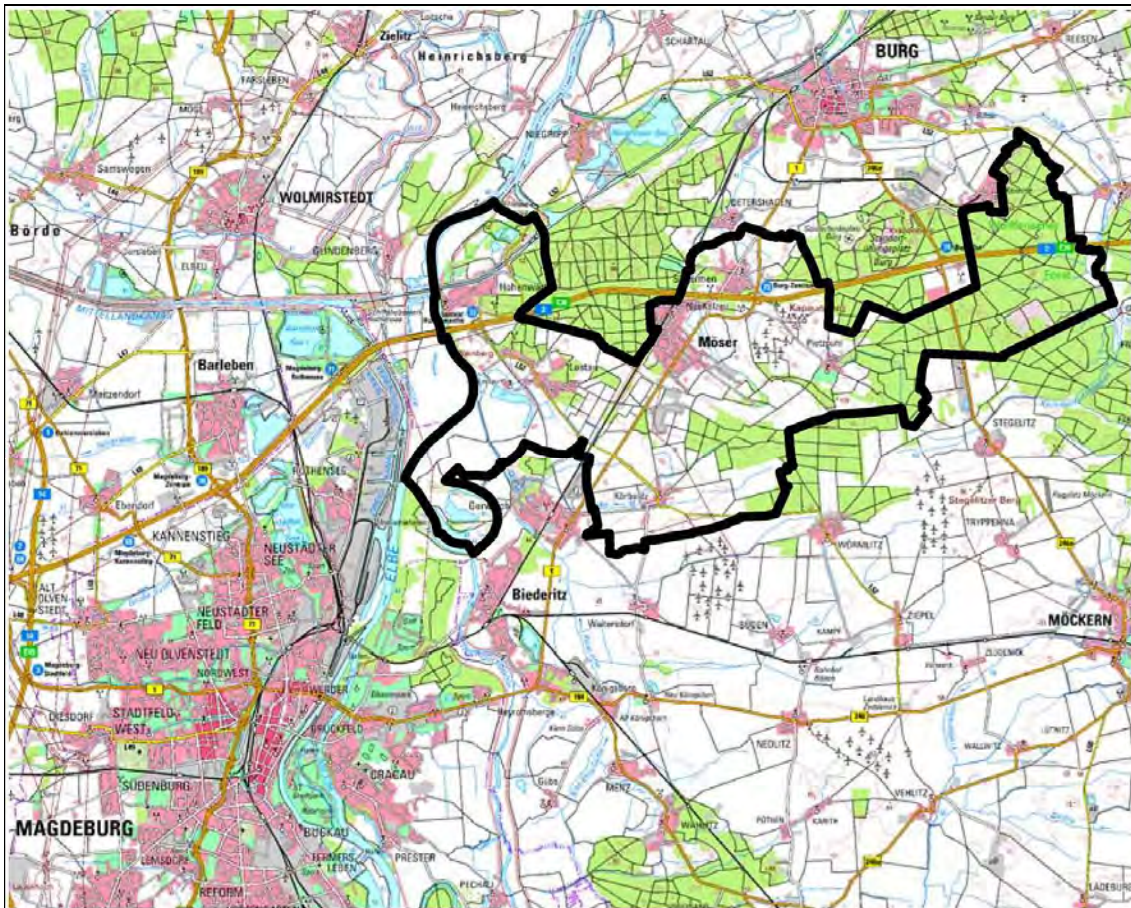


Abbildung 1 Lage im Raum (M 1:100.000) TK 100 10/2012 © LVermGeo LSA A 18-2247-2012-5

Die Gemeinde Möser ist an die Bundesautobahn A 2 über die Bundesstraße B 1 und die Landesstraße L 52 angebunden. Wesentliche Straßenverbindungen stellen die Bundesstraßen B 1, B 246a und die Landesstraße L 52 dar. Die Bundesstraße B 1 verläuft von Heyrothsberge nach Norden über Gerwisch, Möser zur Autobahnauffahrt der A 2 bei Schermen und weiter nach der Kreisstadt Burg. Die Landesstraße L 52 verläuft innerhalb des Gemeindegebietes von Burg über Niegripp kommend über Hohenwarthe, Lostau zur Kreuzung mit der Bundesstraße B 1 und weiter über Körbelitz und Wörmnitz bis zur Bundesstraße B 246 am Landhaus Zeddenick. Die Bundesstraße B 246a quert die Gemarkung Pietzpuhl von Burg über Madel nach Stegelitz ohne Orte des Gemeindegebietes zu berühren.

Über den Haltepunkt Bahnhof Möser ist das Plangebiet an das Schienennetz angebunden.

Landschaftsräumlich gehört das Plangebiet im Westen westlich von Lostau und Hohenwarthe zur Landschaftseinheit des Elbtals. Der zentrale Teil mit den Ortschaften Möser, Pietzpuhl und Schermen gehört zum Burger Vorfläming, während im Süden bei Körbelitz der Nordausläufer des Zerbster Ackerlandes in das Gemeindegebiet reicht.

Den höchsten Geländepunkt des Gemeindegebietes bildet der Kapaunberg mit 105,4 mü NHN. Der niedrigste Geländepunkt befindet sich an der Elbe nördlich von Hohenwarthe mit 39,8 müNHN.



## 2.4. Historische Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet

### 2.4.1. Siedlungshistorische Entwicklung

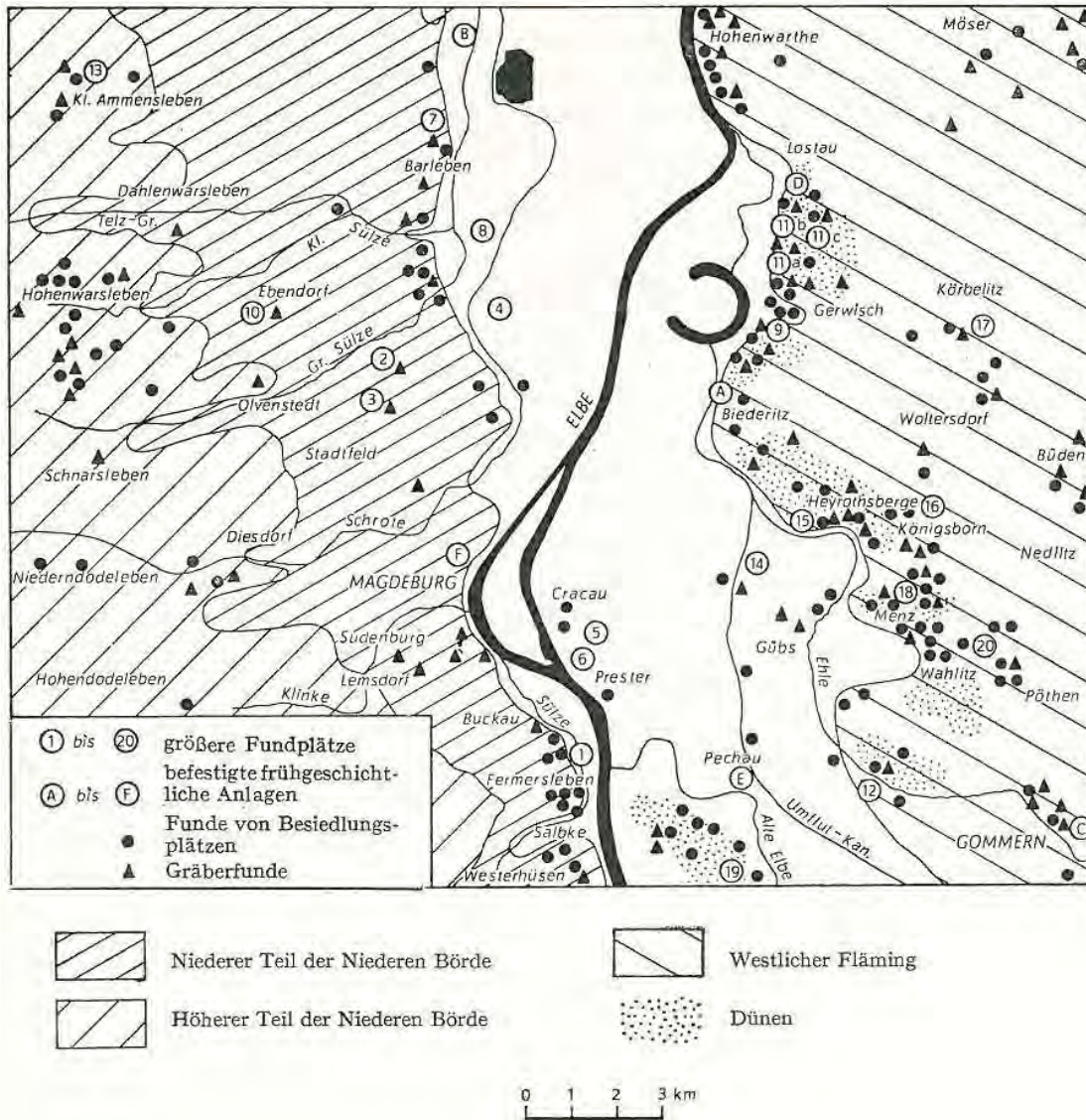


Abbildung 2 vorzeitliche Fundplätze im Raum Magdeburg Quelle: Magdeburg und seine Umgebung /4/

#### Vorzeitliche Besiedelung des Raumes

Der Raum um Magdeburg gehört zu den altbesiedelten Gegenden in Mitteldeutschland. Dies betrifft die westelbischen Gebiete des Altsiedellandes germanischer Stämme und den vor dem 10. Jahrhundert überwiegend durch slawische Stämme besiedelten ostelbischen Bereich. Der Elbtalrand und der Rand der westlichen Fläming Hochfläche (Burger Platte) entwickelten sich während der jüngeren Steinzeit zu einem beliebten Siedlungsplatz, auf dem sich mehrere Kulturen in enger Folge nachweisen lassen. Dies wird durch die umfangreichen Grabungen von 1924 bis 1944 bei Lostau und Gerwisch belegt. Nach einer in der Frühbronzezeit einsetzenden Trockenperiode, in der die Bewohner vom Rand der Hochfläche in die unmittelbare Elbaue zogen,

setzt die Siedlungstätigkeit am Ende der späten Bronzezeit wieder ein und hält bis zum 3. Jahrhundert unserer Zeitrechnung an. Im 3. Jahrhundert veröden die Plattenränder erneut. Wahrscheinlich seit der zweiten Hälfte des 6. Jahrhunderts drängen slawische Völker von Osten bis an die Elblinie vor und besiedeln auch das Ostufer. Da die Expansion infolge der starken deutschen Besiedelung westlich der Elbe hier zum Stehen kam, hatte die Elbe über mehrere Jahrhunderte die Bedeutung eines Grenzstromes.

#### Hohenwarthe (Quellen /2/ bis /4/)

Das alte Straßendorf Hohenwarthe zieht sich etwa 10 Meter über der Elbaue parallel zum Steilrand auf dem Hochufer hin. Dieser Terrassenrand lässt sich vom Weinberg im Süden des Ortes bis zu den Taufwiesenbergen nördlich des Ortes verfolgen. Als Siedlungsplatz bevorzugten ihn die Menschen in der jüngeren Steinzeit, dem Abschnitt der Schönfelder Kultur, und in der späten römischen Kaiserzeit. Damals lag das Siedlungsgebiet wie heute wahrscheinlich direkt an der Elbe. Etwa zwischen dem 10. und 13. Jahrhundert floss der Hauptstrom auf der Westseite des Tales. Danach benutzte die Elbe wieder ihr heutiges Bett. Eine Fähre dürfte schon früh bestanden haben, da die dorfeigenen Wiesen seit der Elbverlegung im 13. Jahrhundert zum Teil jenseits des Stromes lagen. Schriftliche Nachrichten über die Fähre liegen erst seit dem 18. Jahrhundert vor. Eine alte Straße verlief von Wolmirstedt über Hohenwarthe nach Burg. Der Name des Dorfes lässt sich aus seiner hohen Lage erklären. Als 1225 der Magdeburger Erzbischof Albrecht das Dorf für die Dominikaner kaufte, wurde der Name Honwarde erstmals urkundlich erwähnt. Es wurde zu einem Klostersgut, das Schafzucht in der Elbaue betrieb.

Zwischen 1309 und 1314 ließ Erzbischof Burchard III. ein festes Haus in Hohenwarthe anlegen, an dem Elbzoll erhoben wurde, welches jedoch bald zerstört wurde.

1539 leidet Hohenwarthe unter der Pestepidemie. 1551 wird das Dorf im Schmalkaldischen Krieg geplündert. Ab 1609 beginnt der Deichbau an der Elbe nördlich von Hohenwarthe. Im dreißigjährigen Krieg leidet Hohenwarthe wiederholt unter Einquartierungen zur Belagerung Magdeburgs. 1631 wird der Ort verwüstet. Lediglich die Kirche überstand den Dorfbrand.

Im Jahr 1680 kam das Herzogtum Magdeburg und mit ihm Hohenwarthe an Preußen. Um 1715 ließ der Magdeburger Festungsbaumeister Walrave ein Schloss auf dem Weinberg als Sommersitz errichten. Nach dessen Verhaftung wegen Unterschlagung wurde das Inventar versteigert und das Schloss verfiel. 1684 lebten in Hohenwarthe 10 Ackerleute, 3 Halbspänner, je 1 Häusling, Müller und Hirte. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts kamen nur ein paar Häusler dazu.

Durch die Neuordnung Preußens kam Hohenwarthe 1818 vom Amt Wolmirstedt zum Kreis Jerichow I. Im Jahre 1847 erhielt der Ort Anschluss an die Magdeburg – Berliner Eisenbahnstrecke. Die Ortschaft erweiterte sich in nordöstlicher Richtung. Die Bahn wurde bereits 1873 weiter nach Osten verlegt, Hohenwarthe verlor damit den Bahnanschluss wieder.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts verbesserten sich die Straßenverhältnisse, zunächst 1905 durch den Bau der Chaussee über Lostau zur damaligen Reichsstraße 1, und später mit dem Bau der Straße nach Burg über Niegripp, die 1909 fertiggestellt wurde. Im Jahre 1900 hat Hohenwarthe 602 Einwohner.

Die Bauarbeiten für den Mittellandkanal erreichten Hohenwarthe 1928, in dessen Verlauf im Ort eine Brückenüberführung für die Straße nach Niegripp errichtet wurde. Am 10. Januar 1937 wurde südlich von Hohenwarthe die Autobahnbrücke der Strecke Magdeburg – Berlin dem Verkehr übergeben. 1939 hatte Hohenwarthe 1056 Einwohner. Bedingt durch den zweiten Weltkrieg wurden 1942 die Arbeiten am Mittellandkanal eingestellt. Die Elbüberführung und das Kanalbett nördlich von Hohenwarthe sowie das bereits halb fertiggestellte Doppelhebewerk blieben unvollendet zurück.

Die Zerstörungen des zweiten Weltkrieges beschränkten sich auf die Sprengung der Autobahnbrücke, die zunächst als Holzbrücke und 1952 als einspurige Brücke wieder hergestellt wurde.





Abbildung 3  
Hohenwarthe gesprengte  
Elbbrücke 1945  
Quelle: US Army

Im Zuge der Kollektivierung der Landwirtschaft wurde 1952 die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft "Elbeland"(LPG) gegründet. Neben der LPG waren im Ort noch acht Handwerksbetriebe tätig, darunter drei Schneider, ein Bäcker, ein Schuster und ein Stellmacher. 1969 wurde nach 250 Jahren der Fährverkehr über die Elbe eingestellt. Die Hohenwarther Schule wurde 1979 geschlossen. Die Einwohnerzahl sank von 1098 Einwohnern 1950 auf 889 Einwohner im Jahre 1989.

Erhebliche Veränderungen für Hohenwarthe brachten die Jahre nach der politischen Wende von 1989. Mit der 1993 begonnenen Erschließung des Wohngebietes Eulenbruch stieg die Einwohnerzahl auf über 1.400 Einwohner an. 1997 wurde die auf sechs Spuren erweiterte Hohenwarther Autobahnbrücke in Betrieb genommen, 2003 waren die Trogbrücke und das in Richtung Osten führende Kanalbett des Mittellandkanals fertiggestellt.

#### Körbelitz (Quellen /2/ bis /4/)

Das südöstlich von Körbelitz gelegene Großstein- Hünengrab legt Zeugnis davon ab, dass die Gegend bereits vor 6000 Jahren bewohnt war. Funde aus der Eisenzeit belegen die Anwesenheit germanischer Stämme, die später von Slawen abgelöst wurden, auf deren Siedlungszeit der Ortsname zurückzuführen ist. Im Jahre 1015 soll der Magdeburger Erzbischof Gero den damals so bezeichneten Ort Karbelicz dem Magdeburger Kloster Unser Lieben Frauen geschenkt haben. Jedoch beziehen sich diese Angaben auf eine offenbar gefälschte Urkunde (Magdeburg und seine Umgebung /4/). Gesichert ist die Erwähnung des Ortes durch Urkunden aus den Jahren 1182 (Erzbischof Wichmann) und 1197 /2/.

Mitte des 12.Jahrhunderts bewohnten noch Slawen den Ort, zu dieser Zeit kamen flämische Kolonisten hinzu, die parallel zum slawischen Straßenzug ihre eigene Häuserzeile errichteten. So entstand die heute noch vorhandene Ortsstruktur mit zwei Straßenzügen in Nord-Süd-Richtung. Über die mittelalterliche Zeit ist wenig überliefert, Körbelitz gehörte zur Domprobstei Magdeburg und nahm an der allgemeinen Entwicklung des Erzbistums und später Herzogtums Magdeburg teil, dass 1680 an Preußen kam.

Mitte des 18.Jahrhunderts ließ Preußenkönig Friedrich II. die Bodenqualität der landwirtschaftlichen Flächen um Körbelitz durch Lehmeinbringung verbessern, ein Teil des sandigen Gebietes wurde mit Kiefern aufgeforstet. Weiterhin wurden Maulbeerbäume zur Seidenraupenzucht angepflanzt. Von etwa 1770 an war die nordöstlich von Körbelitz gelegene Heide Aufmarschgebiet der jährlich Ende Mai für drei Tage stattfindenden Heeresschauen, den so genannten Spezialrevuen für die Magdeburger Inspektion. Der König und seine hohen Offiziere nahmen in den Bauerngehöften des Ortes Quartier, während die zu den Revuen eingeladenen Gäste, darunter auch Offiziere aus Österreich, Russland und Frankreich im benachbarten Schloss Pietzpuhl untergebracht wurden. Die letzte Revue fand unmittelbar vor Ausbruch der Napoleonischen Kriege im Jahre 1805 statt.



Abbildung 4  
Plakette auf dem Gedenkstein für Friedrich II. in Körbelitz

Ab 1818 gehörte Körbelitz administrativ zum Kreis Jerichow I mit der Kreisstadt Burg. Auf Initiative des zu dieser Zeit amtierenden Landrates Freiherr von Münchhausen kam es ab 1820 zu einer Ortserweiterung in nordöstlicher Richtung, in deren Zuge das so genannte "neue Dorf" entstand. Da Körbelitz weder an das ab Mitte des 19. Jahrhunderts eingerichtete Netz von Chausseen noch an die Eisenbahn angeschlossen wurde, ging die sich zu dieser Zeit entfaltende Industrialisierung am Dorf vorbei. Lediglich eine Molkerei ließ sich 1900 hier nieder. 1890 richtete die Stadt Magdeburg ein Landwirtschaftsgut ein, um die damals nördlich von Körbelitz angelegten Rieselfelder Magdeburgs zu bewirtschaften. Für die Beschäftigten des Gutes wurden sechs Wohnhäuser für jeweils acht bis zehn Familien gebaut. Erst 1905 wurde die neue Chaussee zur damaligen Reichsstraße 1 hin angelegt.

1936 wandelte die deutsche Wehrmacht das ehemalige preußische Militärübungsgelände in einen Schießplatz um. Dazu gehörte eine aus Stampfbeton errichtete 100 Meter lange und zehn Meter hohe Schießwand.

1953 wurde das Gut Magdeburg in das "Volkseigene Gut Körbelitz" umgewandelt, das auf 750 Hektar vorwiegend Futter- und Gemüseanbau betrieb. Relativ spät wurde erst 1958 aus bis dahin dreißig selbstständig wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieben eine LPG geschaffen, die sich vorwiegend auf Milchviehwirtschaft spezialisierte. Zusammen beschäftigten beide Betriebe etwa 270 Menschen.

Nach dem Ende der DDR organisierte sich die Landwirtschaft neu. Es entstanden zwei GmbHS für Bewirtschaftung und Maschinenvermietung sowie eine Fruchthandelsgesellschaft. Daneben ließen sich zwei Firmen für Autohandel und Elektrotechnik in Körbelitz nieder. Mit Hilfe des Dorf-erneuerungsprogrammes wandelte sich der bisher landwirtschaftlich geprägte Ort in eine Wohnsiedlung.

#### Lostau (Quellen /2/ bis /4/)

Bodenfunde belegen, dass der Lostauer Rand der westlichen Flämingplatte während der Eisenzeit durch Germanen besiedelt war. Sie wurden ab dem 5. Jahrhundert von Slawischen Stämmen abgelöst. Im 10. Jahrhundert kam das Gebiet unter deutschen Einfluss. 973 bestätigte der deutsche Kaiser Otto II in einer Urkunde, dass sein Vater Otto der Große den Ort Loztoue dem Erzstift Magdeburg geschenkt habe. In dieser Urkunde wird auch ein Burgward erwähnt, dessen Lage jedoch bis heute nicht identifiziert werden konnte. In einem Pfarrdörfer-Verzeichnis von 1459 findet sich die Ortsbezeichnung Lostov. Es gehörte der Domprobstei Magdeburg.

Während sich die Bewohner Lostaus im Mittelalter vorwiegend vom Fischfang ernährten, nahmen danach Ackerbau und Viehzucht an Bedeutung zu. Es war dies auch eine Folge der Elbregulierung am Ende des 18. Jahrhunderts, mit der Lostau seine unmittelbare Flussnähe verlor. Mit dieser Maßnahme sollte die Hochwassergefahr für den Ort gebannt werden, dies gelang jedoch nur zum Teil, denn besonders hohe Wasserstände bedrohten nach wie vor die Einwohner. Viele von ihnen gaben ab Mitte des 19. Jahrhunderts ihre Häuser auf und zogen einige hundert

Meter weiter nach Osten, wo ein Höhenzug besseren Schutz bot. Seit dieser Zeit besteht Lostau aus zwei Siedlungsteilen, die ursprüngliche Siedlung Alt Lostau und auf der Höhe Klein Lostau, heute Neu Lostau, das sich im weiteren Verlauf als Hauptort entwickelte. Für einige Zeit hatte es den Anschein, als könnte Lostau von der im 19. Jahrhundert beginnenden Industrialisierung profitieren. Es entstanden zwei Ziegeleien, die den Schlick der Elbaue verarbeiteten. 1846 war die Eisenbahnlinie Magdeburg - Potsdam fertiggestellt, deren Streckenführung auch Lostau berührte. Es stellte sich jedoch bald heraus, dass der Bahndamm nicht hochwassersicher war, deshalb verlegte man 1873 die Strecke weiter nach Osten, so dass Lostau seinen Bahnanschluss verlor. Auch die beiden Ziegeleien mussten Anfang des 20. Jahrhunderts ihren Betrieb wieder einstellen. Dagegen verhalf die am 1. Juli 1902 eröffnete Tuberkulose-Heilstätte dem Ort zu Bedeutung. Sie erhielt 1909 als erstes Krankenhaus einen Röntgenapparat und wurde 1928 um zwei große Bettenhäuser erweitert. Zu einem besonderen Behandlungsschwerpunkt bildete sich die Betreuung tuberkulosekranker Schwangerer heraus, die bis in die 1960er Jahre fortgeführt wurde. Ehemals gegründet von einem Magdeburger Verein, wurde das Krankenhaus später für einige Jahre von einer Eisenbahnpensionskasse betrieben, ehe es 1939 von der Stadt Magdeburg übernommen wurde. Von 1966 an war die Klinik der Rechtsträgerschaft des Bezirkes Magdeburg unterstellt, und 1996 wurde sie von der evangelischen Pfeifferschen Stiftung Magdeburg übernommen.



Abbildung 5 Lungenheilstätte Lostau um 1914

Wie auch in den anderen Orten kam es nach der Bodenreform zur Kollektivierung der Landwirtschaft. Bereits 1952 wurde eine LPG in Lostau gebildet. Die Einwohnerzahl von Lostau blieb auch während der DDR Zeit relativ konstant bei 900 Einwohnern.

1993 begann in Lostau die Erschließung neuer Baugebiete, die Einwohnerzahl verdoppelte sich hierdurch bis zum Jahr 2000. In den Jahren 2002 und 2013 geriet Alt Lostau in höchste Gefahr, als Jahrhunderthochwasser den alten Ortsteil überschwemmten. Alle Einwohner mussten evakuiert werden.

### Möser (Quellen /2/ bis /4/)

In der zweiten Hälfte des 10. Jahrhunderts schenkte Otto I dem Moritzkloster den Ort Mozeri, der jedoch im 13. Jahrhundert wüst fiel. Die Dorfstelle lag zwischen dem heutigen Möser und Schermen.

Auf der wüsten Feldmark legte die Familie von Alvensleben am Westrand der Bruchwiesen ein Vorwerk an, aus dem sich nach 1843 ein selbständiges Rittergut auf dem Standort des heutigen Gutshofes an der Thälmannstraße entwickelte. Hierzu gehörte eine Ziegelei (am Südrand des heutigen Ortes Möser). Die Entwicklung einer selbständigen Ortschaft Möser begann mit der Verlegung der Bahnstrecke Magdeburg – Burg aus der Elbniederung auf die heutige Führung im Jahr 1873. In Möser entstand ein Haltepunkt, der Ausgangspunkt für die Entwicklung der Gartenstadt Möser nördlich und südlich der Straße zwischen dem Bahnhof und dem Rittergut wurde.

Im Jahr 1914 gründete William Hahlo die Gartenstadt AG. In den 20er Jahren entstand hier in der walddreichen Gegend eine Gartenstadt nach den Prinzipien der Gartenstadtbewegung. Wohlhabende Magdeburger Bürger siedelten sich an. Der Ort wuchs schnell. 1910 wurde aus dem Gutsbezirk eine Gemeinde gebildet. 1921 wurde die Freiwillige Feuerwehr gegründet.

Weniger erfolgreich verlief die Entwicklung des Rittergutes. Nach mehrfacher Insolvenz erwarb es 1929 die Sparkasse Genthin und teilte es auf. Insgesamt 16 Gärtnereien zur Versorgung Magdeburgs mit Gemüse entstanden, die zum Teil bis heute existieren. Neben dem Rittergut entstanden weitere Siedlerhöfe, der Karolinenhof und der Ottohof, die sich nordöstlich und östlich der Ortschaft befinden.

Der Ort Möser entwickelte sich dynamisch. 1939 wohnten bereits über 1.200 Einwohner in Möser. Während der DDR-Zeit gehörte Möser zu den bevorzugten Wohngebieten. Die gute Bahn- und Pkw-Anbindung an Magdeburg und die attraktive, durch Waldgebiete geprägte Umgebung bildeten hierfür die Voraussetzungen. Nach 1990 wurden in Möser neue Baugebiete erschlossen. Derzeit wohnen ca. 2.700 Einwohner in der Ortschaft.



Abbildung 6 Gartenstadt Möser



### Pietzpuhl

Erstmals urkundlich erwähnt als Putzpul wurde der Ort in einer Urkunde von 06. Januar 1306, die den Besitzwechsel vom Domkapitel Magdeburg zum Bistum Brandenburg besiegelte. Danach lag der Ort lange Zeit wüst und erst am Ende des 15. Jahrhunderts wurde an dessen Stelle ein Vorwerk, nun Pitzpful genannt, errichtet. Dieses wurde während des dreißigjährigen Krieges zerstört. Zu Beginn des 18. Jahrhunderts existierte schon ein Schloss, das 1730 dem jetzt noch vorhandenen Neubau weichen musste, welches Werner von Wulffen, der auch Domherr von Halberstadt war, errichten ließ. Zuvor hatte die Familie von Wulffen Pietzpuhl erworben, um dort ein Rittergut einzurichten. Schloss und Schlossanlage, zu der auch zwei geräumige Kavaliershäuser gehören, wurden in den folgenden Jahrzehnten umfangreich erweitert.

Bereits im Rahmen der Geschichte der Ortschaft Körbelitz wurde auf die Truppenrevuen hingewiesen, die Friedrich der II von Preußen seit dem Ende der Schlesischen Kriege ab 1748 jährlich zwischen dem 25. und 28. Mai auf dem Gelände zwischen Pietzpuhl und Körbelitz abhalten ließ. Im Jahre 1803 war Königin Luise von Preußen Gast im Schloss Pietzpuhl. Als die Spezialrevue 1805 zum letzten Mal stattfand, gehörte der französische Marschall Bernadotte zu den Gästen auf Schloss Pietzpuhl.

Bedeutendster Vertreter der Familie war der Agrarwissenschaftler Carl von Wulffen (1785-1853). Er war einer der Begründer der modernen Landwirtschaft und lehrte an der preußischen Landwirtschaftsakademie in Möglin. Die von ihm entwickelten Theorien zur Bodenverbesserung setzte er auf den ertragsarmen Böden seines Gutes um. Das Gut Pietzpuhl war zu dieser Zeit ein vielbesuchtes landwirtschaftliches Mustergut. In den Jahren 1808 bis 1828 lies er einen nach Süden in den Wald übergehenden Schlosspark im englischen Stil anlegen.

Im Zuge der preußischen Gebietsreform von 1818 wurde Pietzpuhl, das zu diesem Zeitpunkt etwa 160 Einwohner hatte, in den Kreis Jerichow I mit der Kreisstadt Burg eingegliedert. Ab etwa 1840 war im westlichen Kavaliershaus eine Alkoholbrennerei untergebracht.

Am 30. September 1928 wurde der Gutsbezirk Pietzpuhl mit dem Gutsbezirk Grabow II vereinigt und in eine Landgemeinde Pietzpuhl umgewandelt.



Abbildung 7  
Schloss Pietzpuhl, Gartenseite um 1980, Quelle /2/



Kamin im östlichen Eckzimmer  
des Schlosses um 1897  
Quelle /3/

Mit der Bodenreform wurde die Familie von Wulffen 1945 enteignet und das Schloss in die Rechtsträgerschaft der Gemeinde Pietzpuhl übertragen. Die Gemeinde wies zunächst Flüchtlingsfamilien ein und nutzte selbst Keller und Untergeschoss. Nachdem die letzten Bewohner 1965 das Schloss verlassen hatten, stand es leer. Nach einem Rückkauf des Gebäudes 1997 sanierte die Familie von Wulffen das Gebäude umfassend. Die Gemeinde erwarb 2001 eines der zum Schlossgelände gehörenden Kavaliershäuser, baute das verfallene Gebäude originalgetreu

wieder auf und richtete dort eine Ausflugsgaststätte, Seminarräume, Hochzeitszimmer, Malschule und Räume für Ausstellungen ein. Schloss und Schlosspark wurden unter Denkmalschutz gestellt.

In der Ortschaft entstand nach 1990 eine neue Wohnsiedlung am Nordrand.

### Schermen

Die Besiedlung des Ortes Schermen lässt sich archäologisch bereits für das 3. und 4. Jahrhundert n. Chr. nachweisen. Der Name Schermen ist slawischen Ursprungs. Im 10. Jahrhundert gehörte die Siedlung zur Burgwarder Biederitz. Bereits Anfang des 14. Jahrhunderts befand sich in Schermen eine Kirche, in der 1316 eine Nonne und 1318 ein Mönch bestattet wurden. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1397. Das bereits im 15. Jahrhundert existierende Rittergut Schermen war zunächst im Besitz der Grafen von Lindow- Ruppin, geriet 1562 in die Hände der Adelsfamilie von Meyendorf und gelangte 1616 durch Vererbung an die Familie von Alvensleben auf Randau.

Während des Dreißigjährigen Krieges erlitt der Ort schwere Zerstörungen. Gemeinsam mit dem Herzogtum Magdeburg kam Schermen 1680 unter brandenburgisch preussische Herrschaft und war zunächst dem Holzkreis ab 1773 dem Ziesarschen Kreis zugeordnet. Haupterwerbsquelle bildete die Landwirtschaft, die aufgrund der teilweise ertragsarmen Böden besonderer Förderung bedurfte. So spielte auch die Seidenraupenzucht im 18. Jahrhundert eine erhebliche Rolle. Noch heute zeugt der erhaltene Maulbeerbaum aus dem Jahre 1750 auf dem Hof des Gemeinschaftshauses von dieser Tradition. Im Rahmen der Neuordnung der Landkreise in Preußen im Jahre 1818 kam der Ort zum Landkreis Jerichow I. Zu dieser Zeit hatte Schermen 162 Einwohner (1818).

Zunächst abseits der alten Poststraße Magdeburg–Burg gelegen, die über Külzau führte, erhielt das Dorf 1824 Anschluss an die neue Chaussee Magdeburg–Berlin, die spätere Reichsstraße 1. Dadurch erhöhte sich die Einwohnerzahl bis 1842 auf 339. Es hatten sich eine Wassermühle, eine große Brennerei und eine Ziegelei angesiedelt. In den 1920er Jahren wurde das ehemalige Rittergut Schermen durch die Gemeinde aufgesiedelt. Vor dem Ausbruch des Zweiten Weltkrieges lebten 1133 Menschen in Schermen (1939). Mit der Gebietsreform der DDR von 1952 wurde Schermen dem Kreis Burg im Bezirk Magdeburg zugeordnet. Bis 1964 erhöhte sich die Einwohnerzahl nur leicht auf 1143, bis 1989 sank dann die Einwohnerzahl von Schermen auf 884 Einwohner ab.



Abbildung 8  
Dorfkirche Schermen

Nach 1990 entstanden in Schermen neue Wohnsiedlungen im Nordwesten der Ortschaft, die wieder zu einem Einwohnerzuwachs auf 1.587 Einwohner im Jahre 2000 führten. Mit der Schaffung einer Ortsumgehung und der neuen Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 2 verbesserten sich im Jahre 1997 die Lebensverhältnisse in Schermen deutlich.







Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

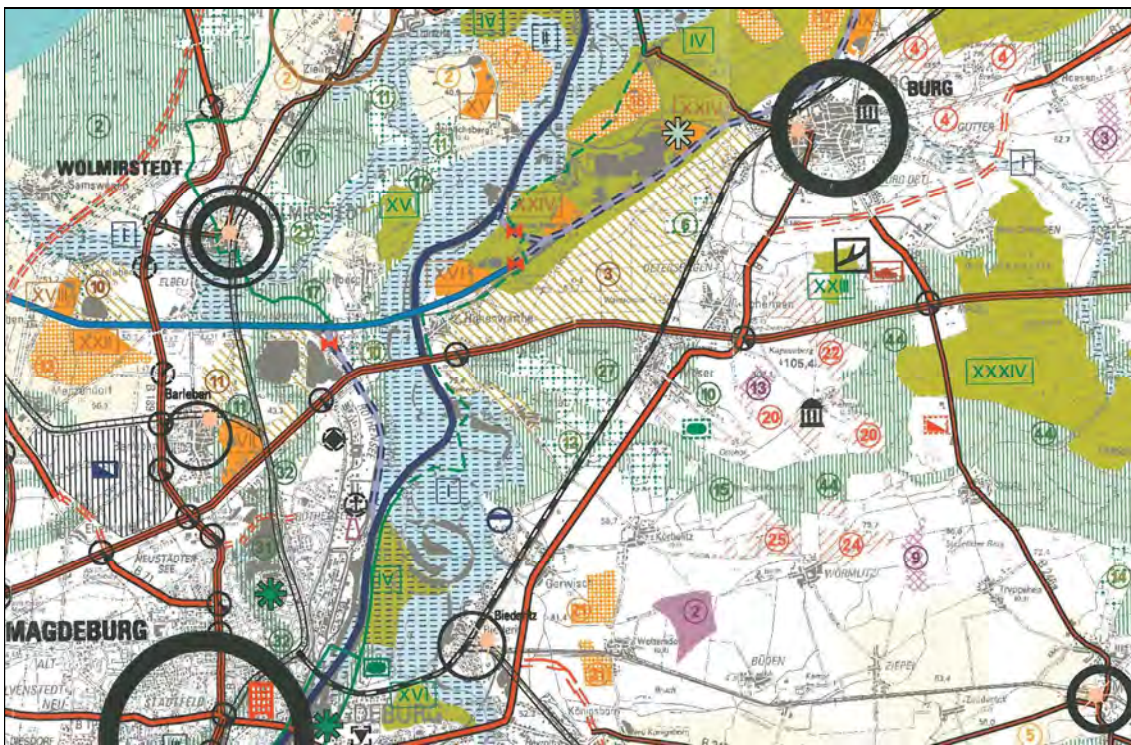


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/

- (3) Zurzeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1. Entwurf /6a/ beschlossen. Er enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, diese sind nach § 3 Abs.1 Nr.4 ROG als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

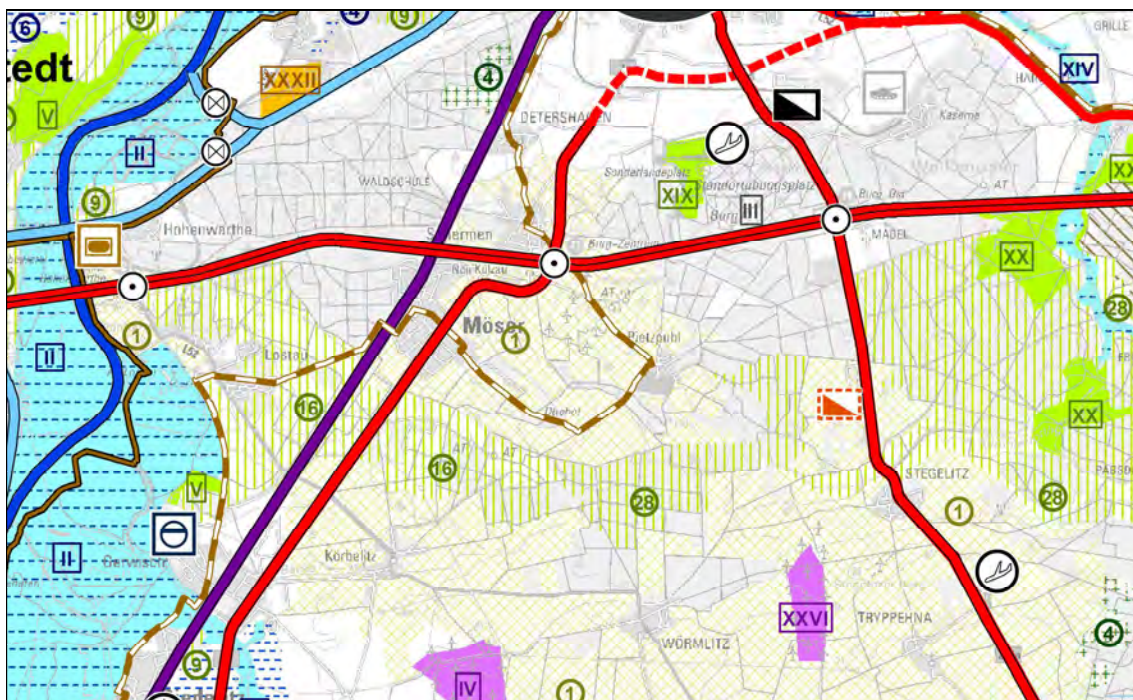


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/



Als weiterer Teilbeschluss zur Aufstellung des neuen Regionalen Entwicklungsplanes wurden am 02.09.2015 durch die Regionalversammlung Magdeburg die grundzentralen Orte entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes beschlossen.

Aufgabe der Landesentwicklung gemäß § 1 des Landesentwicklungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen - Anhalt und seine Teilräume im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs.2 des Raumordnungsgesetzes durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /5/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Punkt 3 /6/: "Eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und –träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration, verkehrliches Leitbild ist die Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes und eine umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung. Naturräumliches Leitbild ist eine nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes im Einklang von Mensch und Natur.

- Räumlich und sachlich konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan unmittelbar betreffen, sind:

#### Der den Verdichtungsraum umgebende Raum

Im Landesentwicklungsplan /5/ ist die gesamte Gemeinde Möser dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan /5/ beinhaltet folgende Ziele:

*Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.*

Ziel Z 11: *"Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten: Stärkung der zentralen Orte, Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte, Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV, Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."*

Ziel Z 12: *"Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden."*

Die vorstehenden Ziele des Landesentwicklungsplanes sind allgemein gehalten, so dass inhaltlich und räumlich konkrete Bestimmungen hieraus nicht ableitbar sind. Sie entsprechen daher Grundsätzen der Raumordnung. Die Gemeinde Möser setzt diese landesplanerischen Zielstellungen mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan um, indem:

- gewerbliche Standorte im Gemeindegebiet räumlich konzentriert in Möser vorgesehen werden,
- die geplante Siedlungsentwicklung mit den regionalen Planungen des ÖPNV abgestimmt ist, wesentlicher Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung der Gemeinde ist Möser, dass mit dem schienengebundenen Nahverkehr gut zu erreichen ist,
- die Freiräume um die Landeshauptstadt Magdeburg im Bestand nicht verringert, sondern vollumfänglich erhalten bleiben,
- die Schwerpunktbereiche für Wohnen in Hohenwarthe, Lostau und Möser gut mit dem ÖPNV an die Landeshauptstadt Magdeburg angebunden sind.

Die integrierte Verkehrsentwicklung wird durch das Verbundsystem MAREGO gewährleistet.

### Entwicklungsachsen

Die Gemeinde Möser befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin - Magdeburg - Hannover, die von europäischer Bedeutung ist. Für die Gemeinde Möser ist in Bezug auf die Entwicklungsachse folgendes Ziel des Landesentwicklungsplanes /5/ relevant:

*Ziel Z 18: "Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."*

Die Gemeinde Möser setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem sich Siedlungsentwicklung von Möser ausschließlich am Eigenbedarf orientiert.

### Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan /5/ ist die Gemeinde Möser nicht als zentraler Ort festgelegt. Möser erfüllt jedoch überwiegend die Kriterien des Zieles Z39 des Landesentwicklungsplanes bereits in Bezug auf das eigene Gemeindegebiet und strebt daher eine Einstufung als Grundzentrum im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ an, um die erforderlichen Funktionen für die Daseinsfürsorge der gemeindlichen Bevölkerung weiterhin sichern zu können.

Weiterhin legt der Landesentwicklungsplan /5/ fest:

*Ziel Z 26: "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 Baufächenbedarf 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."*

Dies wurde beachtet. Die geplante Flächenbereitstellung orientiert sich am gemeindlichen Eigenbedarf.

### Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest:

Ziel Z 40: *"Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des demografischen Wandels generationsübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten."*

Die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge umfasst die Bereiche Bildung und Kultur; Kinder und Jugend, Gesundheit, Pflege, Betreuung, Sport und Dienstleistungen. Die überwiegend einzelfachlichen Ziele und Grundsätze wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet. Der Flächennutzungsplan sieht bedarfsgerechte Standorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor, soweit eine Darstellung erforderlich ist.

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in zentralen Orten zulässig sind. Da Möser bisher nicht als zentraler Ort festgelegt ist, bleibt der Gemeinde die Möglichkeit der Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe verwehrt.

### Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt als räumlich konkrete Ziele zur Wirtschaftsentwicklung fest:

Ziel Z 55: *"An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln."*

Ziel Z 56: *"Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Dies trifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können."*

Die Gemeinde Möser ist weder als Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbeflächen noch als zentraler Ort festgelegt. Die gewerbliche Entwicklung hat sich am Eigenbedarf zu orientieren. Für diesen sind bedarfsgerecht kleinflächige Erweiterungen am Südrand der Ortschaft Möser vorgesehen. Standorte für wissenschaftliche Einrichtungen oder Forschungseinrichtungen sind in der Gemeinde Möser nicht vorhanden. Für die Entwicklung der ortsgebundenen Gewerbebetriebe in den anderen Ortschaften stehen innerhalb der dargestellten Gewerbegebiete oder der gemischten Bauflächen bedarfsgerecht Entwicklungsflächen zur Verfügung.

### Verkehr, Logistik

Als Ziele der Raumordnung wurden im Landesentwicklungsplan /5/ formuliert:

Ziel Z 63: *"Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu erhalten und zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird."*

### Schiennetz

Ziel Z 69: *"Das Schiennetz ist für den Personenverkehr sowie für den Güterverkehr bedarfsgerecht zu erhalten und soweit erforderlich auszubauen und zu modernisieren. Damit soll insbesondere die Erreichbarkeit der Ober- und Mittelzentren, der Touristikregionen sowie der Industrie- und Gewerbestandorte verbessert und der Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abgewickelt werden."*

Ziel Z 73: *"Die Einbindung der Oberzentren in das Personenfernverkehrsnetz ist zu gewährleisten. Zur Verbindung der Oberzentren mit Landeshauptstädten und Metropolregionen ist die Bedienung folgender Streckenrelationen vordringlich:*

- ...
- *Magdeburg - Potsdam - Berlin..."*

Die Strecke Magdeburg - Potsdam - Berlin quert die Ortslage Möser und verläuft westlich von Schermen. Der Abschnitt ist bereits zweigleisig und elektrifiziert ausgebaut. Ein über den Bestand hinausgehender Flächenbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

#### Straßennetz

Ziel Z 78: *" Zur Raumerschließung und zur Einbindung der zentralen Orte sowie der Wirtschafts- und Tourismusräume in das nationale und europäische Verkehrsnetz ist das vorhandene Straßennetz zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen."*

Die Bundesautobahn A 2 ist in den das Plangebiet querenden Abschnitten bedarfsgerecht sechsspurig ausgebaut. Weitere Ausbauabsichten bestehen nicht. Es besteht jedoch entlang der Bundesautobahn A 2 ein Mangel an Stellplätzen.

Für die Bundesstraße B 1 ist kein weiterer Ausbau vorgesehen. Die Ortsumgehung Schermen ist bereits hergestellt. Eine Ortsumgehung für Möser ist nicht vorgesehen.

Zum Landesstraßennetz legt der Landesentwicklungsplan Entwicklungsziele fest. Für die im Gemeindegebiet verlaufende Landesstraße L 52 ist ein weitgehend bedarfsgerechter Ausbau vorhanden. Ergänzungen bedarf das straßenbegleitende Radwegenetz.

Für Ortsumgehungen verweist der Landesentwicklungsplan /5/ im Grundsatz G 59 auf die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Regionale Entwicklungsplan /6/ legt fest:

Ziel Z 5.9.3.4: *"Der Neu- oder Ausbau folgender im LEP LSA für die Region Magdeburg festgelegter wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich: ...*

1. *B 1 Helmstedt - Magdeburg - Genthin - Brandenburg"*

Wesentliche Ausbauerfordernisse sind im Abschnitt der Gemeinde Möser nicht erkennbar.

Ziel Z 5.9.3.7.: *"Für die Planungsregion Magdeburg sollen folgende Verbindungen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden:*

1. *B 246a Burg – Möckern – Gommern ..."*

Die Bundesstraße B 246a ist bedarfsgerecht ausgebaut. Sie wurde bestandsorientiert dargestellt.

#### Wasserstraßen und Binnenhäfen

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest:

Ziel Z 86: *"Das Wasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen sind für einen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Güterverkehr zu ertüchtigen, um effiziente Transportketten unter Einbeziehung des Systems Wasserstraße zu ermöglichen. Dabei sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes insbesondere im Gebiet der mittleren Elbe, der unteren Saale und der unteren Havel soweit wie möglich zu vermeiden und der naturnahe Charakter der Flussläufe einschließlich ihrer Auenbereiche sowie die geschaffene Kulturlandschaft mit ihren Nutzungen für Wohnen, Arbeiten und Natur zu erhalten."*

Der im Plangebiet vorhandene Abschnitt des Mittellandkanals ist bedarfsgerecht ausgebaut. Zur Elbe im Abschnitt nördlich des Rothenseer Verbindungskanals bestehen keine Ausbauabsichten.



## Radverkehr

Der Regionale Entwicklungsplan /6/ legt fest:

Ziel Z 5.9.4.5: *"Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden."*

Die Gemeinde Möser wird durch den Elberadweg und den Telegraphenradweg gequert. Die Radwegführungen wurden in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für die Gemeinde Möser sind weiterhin die Anbindungen an die Landeshauptstadt Magdeburg, die Stadt Burg sowie die Verbindungen zwischen den Ortschaften von erheblicher Bedeutung. (vergleiche hierzu Begründung Punkt 4.1.4.)

## Energie

### Vorranggebiete und Eignungsgebiete für Windenergieanlagen

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /6/ ist hinsichtlich der Regelungen zur Windenergie nicht mehr wirksam. Das hierin dargestellte Eignungsgebiet für Windenergie Nr.13 Schermen (am südlichen Kapaunberg) ist nicht mehr in Kraft.

Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ sieht im Gemeindegebiet keine Vorranggebiete oder Eignungsgebiete für Windenergie vor. Vorranggebiete und Eignungsgebiete für Windenergie im Regionalen Entwicklungsplan schließen die Zulässigkeit von Windenergieanlagen außerhalb dieser Gebiete und somit im gesamten Gemeindegebiet Möser aus.

Südlich von Schermen befinden sich insgesamt 10 Windenergieanlagen. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes /5/ ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig. Die Anlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes weiter zu betreiben und dürfen nicht repowert werden.

## Schutz des Freiraums

Zum Schutz des Freiraums werden im Landesentwicklungsplan /5/ und im Regionalen Entwicklungsplan /6/ Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen.

### Natur und Landschaft

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest:

Ziel Z 117: "*Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.*"

Ziel Z 118: "*In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft sind das ökologische Potenzial und die jeweiligen ökologischen Funktionen nachhaltig zu entwickeln und zu sichern.*"

In der zeichnerischen Darstellung sind im Landesentwicklungsplan /5/ keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Aus Ziel 117 ist jedoch abzuleiten, dass in den Vorranggebieten für Hochwasserschutz entlang der Elbe, die dem Schutz als Natura 2000 Gebiete unterliegen, ein Vorrang für Natur und Landschaft zu beachten ist. Die hiervon betroffenen Gebiete umfassen in den Gemarkungen Hohenwarthe und Lostau den Mittelwerder und die Taufwiesenberge, die Uferbereiche und den Wasserkörper der Elbe, die Abhänge des Weinberges zur Elbe, den Lostauer Werder mit der Lostauer Alten Elbe und der Ehemündung sowie die Altwasserbereiche im Zuwachs. Mit diesem Vorrang ist kein Konflikt zu erkennen.

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /6/ setzt ergänzend die Flächen der Wulffenschen Forst im Osten des Gemeindegebietes als Vorranggebiete für Natur und Landschaft fest. Ein Konflikt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit dem Vorrang ist nicht zu erkennen. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ sind nur besonders naturnahe Bereiche des Wulffenschen Forstes als Bereich Nr. XX Teile der Ihleniederung zwischen Friedensau und Grabow hiervon erfasst.

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest:

Ziel Z 120: "*Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.*"

Im Landesentwicklungsplan /5/ sind im Plangebiet keine Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems vorgesehen. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/ und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ ist ein großflächiger Verbund von Vorbehaltsflächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems von Lostau und dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft des Elbtales über die ehemaligen Rieselfelder nach Osten zwischen Möser und Körbelitz verlaufend festgelegt. Sie sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/ als Vorranggebiete:

- Nr.10 Bachabschnitte im Vorfläming
- Nr.15 ehemaliges Rieselfeld bei Möser / Körbelitz
- Nr.27 Külzauer Forst und
- Nr.44 Kammerforthgraben Wulffensche Forst

bezeichnet. Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ sind sie in veränderter Abgrenzung als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

- Nr.16 ehemalige Rieselfelder bei Möser / Lostau / Körbelitz und
- Nr.28 Waldgebiete des Bürger Vorfläming

bezeichnet. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen um Lostau nicht Bestandteil der ehemaligen Rieselfelder sind. Gleichwohl kommt ihnen im Rahmen der Vernetzung mit der Elbaue eine erhebliche Bedeutung zu. Das Vorbehaltsgebiet umfasst die Randbereiche von Lostau, den Ort im Norden und Westen umschließend.

Die geplanten, weitgehend innerörtlichen Baugebietsentwicklungen nordwestlich des Külzauer Weges (ehemalige Stallanlagen), südlich Waldesruh und nördlich der Straße Kleines Dorf sind vom Vorbehaltsgebiet nicht betroffen. Im Vorbehaltsgebiet befindet sich an zentraler Stelle das Sondergebiet für Photovoltaik Energiepark Körbelitz. Der Bebauungsplan hierfür ist rechtsverbindlich. Insofern ist kein Konflikt mit den Vorbehaltsgebieten erkennbar.

#### Hochwasserschutz

Der Landesentwicklungsplan /5/ legt fest:

Ziel Z 121: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

Ziel Z 122: *"Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten."*

Im Landesentwicklungsplan /5/, im Regionalen Entwicklungsplan /6/ (Punkt 5.4.2.) und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ ist das Überschwemmungsgebiet der Elbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Im Regionalen Entwicklungsplan wurde das Gebiet konkretisiert. Weiterhin ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/ und im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an der Ihle festgesetzt.

Mit dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz an der Elbe bestehen Konflikte in Bezug auf den Ortsteil Alt Lostau, der sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe befindet, und dem Sportplatz Lostau. Die Nutzungen wurden ausschließlich bestandsorientiert dargestellt.

Vorsorgegebiete für den Hochwasserschutz sind im Gemeindegebiet nicht festgesetzt.

#### Landwirtschaft

Vorranggebiete für die Landwirtschaft und Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft sind in den bisher verbindlichen Planwerken im Plangebiet nicht festgesetzt.

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes /6a/ weist die Flächen der Gemarkungen Körbelitz, Möser, Pietzpuhl und Schermen außerhalb der Waldflächen und der Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft Nr.1 Ackerlandgebiete des Vorfläming aus. Dies ist im Hinblick auf die Gemarkungen Körbelitz und teilweise Schermen mit mittelwertigen Bodenertragszahlen nachvollziehbar. Die Gemarkungen Möser und große Teile von Pietzpuhl weisen nur sehr geringe bis geringe landwirtschaftliche Ertragswerte auf. Dem Belang kann daher seitens der Gemeinde Möser kein besonderes Gewicht zuerkannt werden.

Mit dem geplanten Vorbehaltsgebiet bestehen Konflikte mit den vorgesehenen Planungen:

- Wohnbebauung östlich des Kirschweges in Möser,
- Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnenbreite Süd in Möser und
- Sonderbaufläche Rasthof in Schermen.

Die Fläche der Wohnbebauung in Möser ist durch den Kirschweg erschlossen und rundet die Ortslage auf der Ostseite geordnet ab. Sie ist zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen erforderlich. Die Flächen weisen nur geringe landwirtschaftliche Ertragswerte auf.

Die Entwicklung der gewerblichen Baufläche nach Süden ist zur Bedarfsdeckung erforderlich. Die Fläche wird aufgrund geringer Bodenwertigkeiten derzeit nicht als Ackerfläche genutzt.

Für die Einordnung einer Fläche für einen Rasthof in Schermen besteht ein erheblicher Bedarf. Die kleinflächige landwirtschaftliche Fläche steht nicht im Zusammenhang mit den großflächigen Ackerflächen südöstlich von Schermen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich.

#### Forstwirtschaft

Der Landesentwicklungsplan /5/ sieht Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft nur für Erstaufforstungen vor. Sie sind in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 /6/ sieht im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Erstaufforstungen die Bereiche Nr.12 zwischen Lostau und Körbelitz vor. Die Flächen befinden sich nördlich und nordöstlich von Lostau. Konkrete Planungen für Aufforstungen bestehen hier nicht. Die Flächen sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Umflutehle – Külzauer Forst. Ziel des Schutzes ist die Erhaltung des abwechslungsreichen Landschaftsbildes aus kleinen Waldbereichen mit zwischenliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen kleinflächigen Erstaufforstungen in diesen Gebieten nicht entgegen. Für die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für die Forstwirtschaft ist die Ermächtigungsgrundlage des Landesentwicklungsplanes entfallen.

#### Rohstoffgewinnung

Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 /6/ ist in der Gemeinde Möser eine Fläche nördlich von Hohenwarthe als Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Sie umfasst das Vorranggebiet XVI Kiessand Hohenwarthe. Gemäß dem Ziel 5.3.6.3. des Regionalen Entwicklungsplanes stellt in den Vorranggebieten der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

Die Gemeinde Möser berücksichtigt diese Ziele, indem die betroffenen Flächen von entgegengesetzten Nutzungen freigehalten werden. Konkrete Abbauberechtigungen bestehen nur für eine Teilfläche, die als Fläche für Abgrabungen dargestellt wird. Da für weitere Flächen keine verbindlichen Planungen vorliegen, wurden die Flächen bestandsorientiert als Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Der Flächennutzungsplan steht damit einer Umsetzung der Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

#### Wassergewinnung / Abwasserbeseitigung

Anlagen und Schutzgebiete der Wassergewinnung und der Abwasserbeseitigung sind im Gemeindegebiet im Landesentwicklungsplan /5/ und im Regionalen Entwicklungsplan /6/ nicht festgesetzt.

#### militärische Nutzungen

Vorranggebiete für militärische Nutzungen sind im Gemeindegebiet nicht festgesetzt.

#### regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege

Im Regionalen Entwicklungsplan /6/ ist Pietzpuhl (Schloss, Schlosspark und Kavalierhaus) als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Dessen Erhalt und Entwicklung sieht der Flächennutzungsplan vor.

## **2.6. Landschaftspläne im Bereich der Gemeinde Möser**

Für das Gemeindegebiet Möser liegt ein Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Möser vor, die das heutige Gemeindegebiet umfasst. Der Landschaftsplan wurde durch das Büro Blumenthal im Jahre 2003 /17/ erarbeitet.

Der Landschaftsplan legt im Zielkonzept (Plan Nr.6) bestimmte zu erhaltende und zu entwickelnde Biotoptypen fest. Mit diesen zu erhaltenden Biotoptypen sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Konflikte zu verzeichnen. Gleichwohl ist festzustellen, dass innerhalb der Wohnbauflächen in Möser die Erhaltung von Gehölzbereichen im Landschaftsplan angestrebt wird. Die Umsetzung dieses Zieles entzieht sich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Gebiete als Wohnbauflächen zu bewerten sind, da die Gehölze auf den Wohngrundstücken stehen. Die baulichen Entwicklungen (siehe Umweltbericht) erstrecken sich fast ausschließlich auf Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Schutzgüter, für die der Landschaftsplan das Ziel einer umweltverträglichen Nutzung und Entwicklung vorgibt. Die Ziele des Landschaftsplanes hinsichtlich der Vermeidung einer Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in besonders hochwertige Bereiche werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Mit den im Maßnahmenplan enthaltenen Maßnahmen bestehen Konflikte in Bezug auf die Erweiterung des Wohngebietes Am Kanal nach Osten in Hohenwarthe. Der Landschaftsplan sieht wie der bisherige Flächennutzungsplan eine Entwicklung der Wohnbauflächen nach Süden vor. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan für die Wohnbauentwicklung vorgesehen sind, sieht der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme vor, in denen breitere Ackerrandstreifen und Rotationsbrachen gefördert werden sollen. Dieses Planungsziel des Landschaftsplanes kann in gleicher Weise auf der entfallenden Siedlungsentwicklungsfläche südlich des Wohngebietes Am Kanal umgesetzt werden. Eine erhebliche Zielbeeinträchtigung kann hierdurch vermieden werden. Im Bereich Pietzpuhl besteht ein Zielkonflikt mit dem Baugebiet am Stegelitzer Weg. Die Aufwertung der betroffenen Ackerfläche soll durch Anlage von Feldrainen und Hecken erfolgen. Dies kollidiert nicht mit der vorgesehenen kleinflächigen Baugebietsentwicklung. Andere Konflikte mit geplanten Entwicklungen, die der Landschaftsplan thematisiert wie zum Beispiel die Planung des Golfplatzes, werden vermieden.

## **3. SIEDLUNGSPLANUNG DER GEMEINDE MÖSER**

### **3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Möser**

Wesentliches Ziel des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser ist die Formulierung eines gemeinsamen Siedlungsleitbildes für die sechs Ortschaften der Gemeinde.

Die Gemeinde Möser befindet sich am Rand der Siedlungsagglomeration Magdeburg und umfasst Ortschaften mit unterschiedlichen Stärken und Schwächen sowie unterschiedlicher Prägung. Während die Ortschaft Möser sich bereits seit Anlage der Villensiedlung um 1920 zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ort mit vorstädtischem Charakter entwickelte, gehen die anderen Ortslagen auf dörfliche Siedlungskerne zurück.

Die Stärken von Möser liegen in der hervorragenden Anbindung an die Landeshauptstadt Magdeburg durch den schienengebundenen ÖPNV und durch Straßenverkehrswege und der Lage des Ortes in der Nähe von Erholungsbereichen, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen. Darüber hinaus verfügt Möser über eine vollständige grundzentrale Ausstattung, auch wenn der Ort derzeit nicht als Grundzentrum im Regionalen Entwicklungsplan /6/ eingestuft wurde. Möser bildet daher nicht nur verwaltungsseitig sondern auch funktionell das Zentrum der Gemeinde. Schwächen von Möser sind der relativ geringe Umfang gewerblicher Nutzungen und Arbeitsplätze.

Hohenwarthe und Lostau sind durch ihre Lage in unmittelbarer Nähe zur Elbe geprägt. Diese Lage macht die Orte als Wohnstandorte besonders attraktiv. Hinzu kommt die gute Anbindung an die Bundesautobahn A 2 und eine gute Busanbindung an Magdeburg, was dazu geführt hat,



dass die ehemals dörflich geprägten Ortslagen sich zu überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortschaften entwickelt haben. Durch die Lungenklinik Lostau besteht hier ein für das Gemeindegebiet besonders wichtiger Arbeitsplatzstandort.

Neben den durch die Nähe zur Landeshauptstadt Magdeburg geprägten Ortschaften Möser, Hohenwarthe und Lostau befinden sich in der Gemeinde drei weitere Ortschaften, die eine teilweise ausgesprochen ländliche Prägung aufweisen und vom Charakter typisch für dörfliche Wohnstandorte sind. Am stärksten ist die ländliche und eigenständige Prägung in Körbelitz und Pietzpuhl. Beide Orte, die abseits der Bundesstraße liegen, sind über Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Während die Landschaft um Körbelitz durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird, wechselt sich in Pietzpuhl die landwirtschaftliche Nutzung der Feldflur mit den Waldbereichen der Wulfenschen Forst ab.

Schermen nimmt eine Zwischenstellung zwischen den vorstädtisch geprägten Ortsteilen und den ländlich geprägten Ortslagen ein. Durch neue Wohngebiete hat sich die dörflich geprägte Ortschaft zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt, der gut an die Bundesautobahn A 2 angeschlossen ist, was jedoch ebenso zu Lärmemissionen von Süden durch die Autobahn führt. Zusätzlich wird die Wohnqualität der Ortslage von Westen durch die Bahnstrecke Magdeburg – Potsdam und von Osten durch die Bundesstraße B 1 beeinträchtigt.

Körbelitz, Pietzpuhl und Schermen ermöglichen ein Leben in dörflich geprägten Gemeinschaften bei gleichzeitiger Nähe zur Landeshauptstadt.

Die Gemeinde Möser bietet damit für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen in den einzelnen Ortschaften gute Voraussetzungen. Wichtig ist die Erhaltung dieser differenzierten standörtlichen Qualitäten durch Verhinderung der Überprägung der ländlichen Orte zu Vorstadtsiedlungen und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Bereiche, die eine hohe Wohnattraktivität und eine gute Erreichbarkeit aufweisen.

Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamträumliche Entwicklung die Gemeinde Möser in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

1. **Weiterentwicklung und Stärkung des für die Gemeinde zentralen Bereiches des Ortskerns Möser durch:**
  - Erhaltung und Ausbau der Funktion als zentraler Versorgungsstandort der Gemeinde und zentraler Standort von Bildung, Kultur, Sport, Handwerk und Dienstleistung
  - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung bisher ungenutzter Baurechte und Baulückenschließungen
2. **Weiterentwicklung und Funktionssicherung der Ortskerne von Hohenwarthe und Lostau durch:**
  - Fortführung der Sanierung der Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume,
  - Erhaltung der Ausstattung der Ortschaften als Standorte der Nahversorgung (Lostau), der Kinderbetreuung, der Kultur, des Sports, des Handwerks und der Dienstleistung,
  - Schaffung eines Nahversorgungsstandortes in Hohenwarthe,
  - Sicherung und bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnfunktion im Rahmen der Eigenentwicklung
3. **Weiterentwicklung der dörflichen Ortskerne von Körbelitz, Pietzpuhl und Schermen durch:**
  - Fortführung der Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume in den Ortskernen
  - Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion in den Ortskernen
  - Erhaltung und Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, von Handwerk und Dienstleistung in den Ortschaften
  - Erhaltung der Ausstattung der Ortschaften mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im wirtschaftlich möglichen Rahmen

4. **Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf ortskernnahe Standorte durch:**
  - bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen in Hohenwarthe, Lostau und Möser auf Flächen, die ortskernnah gelegen sind
  - Erschließung der wenigen noch verbliebenen innerörtlichen Nutzungsbrachen für eine Wohnbebauung
  - Gewährleistung einer geordneten Eigenentwicklung der ländlichen Ortschaften durch Ausnutzung vorhandener erschlossener Wohnbauflächenpotentiale (Körbelitz) und maßvoller Ergänzungen der Ortslagen (Schermen, Pietzpuhl)
5. **Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung durch:**
  - bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für den gemeindlichen Bedarf in Möser
  - Nutzung der Potentiale der Bundesautobahn A 2 zur Ansiedlung eines Rasthofes in Schermen
6. **Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur durch:**
  - Konzentration von Einrichtungen der Bildung von gesamtgemeindlicher Bedeutung am Standort Möser
  - Sicherung einer angemessenen Bereitstellung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Seniorenbetreuung, des Sports, der Pflege von Kultur und örtlichen Traditionen in allen Ortschaften
  - Gewährleistung der Voraussetzungen für die Wahrnehmung der Aufgaben des Brandschutzes in allen Ortschaften
  - Sicherung einer umfassenden Versorgung aller besiedelten Flächen des Gemeindegebietes mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikationsleistungen (Breitband) und der Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser
7. **Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**
  - Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder,
  - Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
  - Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Bahnlinie Magdeburg - Potsdam - Berlin, die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 1
  - Rekultivierung von Bodenabbauflächen unter Berücksichtigung der Belange der Erholung und des Schutzes von Natur und Landschaft
  - Förderung der Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere der Photovoltaik an geeigneten Standorten in einem ortsverträglichen Umfang als Beitrag zum Klimaschutz

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

### 3.2. **Bevölkerungsentwicklung**

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs an Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die bis zum Jahr 2030 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

#### 3.2.1. **Bevölkerungsentwicklung bis 2017**

##### Analyse der bisherigen Entwicklung

Die Einwohnerentwicklung seit Beginn der Aufzeichnungen in der Gemeinde Möser stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gemeinde Möser gesamt	Ortschaft Hohenwarthe	Ortschaft Körbelitz	Ortschaft Lostau	Ortschaft Möser	Ortschaft Pietzpuhl	Ortschaft Schermen
1781	-	203	266	263	30	-	-
1840	1774	266	531	356	65	217	339
1900	2626	602	734	549	94	156	491
1939	5149	1053	824	754	1206	179	1133
1950	6256	1098	1074	900	1830	186	1168
1964	5836	1070	830	868	1771	154	1143
1971	5813	1098	811	881	1764	148	1111
1981	5309	997	639	884	1711	126	952
1990	4912	889	533	898	1611	97	884
1995	6606	1298	564	1288	1874	123	1459
2000	8413	1506	535	1916	2632	237	1587
2005	8353	1453	505	1928	2650	243	1574
2010	8188	1431	486	1920	2604	255	1492
2011	8080	1413	479	1897	2556	252	1483
2012	8053	1408	470	1891	2566	252	1460
2013	8015	1406	462	1893	2572	250	1432
2014	8088	1420	454	1921	2633	250	1410
2015	8137	1434	447	1942	2658	254	1402
2016	8206	1450	441	1979	2677	260	1399
2017	8257	1459	434	1985	2738	258	1383

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1781 bis 2017 (Quellen /7/, 2017 /8/)

Die Einwohnerentwicklung der Ortschaften ist für die Orte angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg typisch. Die Zeit von 1945 bis 1990 war aufgrund der Konzentration der Wohnungsbautätigkeit in den Groß- und Mittelstädten durch einen stetigen Einwohnerverlust gekennzeichnet. Dieser fiel in den attraktiven Orten in Elbnähe in Hohenwarthe und Lostau sowie in der Gartenstadt Möser deutlich geringer aus als in den weiter entfernten ländlich geprägten Orten des Landkreises.

Nach einer erheblichen Einwohnerzunahme zwischen 1990 und 2000 von 4.912 Einwohnern auf 8.413 Einwohner in Folge des nach 1990 schlagartig einsetzenden Suburbanisierungsprozesses ging die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 geringfügig zurück und steigt seit dem Jahr 2013 wieder leicht an.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2016

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Möser wird durch zwei Sachverhalte geprägt:

- eine über dem Landesdurchschnitt von 7,28 ‰ pro Jahr liegende Geburtenrate von 10 ‰
- eine unter dem Landesdurchschnitt von 12,86 ‰ pro Jahr liegende Sterberate von 10 ‰.

Die über dem Landesdurchschnitt liegende Geburtenrate und die niedrige Sterberate sind auf die vom Landesdurchschnitt abweichende Bevölkerungsstruktur von Möser zurückzuführen, da in den Jahren des Suburbanisierungsprozesses bis zum Jahr 2000 zu einem großen Anteil junge Familien mit Kindern in das Gemeindegebiet gezogen sind.

Dies bildet eine deutlich bessere Voraussetzung für die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung als der Landesdurchschnitt bzw. der Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land.

Jahr		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Möser gesamt	Geburten	60	57	58	59	55	70	66	82
	Gestorben	69	82	66	68	91	84	63	77
	Saldo	- 9	- 25	- 8	- 9	- 36	- 14	+ 3	+ 5

Tabelle 2 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2009 (Quellen /7/ und /8/)

#### Migration (Bevölkerungswanderung) 2009 bis 2016

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die im Zeitraum der letzten 8 Jahre zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen der Gemeinde Möser.

Jahr		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Möser gesamt	Zuzug	423	370	369	360	381	431	381	446
	Wegzug	467	429	404	377	383	344	335	382
	Saldo	- 44	- 59	- 35	- 17	- 2	+ 73	+ 46	+ 64

Tabelle 3 Wanderungsbewegungen Möser (Quellen /7/, /8/)

Die Wanderungsbewegungen zwischen dem 01.01.2009 und dem 31.12.2016 entsprechen den grundsätzlichen Wanderungstendenzen im Ordnungsraum um Magdeburg. Nachdem sich die Wanderungsbewegungen seit dem Jahr 2007 im städtischen Bereich umgekehrt hatten, trat diese Entwicklung in den städtischen Randgemeinden später ein. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gemeinden von der positiven Entwicklung des Oberzentrums Magdeburg profitieren. Dieser Prozess weicht jedoch erheblich vom Suburbanisierungsprozess der 90er Jahre ab, in dem die Umlandgemeinden zu Lasten des zentralen Siedlungsbereiches des Oberzentrums eine dynamische Entwicklung genommen hatten. Der derzeitige Prozess entspricht den differenzierten persönlichen Anforderungen an die Wohnortwahl, bei der sich in die Region Magdeburg zuziehende Bürger nach ihrer persönlichen Wohnortpräferenz für den ländlichen oder den städtischen Raum



entscheiden. Das differenzierte Angebot trägt dabei zur Steigerung der Attraktivität der Gesamtregion als Wohnstandort bei. Der Standort Gartenstadt Möser mit großzügigen Grundstücken und umfangreichem Baumbestand erfüllt dabei die Nachfrage nach einem Standort in attraktiver Landschaft mit guter infrastruktureller Ausstattung und Anbindung. Die Standorte Lostau und Hohenwarthe ermöglichen ein Wohnen in Elbnähe, in Gebieten, die aufgrund der Höhenlage keine Gefährdung durch Hochwasser aufweisen.

Folgende Gründe sind für Wanderungen ursächlich:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**  
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.  
Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Region die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in die Nähe ziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Regionen, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.  
Da sich der Arbeitsmarkt in der Regel regional ausbildet, wirken sich Sonderentwicklungen im Ort selbst nur gering auf die Nachfrage aus. Der Arbeitsmarkt in der Region Magdeburg war in den letzten Jahren weitgehend stabil die Zahl der Arbeitsplätze nimmt zu, weshalb vom Arbeitsmarkt die wesentlichen Impulse für die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre ausgegangen sind. Aufgrund des demografischen Wandels, der mit einer deutlichen Abnahme der Altersgruppen im arbeitsfähigen Alter verbunden ist, wird zukünftig die arbeitsplatzbezogene Migration in die Region Magdeburg eine erheblich größere Bedeutung erlangen. Neben dem Arbeitsplatzangebot ist hierfür ein attraktives Angebot an Bauplätzen für die unterschiedlichen Wohnanforderungen Zuziehender eine wichtige Voraussetzung.
- **Wohnungsorientierte Gründe**  
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem in der gleichen Region statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpendler. Der Suburbanisierungsprozess um Magdeburg wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht. Dieser hat in den Jahren bis 2000 zu deutlichen Wanderungsgewinnen für die Gemeinde geführt.  
Die höchste Einwohnerzahl der Gemeinde wurde im Jahr 2000 mit 8.413 Einwohnern erreicht. Nach einer anfänglichen Abwanderungstendenz bis zum Jahr 2012 ist seit dem ein ausgeglichener, inzwischen leicht ansteigender Wanderungssaldo zu verzeichnen. Dieser erfolgt überwiegend überregional und hat arbeitsorientierte Gründe. Daneben erfolgen auch Zu- und Fortzüge aus wohnungsorientierten Gründen. Wesentliche wohnungsorientierte Zuzüge erfolgen vor allem in das Seniorenwohnheim in Lostau. Sie sind jedoch ohne Auswirkungen auf den Pendlerverkehr, da die betroffenen Personen nicht mehr im arbeitsfähigen Alter sind.  
Möser, Lostau und Hohenwarthe sind attraktive Wohnorte im Umfeld der Landeshauptstadt Magdeburg, die über eine landschaftlich reizvolle Lage (Hohenwarthe, Lostau), über eine gute infrastrukturelle Ausstattung (Möser) und eine gute Anbindung an Magdeburg (Bahnanschluss Möser, Autobahnanbindung Hohenwarthe und Lostau) verfügen.  
Die Gemeinde rechnet daher auch weiterhin mit einem leicht positiven Wanderungssaldo aus wohnungsorientierten Gründen. Hierbei sind die raumordnerischen Grenzen der Eigenentwicklung zu beachten, die eine deutliche Zunahme der Bevölkerung durch Zuzüge ausschließen.

- **Persönliche Gründe**  
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe haben zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, ist ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Wanderungsbewegungen des letzten Jahrzehnts eine ausgeglichene Wanderungsbilanz ergeben und im Wesentlichen den Zielen der Eigenentwicklung der Ortschaft Möser entsprechen. Die erhöhten Zuzüge der letzten Jahre haben dabei lediglich den deutlichen Überschuss der Abwanderungen bis zum Jahr 2013 verringert.

#### Haushalte in der Gemeinde Möser

Das statistische Landesamt Sachsen- Anhalt hat die Haushaltsdaten bis zum Zensus 2011 nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene ermittelt. Im Landkreis Jerichower Land fand wie im gesamten Land Sachsen- Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Die Daten des Mikrozensus, die von einer Verringerung der Haushaltsgröße von 2,10 Einwohnern pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,90 Einwohner pro Haushalt ausgehen, sind nicht nachvollziehbar. Sie wurden durch den Zensus nicht bestätigt. Im Landkreis Jerichower Land wurden am Zensusstichtag 44.080 Haushalte bei einer Einwohnerzahl von 93.849 Einwohnern gezählt. Die tatsächliche Haushaltsgröße beträgt damit 2,13 Einwohner/Haushalt.

Mikrozensus Landkreis Jerichower Land	2008	2009	2010	2011	2011
Einwohner pro Haushalt	2,10	2,05	1,93	1,90	2,13

Tabelle 4 Größe der Haushalte (Quellen /7/ und /8/)

Über die Anzahl und Größe der Haushalte auf Gemeindeebene liegen ebenfalls Daten des Zensus vor. In Möser wurden 3.495 Haushalte gezählt. Bei einer Einwohnerzahl von 8.127 Einwohnern entspricht dies einer Haushaltsgröße von 2,32 Einwohnern pro Haushalt. Dies liegt entgegen den Erwartungen für suburbane Räume deutlich über dem Kreisdurchschnitt von 2,13 Einwohnern pro Haushalt. Ursache hierfür ist der hohe Anteil junger Familien an der Einwohnerschaft, der zu der höheren Geburtenrate führt und damit zu größeren Haushaltsgrößen beiträgt.

### **3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Möser bis 2030**

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Möser bis zum Jahr 2030 ist zunächst die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /9/ für das Land Sachsen- Anhalt nach Gemeinden. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2015 bis zum Jahr 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter und bleibt danach konstant
- die Lebenserwartung steigt von 2014 bis zum Jahr 2030 um 2,6 Jahre (männlich) und um 2,2 Jahre (weiblich)
- Als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration kurzfristig stark erhöhen, danach bis 2024 in ein Wanderungsdefizit münden und bis 2030 wieder steigen.

Im Vergleich mit den Städten und angrenzenden Ortschaften des Landkreises Jerichower Land erwartet die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose folgende Entwicklung für die Gemeinde Möser:

Bevölkerungsprognose im Zeitraum 2014 bis 2030

	Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030 in Prozent
Möser	- 16,3 %
Vergleichswerte:	
Burg	- 13,9 %
Biederitz	- 15,7 %
Möckern	- 14,8 %
Landkreis Jerichower Land	- 14,5 %

(Quelle /9/)

Einwohnerentwicklung	Jahr 2014	Jahr 2020	in %	Jahr 2025	in %	Jahr 2030	
Gemeinde Möser	8088	7769	96,1%	7269	89,9%	6771	-16,3%
Landkreis Jerichower Land	91359	87704	96,0%	82823	90,7%	78112	-14,5%

Tabelle 5 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes /9/

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 26.06.2016 als einheitliche Planungsgrundlage für die Landesbehörden erklärt, für die kommunale Entwicklungsplanung hat sie hingegen keine Verbindlichkeit. Dennoch bildet sie eine Orientierung für die kommunalen Entwicklungsprognosen.

Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose muss in Bezug auf Möser als unzutreffend pessimistische Entwicklungsprognose bewertet werden. Die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde auf Kreisebene erarbeitet und orientiert sich daher an den Durchschnittswerten des Landkreises. Sie wurde dann für die Gemeinden auf Grundlage der abweichenden Wanderungsbewegungen angepasst. Sie berücksichtigt jedoch nicht, dass sich Möser in Randlage des Kreises unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg befindet und damit in starkem Maße den Entwicklungstendenzen der Landeshauptstadt Magdeburg ausgesetzt ist. Der leicht positive Wanderungssaldo in Verbindung mit einer stabilen natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei deutlich erhöhten Geburtenraten hat bereits in den letzten drei Jahren dazu geführt hat, dass nicht wie prognostiziert zwischen 2014 und 2017 ein Einwohnerverlust von ca. 110 Einwohnern, sondern ein Zuwachs um 169 Einwohner eingetreten ist. Nach nur drei Jahren, das heißt in dem Zeitraum, in dem eine Prognose die größte Zuverlässigkeit aufweisen sollte, ist damit eine grundlegende Abweichung von der Prognose eingetreten. Die in der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose für Möser getroffenen Aussagen sind daher als Prognosegrundlage für eine Flächenbedarfsermittlung nicht geeignet.

Als eine alternative Prognose wurde die aktuelle Demografiestudie der Bertelsmann Stiftung ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)) herangezogen, die sowohl die vom Landesdurchschnitt abweichende natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die abweichenden Wanderungsbewegungen für jede einzelne Gemeinde berücksichtigt. Beide Prognosen basieren jedoch auf einem Referenzzeitraum von 2006 bis 2011, in dem überwiegend Wegzüge zu verzeichnen waren. In den zurückliegenden Jahren bis 2017 hat sich die Einwohnerzahl deutlich besser als beide Prognosen berechnen entwickelt.

	Basisjahr 2012/14	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Möser gesamt	(2014) 8.088	8.036	7.978	7.769	7.269	6.771
Bertelsmann Prognose Einwohner Möser gesamt	(2012) 8.060	7.980	7.975	7.900	7.690	7.410
Einwohner tatsächlich	8.088	8.206	8.257			

Tabelle 6

Grundsätzlich wäre bei beiden Prognosen die inzwischen eingetretenen Abweichungen zu berücksichtigen. Dies betragen bei der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose 279 Einwohner und bei der Prognose der Bertelsmann- Stiftung 282 Einwohner. Das Ergebnis wurde in Tabelle 8 berücksichtigt.

Die Ursachen für die von den Prognosen abweichende Bevölkerungsentwicklung bis 2017 liegen neben den Wanderungsgewinnen in der deutlich erhöhten Geburtenziffern im Referenzzeitraum von 2012 bis 2016 gegenüber den Annahmen und der abweichenden Altersstruktur in der Gemeinde Möser.

Die Gemeinde Möser hat daher bezogen auf diese abweichende Entwicklung eine Modellrechnung zur Entwicklung der Einwohnerzahlen aufgestellt, die auf der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose beruht, jedoch die folgenden Sachverhalte berücksichtigt:

- Annahme eines ausgeglichenen Wanderungssaldos  
Gemäß den Zielen der Raumordnung ist eine Eigenentwicklung für die Gemeinde anzustreben. Weitere Zuzüge in erheblichen Umfang sind mit diesen landesplanerischen Zielen nicht vereinbar.
- Berücksichtigung der gemeindekonkreten Geburtenziffern  
Gemäß den Auswertungen der Unterlagen des statistischen Landesamtes sind im Referenzzeitraum 2011 - 2016 (5 Jahre) ein Einwohnerzugang durch 390 Geburten zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum waren jährlich ca. 800 Frauen im gebärfähigen Alter (20 bis 40 Jahre). Hieraus ergäbe sich eine Geburtenziffer von 1,95 Kindern pro Frau im gebärfähigen Alter für die Gemeinde Möser. Dieser Wert liegt deutlich über den Annahmen der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose von 1,55 Kindern pro Frau im gebärfähigen Alter. Angenommen wurde ein Zwischenwert von 1,70 Kindern pro Frau im gebärfähigen Alter.
- Berücksichtigung der in der 6.regionalisierten Bevölkerungsprognose enthaltenen Voraussetzungen zur Entwicklung der Geburtenziffer (Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter) und der Angaben zu Sterbefällen (Anteil der Sterbefälle nach Altersklassen)



Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent (gerundet)

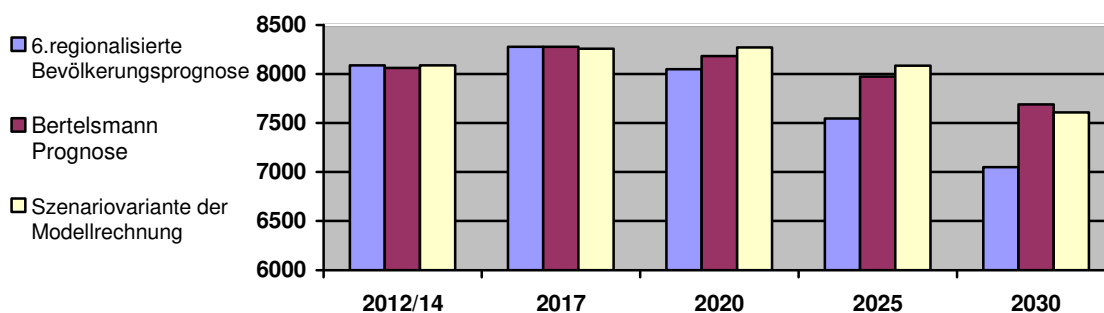
Jahr	6.regionalisierte Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt		Modellrechnung als Szenario-variante	Einwohner nach Modellrechnung
	Möser (Landkreis Jerichower Land)	Landeshauptstadt Magdeburg		
2017	100 %		100 %	8.257*
2018	- 0,73 %	+ 0,046 %	+ 0,046 %	8.261
2019	- 0,86 %	+ 0,039 %	+ 0,039 %	8265
2020	- 1,25 %	+ 0,032 %	+ 0,032 %	8268
2021	- 1,28 %	+ 0,023 %	- 0,207 %	8251
2022	- 1,33 %	+ 0,017 %	- 0,312 %	8225
2023	- 1,46 %	+ 0,014 %	- 0,403 %	8197
2024	- 1,56 %	+ 0,011 %	- 0,653 %	8139
2025	- 1,44 %	- 0,013 %	- 0,655 %	8085
2026	- 1,39 %	- 0,044 %	- 0,817 %	8019
2027	- 1,57 %	- 0,077 %	- 1,022 %	7937
2028	- 1,56 %	- 0,109 %	- 1,260 %	7837
2029	- 1,56 %	- 0,141 %	- 1,400 %	7727
2030	- 1,53 %	- 0,174 %	- 1,530 %	7608

Tabelle 7 Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung

\* Ist-Wert

	Basisjahr 2012/14/17	Bestand 2017	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
6.regionalisierte Bevölkerungsprognose Einwohner Möser gesamt – korrigiert nach aktueller Einwohnerzahl	(2014)				
Einwohner gesamt in %	8.088	8.257*	8.048	7.548	7.050
		100 %	97,5 %	91,4 %	85,4 %
Bertelsmann Prognose Einwohner Möser gesamt – korrigiert nach aktueller Einwohnerzahl	(2012)				
Einwohner gesamt in %	8.060	8.257*	8.182	7.972	7.692
		100 %	99,1 %	96,5 %	93,2 %
Modellrechnung Einwohner Möser gesamt	(2017)				
Einwohner gesamt in %	8.257	8.257*	8.268	8.085	7.608
		100 %	100,1 %	97,9 %	92,1 %

Tabelle 8 Vergleich der Einwohnerprognosen bis 2030 (\* Ist-Wert)



Es ist darauf hinzuweisen, dass die Genauigkeit von Entwicklungsprognosen nicht überschätzt werden sollte. Die Zuverlässigkeit von Prognosen gestattet lediglich die Ableitung grundlegender Entwicklungstrends. Dass in Bezug auf die 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose bereits nach drei Jahren, also innerhalb des Zeitraumes der die größte Prognosegenauigkeit aufweisen sollte, in Möser solch gravierende Abweichungen auftreten, verdeutlichen diesen Sachverhalt eindrücklich. Gefragt ist daher eine flexible Planung, um auf die Schwankungen von Entwicklungen kurzfristig reagieren zu können.

Für die Flächenbedarfsplanung ist eine ortschaftekonkrete Einwohnerprognose erforderlich. Die in der Modellrechnung ermittelten Prognosewerte der Gemeinde sind den einzelnen Ortschaften zu zuweisen.

Eine gleichmäßige Aufteilung auf die sechs Orte entspricht nicht der erwarteten Entwicklung, da sich diese voraussichtlich für die einzelnen Ortschaften differenziert darstellt. Dies ist in den Ortschaften Hohenwarthe und Lostau auf die attraktive Lage an der Elbe und die gute Erreichbarkeit von der Bundesautobahn A 2 und in Möser auf die gute Erreichbarkeit mit Bahn und Pkw, die gute infrastrukturelle Ausstattung und Ortsgestaltung zurückzuführen, die eine deutlich geringere Abnahme der Einwohnerzahl als in den dörflich geprägten Orten Körbelitz und Pietzpuhl erwarten lässt. Die Entwicklung in Schermen wird sich zwischen beiden Tendenzen einstellen.

Beurteilungsgrundlage hierfür sind die Wanderungsbewegungen im Referenzzeitraum vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2017.

Für die Ortschaften ergibt sich folgende Prognose:

Modellrechnung	Bestand 2017	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030
Gemeinde Möser gesamt	8257	8268	8085	7608
Ortschaft Hohenwarthe	1459	1462	1442	1365
Ortsteil Körbelitz	434	430	396	356
Ortschaft Lostau	1985	1989	1960	1856
Ortschaft Möser	2738	2748	2701	2564
Ortschaft Pietzpuhl	258	256	236	212
Ortschaft Schermen	1383	1383	1343	1253

Tabelle 9 Einwohnerentwicklung Modellrechnung nach Ortschaften

#### Aufnahme und Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen in der Gemeinde Möser

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2014 wurde den Belangen der Asylbegehrenden und der Flüchtlinge besonderes Gewicht eingeräumt. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.13 BauGB sind ihre Belange dezidiert bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Weitere Regelungen zur Vereinfachung von Planverfahren beispielsweise zum befristeten Verzicht auf diese wurden in § 246 BauGB in einer weiteren Novelle im Jahre 2015 aufgenommen. Dem Flächennutzungsplan kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu. Auf die allgemeine Einwohnerentwicklung in Deutschland wird der Umfang der Aufnahme von Asylsuchenden mit dauerhaftem Bleiberecht wesentliche Auswirkungen haben. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Aufnahme während des Asylverfahrens und dem aus der Gewährung von Asyl resultierenden Bedarf. Die aus der Gewährung von Asyl resultierende Zunahme der Einwohner ist in den Bevölkerungsprognosen bisher nicht berücksichtigt. Da die Flüchtlinge, die über ein Bleiberecht verfügen, in Wohnungen untergebracht werden, sind sie einwohnerwirksam auch im Sinne der Wohnungsnachfrage.

Bedarf während des Asylverfahrens:

Die durch die Länder aufzunehmenden Quoten an Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden durch den Königsteiner Schlüssel festgelegt. Das Land Sachsen-Anhalt hat 2,75% der in Deutschland ankommenden Asylbegehrenden und Flüchtlinge aufzunehmen. Diese werden zunächst in der zentralen Aufnahmestelle (ZAS) in Halberstadt aufgenommen. Die Asylbegehrenden mit anzunehmendem Bleiberecht werden danach auf die Landkreise verteilt. Möser müsste ca. 80 - 100 Flüchtlinge pro Jahr bei einem auf derzeitigem Niveau anhaltenden Flüchtlingsaufkommen aufnehmen.

Für die kommenden Jahre bis zum Jahr 2020 wird ein ähnlicher Umfang an Asylbegehrenden und Flüchtlingen durch die Bundesregierung erwartet. Die Verfahrensdauer für Asylverfahren beträgt derzeit ca. 6 Monate zuzüglich der Umzugs- und Renovierungsfristen. Durch die Asylbegehrenden werden hierdurch ca. 30 - 40 Wohnungen dauerhaft belegt. Diese konnten im Bestand der Geschosswohnungsbauten aktiviert werden, ohne dass hierdurch zusätzliche Bauflächen erforderlich werden.

Bedarf aus der Einwohnerzunahme durch die Gewährung von Asyl:

Entscheidend für die zukünftige Einwohnerentwicklung ist es, ob es gelingt, die Flüchtlinge mit anerkanntem Bleiberecht an die Gemeinde zu binden. Aufgrund der Erfahrungen der Behörden und der geäußerten Ziele der Asylbegehrenden ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese auf größere Städte und Ballungszentren orientieren.

Die Gemeinde Möser in Randlage zur Landeshauptstadt Magdeburg mit vergleichsweise hohem Mietpreisniveau kann nur wenige für Flüchtlinge geeignete Wohnungen anbieten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine signifikante Steigerung der Einwohnerzahl durch die Ansiedlung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen mit anerkanntem Bleiberecht in Möser nicht zu erwarten ist.

Prognose des Anteils ausgewählter Altersgruppen an der Bevölkerung insgesamt im Vergleich der Jahre 2015 und 2030

Altersgruppe	2015			2030		
	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Jerichower Land	Gemeinde Möser	Land Sachsen-Anhalt	Landkreis Jerichower Land	Gemeinde Möser
unter 20-jährige	14,74 %	15,0 %	17,1 %	15,20 %	14,9 %	17,5 %
20- bis unter 67-jährige	62,93 %	63,5 %	64,9 %	55,18 %	52,7 %	54,6 %
67 Jahre und älter	22,33 %	21,5 %	18,0 %	29,62 %	32,4 %	27,9 %

Tabelle 10 Altersstruktur 2015 und 2030 (Quelle /9/)

Der vorstehenden Prognose der Altersgruppen ist zunächst zu entnehmen, dass Möser sowohl derzeit als im Prognosezeitraum eine deutlich günstigere Altersstruktur aufweist als der Landkreis Jerichower Land insgesamt. Diese wird sich in Zukunft zwar verändern, jedoch auch weiterhin günstiger als im Kreisdurchschnitt ausfallen. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird von derzeit 18,0% auf 27,9% steigen. Aus der Zunahme der Altersgruppe 67 Jahre und älter entstehen in Möser Konsequenzen für die Bedarfsplanungen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Wohnflächenbedarf in Bezug auf altersgruppenspezifische Wohnangebote.

Bewertung der Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar und wurde berücksichtigt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer hohen Prognosegenauigkeit ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen ist deutlich flexibler und hängt von den bereits angeführten Wanderungsgründen ab. Die Gemeinde Möser geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- Die gewerbliche und industrielle Entwicklung in der Region Magdeburg setzt sich auch im Prognosezeitraum im bisherigen Umfang fort.
- Aufgrund der geringen Anzahl der Schulabgänger kann ein deutlich höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden.

Bisher wirkte sich die Entwicklung der Arbeitsplätze in Möser vor allem durch eine Senkung der Arbeitslosenquote aus. Das Potential an qualifizierten Arbeitskräften in der Region ist jedoch inzwischen weitgehend ausgeschöpft. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht ein Lehrlingsmangel, der sich im Prognosezeitraum weiter verschärfen wird. Zukünftig ist es von besonderer Bedeutung, qualifizierte oder qualifizierbare Arbeitskräfte zu gewinnen, um ein ausreichendes Arbeitskräftepotential für die gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. Dies erfordert die Schaffung von Rahmenbedingungen durch Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnbauentwicklungsflächen für den zu erwartenden Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen. Hierfür ist es besonders wichtig, zukünftigen Haushaltsgründern bedarfsgerecht Wohnraum bzw. Wohnbaufläche zur Verfügung zu stellen. Nur dann können die Ausgründungen aus den bisherigen Familien an den Ort gebunden werden.



Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Möser

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Vorausberechnung bis zum Jahr 2030 des Bundes aus dem Jahr 2010 /10/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen für Sachsen-Anhalt von 2,03 auf 1,84 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2030 prognostiziert. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für Verdichtungsräume tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Möser liegt mit 2,32 Einwohnern je Haushalt derzeit deutlich über dem Landesdurchschnitt von 2,03 Einwohnern je Haushalt. Dies resultiert daraus, dass in den letzten Jahrzehnten in Möser vor allem Familien mit Kindern Einfamilienhäuser errichtet haben. In den vor dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten vollzieht sich derzeit eine rapide Abnahme der Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsdichte, da bisher familienangehörige Kinder eigene Haushalte an anderer Stelle gründen. Dies wirkt sich aufgrund der relativ homogenen Altersstrukturen in den Neubaugebieten gravierend aus. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft weiter in den seit dem Jahr 1995 erschlossenen Gebieten fortsetzen, weshalb mit einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgrößen bis 2030 zu rechnen ist. Der Abstand zum Landesdurchschnitt beträgt derzeit 0,29 Einwohner je Haushalt (Land Sachsen-Anhalt 2,03 Einwohner je Haushalt, Möser 2,32 Einwohner je Haushalt). Die Gemeinde Möser geht davon aus, dass sich aufgrund des demografischen Wandels dieser Abstand halbieren wird. Für das Jahr 2030 wird eine Haushaltsgröße von 0,15 Einwohnern je Haushalt über dem Landesdurchschnitt von 1,84 Einwohnern je Haushalt erwartet. Die Haushaltsgröße wird somit für das Jahr 2030 mit 1,99 Einwohner je Haushalt in Möser prognostiziert. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von ca. 3.823 Haushalten für das Jahr 2030. Trotz der Einwohnerabnahme wird unter Zugrundelegung der Modellrechnung die Anzahl der Haushalte damit deutlich ansteigen. In Summe der Spitzenwerte der jeweiligen Ortschaften werden es 275 Haushalte mehr in Möser erwartet.

Modellrechnung	Bestand 2017	Prognose 2020	Prognose 2025	Prognose 2030	maximale Anzahl Haushalte	zusätzliche Haushalte
Gemeinde Möser gesamt	3574	3691	3832	3823	3849	275
Ortschaft Hohenwarthe	632	653	683	686	686	54
Ortsteil Körbelitz	188	192	188	179	192	4
Ortschaft Lostau	859	888	929	933	933	74
Ortschaft Möser	1185	1227	1280	1288	1288	103
Ortschaft Pietzpuhl	112	114	112	107	114	2
Ortschaft Schermen	599	617	636	630	636	37

Tabelle 11 Haushaltsentwicklung Modellrechnung nach Ortschaften

### 3.3. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- reine Wohngebiete (WR)
- allgemeine Wohngebiete (WA)
- besondere Wohngebiete (WB) entwickeln.

### 3.3.1. Wohnungsbestand, Wohnbauflächen im Bestand

Von den Wohnungen in Möser werden 65% vom Eigentümer bewohnt. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land mit 47,9%.

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Möser wurde im Rahmen des Zensus 2011 erhoben /16/ und zum 31.12.2016 anhand der Baufertigstellungen und der Abgänge in der Datenbank des Statistischen Landesamtes fortgeschrieben.

	Gemeinde Möser
Bestand an Wohnungen Stand 09.05.2011	3.828
Wohnungen bewohnt Stand 09.05.2011	3.629
Eigentumswohnungen und -häuser Stand 09.05.2011	2.519
Mietwohnungen Stand 09.05.2011	1.110
Ferienwohnungen Stand 09.05.2011	20
Fortschreibung Wohnungen zum 31.12.2017	4.067
Fortschreibung Wohnungen bewohnt zum 31.12.2017	3.873
Eigentumsquote	65 %

Tabelle 12 Entwicklung des Wohnungsbestandes  
(Quelle /12/ und Daten des statistischen Landesamtes)

Die Eigentumsquote liegt insgesamt mit 65% erwartungsgemäß deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Jerichower Land mit 47,9% und des Landes Sachsen-Anhalt mit 37,5%.

Die Wohnflächenauswertung pro Einwohner des Zensus liegt noch nicht vor. Gemäß der Bestandsfortschreibung bis zum Jahr 2009 stieg die Wohnfläche pro Einwohner von 42,4 m<sup>2</sup> im Jahr 2006 auf 44,2 m<sup>2</sup> im Jahr 2009 an. Tendenziell ist in Möser eine größere Wohnfläche pro Einwohner vorhanden.

#### Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand betrug zum Zeitpunkt der Erhebung 179 Wohnungen. Davon standen 52 Wohnungen substanzbedingt leer. Sie verfügen nicht über eine zeitgemäß Sanitärausstattung. Der Leerstand sank durch Bestandssanierung bis zum Jahr 2017 um 14 Wohnungen, so dass derzeit ca. 38 Wohnungen substanzbedingt leer stehen. Überwiegend handelt es sich um sogenannte Altenteilwohnungen auf Gehöften, die nicht an Familienfremde vermietbar sind. Ein optisch im Ortsbild wahrnehmbarer Gebäudeleerstand ist nicht vorhanden. Der verbleibende Leerstand von 127 Wohnungen (3,3% des Bestandes) sind als funktionsbedingter Leerstand bei Miet- und Eigentumswechsel einzustufen. Die Leerstandsquote ist insgesamt die geringste Quote im Landkreis Jerichower Land. Im Wohnungsbestand stehen daher keine Kapazitäten zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfes zur Verfügung.

#### Wohnbauflächen im Bestand

Als Wohnbauflächen im Bestand wurden im Flächennutzungsplan die Flächen dargestellt, die entweder als Wohngebiete in Bebauungsplänen festgesetzt wurden oder überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt werden und auf denen eine stärkere Nutzungsmischung, als sie zum Beispiel in Besonderen Wohngebieten noch zulässig wäre, nicht angestrebt wird.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Folgende Bebauungspläne mit Wohnbauflächen oder Bauflächen mit Wohnungsanteil (Mischgebiete / Dorfgebiete), die vollständig umgesetzt und ausgelastet sind, wurden in der Gemeinde Möser aufgestellt:

Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	rechtsver- bindlich	wirksam ausgefertigt	Art der baulichen Nutzung
Hohenwarthe	Am Sportplatz (in der Fassung der 1.Änderung)	04.05.1992	nein	WA
Hohenwarthe	Eulenbruch (in der Fassung der 2.Änderung)	02.10.1992	ja	WA
Hohenwarthe	Waldschänke (in der Fassung der 6.Änderung)	21.01.1994	ja	WA / SO
Hohenwarthe	Am Hoppegang (in der Fassung der 1.Änderung)	20.04.2004	nein	WA
Hohenwarthe	Schulplatz (in der Fassung der 1.Änderung)	19.07.2006	nein	WA
Hohenwarthe	Gänsewiese (in der Fassung der 1.Änderung)	29.07.2007	ja	MI
Hohenwarthe	Am Kanal	30.07.2010	ja	WA
Körbelitz	Masanscher Weg	03.06.1993	nein	WA
Lostau	Burgenser Weg (in der Fassung der 2.Änderung)	11.08.1994	nein	WA
Lostau	Am Külzauer Weg (in der Fassung der 2.Änderung)	27.06.2000	ja	WA / MI
Lostau	Lutherweg	26.06.2000	ja	WA
Lostau	Röthlaaken (in der Fassung der 2.Änderung)	04.10.1994	nein	WA
Lostau	Möserstraße I	26.01.1993	nein	WA
Lostau	Möserstraße III	18.01.1995	nein	WA
Lostau	Hinter den Gärten	09.10.2000	nein	WA
Lostau	Alte Gärtnerei	28.02.2005	nein	WA
Lostau	Möserstraße II	26.10.2002	ja	WA
Lostau	Heidestraße	29.10.2010	ja	WA
Möser	Kieskuhlenbreite	26.04.1995	nein	WA
Möser	Kieskuhlenbreite II	28.07.2003	ja	WA
Möser	Kirchhofbreite	30.03.1995	nein	WA
Möser	Erlenweg	30.01.2003	ja	WA
Möser	Libellenweg	19.07.2006	ja	WA
Möser	Möserhöhe	14.03.2011	ja	MI
Möser	Gebrüder Richter	19.06.1995	ja	WA
Pietzpuhl	Krugbreite	15.01.2002	nein	WA
Pietzpuhl	Burger Weg	31.01.1994	ja	WA
Schermen	Sandstücken (in der Fassung der 2.Änderung)	01.10.1993	nein	WA
Schermen	Hühnerberg	03.03.1994	nein	WA
Schermen	Schermener Weg	29.04.2001	ja	MI

Tabelle 13      Bebauungspläne für Wohn- und  
Mischgebiete seit 1990

WA    - allgemeine Wohngebiete  
MI    - Mischgebiete  
SO    - Sondergebiete

Weiterhin sind folgende nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen als Wohnbauflächen im Bestand einzustufen:

- Ortsteil Hohenwarthe
  - Bebauung an der Elbstraße, Mörtelstraße, Wallstraße und nördlich der Friedhofsstraße und Nordstraße
  - Bebauung an der Sandstraße
  - Bebauung an der Kanalstraße und westlichen Bruchstraße
  - Kanalsiedlung
- Ortsteil Körbelitz
  - Bebauung am nördlichen Burgenser Weg
  - Bebauung Pietzpuhler Weg am Abzweig Masanscher Weg
  - Bebauung an der Woltersdorfer Straße
- Ortsteil Lostau
  - Bebauung entlang der Straße Am Mühlberg / Birkenweg
  - Bebauung Waldesruh / Lindenstraße nördlich des Grabens
  - Wohnbebauung am Krankenhaus
- Ortsteil Möser
  - gesamte Ortslage der Gartenstadt Möser mit Ausnahme der Bebauung an der Chausseestraße, des Quartiers mit den Schulen, der Blumenstraße und des Gewerbegebietes Brunnenbreite / Körbelitzer Straße und Kiesweg sowie des Bahnhofsumfeldes
- Ortsteil Pietzpuhl
  - Bebauung Madeler Weg und Stegelitzer Weg mit Ausnahme des Reiterhofes
- Ortsteil Schermen
  - Bebauung Breite Straße westlich der Chausseestraße
  - Bebauung an der Chausseestraße und zwischen Chausseestraße und Wörmlitzer Straße
  - Bebauung südlich der Bundesautobahn A2 an der Waldstraße, nördlich Schermener Weg

Die vorstehenden Flächen wurden aufgrund der deutlich überwiegenden Prägung durch Wohnnutzung als Wohnbauflächen eingestuft und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Differenzierung in Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen im Bestand wurde nur für die Ortsteile vorgenommen, in denen zusammenhängende Siedlungsbereiche mit eigener Prägung vorhanden sind. Bei weitgehend einheitlicher Prägung wie in Bärenrode, Friedrichshöhe oder Mägdesprung wurden die ganzen Ortsteile in der Regel als gemischte Baufläche dargestellt.

### **3.3.2. Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen und Flächen für den Wohnungsbau**

#### Prognose der Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner

Der Prozess der Zunahme von 1-Personen-Haushalten wird begleitet durch eine erhebliche Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner. Gemäß der Prognose des Berliner Forschungsinstitutes Empirica /13/ wird die Wohnfläche pro Einwohner bis zum Jahr 2030 in den neuen Bundesländern von derzeit ca. 44 m<sup>2</sup>/Einwohner auf 55 m<sup>2</sup>/Einwohner zunehmen. Dies bedeutet, dass die Wohnfläche pro Einwohner um nochmals 25% steigt. Laut der Analyse erweist sich als maßgeblicher Grund für den wachsenden Wohnflächenbedarf, dass die Menschen immer älter werden und in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen möglichst lange leben bleiben, auch wenn die Kinder längst aus dem Haus ausgezogen sind. Dies wird belegt durch aktuelle Zahlen, nach denen die pro Kopf Wohnfläche der unter 50- Jährigen derzeit ca. 38 m<sup>2</sup>/Einwohner beträgt. Mit ca. 48 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt sie für Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereits deutlich höher und für Personen über 65 Jahren steigt die pro Kopf Wohnfläche auf ca. 62 m<sup>2</sup>/Einwohner an.



Empirica geht davon aus, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungen auf zwei Wegen befriedigt wird, durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch ein Steigen der Wohnfläche, bei verminderter Anzahl der Wohnungen beim Ersatzneubau.

Die Prognose geht davon aus, dass im Jahr 2030 die Wohnfläche in den neuen Bundesländern mit 55 m<sup>2</sup>/Einwohner noch höher liegt als in den alten Bundesländern (54 m<sup>2</sup>/Einwohner). Deutliche Differenzen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten wurden jedoch nicht festgestellt. Die prognostizierte gravierende Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner ist mit einem erheblichen Flächenverbrauch an Siedlungsfläche verbunden. Diesem Prozess entgegenzuwirken ist kaum möglich, da hierdurch Auswirkungen auf die Wohnungsversorgung finanziell schlechter gestellter Bevölkerungsschichten zu erwarten wären. Weiterhin trägt die Bindung an die eigene Wohnung im Alter, auch wenn die Wohnfläche deutlich über dem Bedarf liegt, erheblich zur Lebensqualität bei. Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist somit erforderlich.

#### Prognose der Entwicklung des Bedarfs an Wohnformen

Die derzeit angebotenen Wohnformen im Landkreis Jerichower Land entsprechen nicht der Nachfrage nach Wohnraum im Zeitraum bis zum Jahr 2030. Zu diesem Ergebnis kommt die Empirica Prognose für langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt. /14/

In einer regionalisierten Prognose werden folgende Entwicklungstendenzen für den Landkreis Jerichower Land und die Landeshauptstadt Magdeburg bis 2030 ermittelt:

	Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2030	Bedarf an Geschoss- wohnungen bis zum Jahr 2030
Landkreis Jerichower Land	- 5 bis 5 %	> - 45 %
Landeshauptstadt Magdeburg	+ 35 bis 45 %	- 20 bis - 15 %

Tabelle 14 Quelle /14/

Hieraus ist deutlich erkennbar, dass im Landkreis einem erheblichen Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine Zunahme der Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Prognosezeitraum gegenüber steht. Die Eigentumsquote liegt in den neuen Bundesländern deutlich unter der Quote der alten Bundesländer. In Möser ist im Bestand jedoch eine hohe Eigentumsquote vorhanden, insofern kann ein erhebliches strukturelles Ungleichgewicht des Wohnungsangebotes nicht erkannt werden.

Um den Bedarf der letzten Jahre zu ermitteln, wurde die Wohnungsbautätigkeit im Zeitraum von 2013 bis 2017 ausgewertet.

Folgender Wohnungsneubau war im Einfamilienhausbau zu verzeichnen:

	Gemeinde Möser gesamt	Ortschaft Hohen- warthe	Ortschaft Körbelitz	Ortschaft Lostau	Ortschaft Möser	Ortschaft Pietzpuhl	Ortschaft Schermen
2013	43	13	1	2	21	1	5
2014	44	11	1	17	12	1	2
2015	62	12	1	16	30	1	2
2016	48	4	2	24	17	-	1
2017	47	8	2	25	19	1	2
Σ	244	48	7	84	99	4	12
Ø pro Jahr	49	10	1	17	20	1	2

Tabelle 15 Neubau von Einfamilienhäusern

(Quelle: gestellte Bauanträge in der Gemeinde Möser einschl. Genehmigungsfreistellungen)

Aus der Entwicklung des Wohnungsneubaus der letzten Jahre lässt ein Wohnungsbedarf an der Bauform Ein- und Zweifamilienhaus im Umfang von 49 Einfamilienhäusern pro Jahr erkennen. Aufgrund der im Rahmen der Haushaltsprognose verdeutlichten besonderen Situation relativ einheitlicher Altersstrukturen in den Einfamilienhausgebieten wird dieser Bedarf auch in den nächsten 5 Jahren bestehen.

### 3.3.3. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in den Ortschaften der Gemeinde Möser wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030  
Maßgeblich ist hierfür die Anzahl der Haushalte. Gemäß der Bevölkerungsprognose (Modellrechnung) wird zwar für das Gemeindegebiet ein Einwohnerrückgang um 598 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird jedoch voraussichtlich zunehmen, da eine Angleichung an den Landestrend kleinerer Haushalte zu erwarten ist. Die prognostizierte Zunahme der Haushalte beträgt ca. 275 Haushalte im Planungszeitraum. Weiterhin verläuft die Entwicklung räumlich stark differenziert in den Ortschaften. In Hohenwarthe, Lostau, Möser und Schermen ist eine Zunahme der Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 zu erwarten, während die prognostizierte Anzahl der Haushalte in Körbelitz und Pietzpuhl bis 2020 ansteigt und danach leicht rückläufig sein wird.
2. struktureller Wohnungsbedarf  
Aufgrund des im Bestand bereits vorhandenen hohen Anteils an Einfamilienhäusern besteht in Möser kein struktureller Wohnungsbedarf in erheblichem Umfang. Der strukturelle Wohnungsbedarf ist wie die nachfolgende Tabelle belegt, in der Summe der Ortschaften geringer als der Bedarf, der sich aus der zukünftigen Haushaltsentwicklung ergibt. Insofern sind zusätzliche Wohnbauflächen hierfür nicht erforderlich.
3. erwartete Wohnungsabgänge  
Zustandsbedingt oder durch die Zusammenlegung von Wohnungen und durch Abgänge durch eine geringere Anzahl von Wohnungen bei Ersatzneubau gem. Pkt. 3.3.1.

	Gemeinde Möser gesamt	Ortschaft Hohenwarthe	Ortschaft Körbelitz	Ortschaft Lostau	Ortschaft Möser	Ortschaft Pietzpuhl	Ortschaft Schermen
Wohnungsbedarf aus bisheriger Bautätigkeit	244	48	7	84	99	4	12
Wohnungsbedarf aus der Haushaltsentwicklung	274	54	4	74	103	2	37
Wohnungsbedarf aus Wohnungsabgängen	36	6	2	9	12	1	6
berechneter Bedarf	290	60	9	83	115	3	43

Tabelle 16 Wohnungsbedarf in der Gemeinde

Gemäß der Nachfrageprognose nach Wohnformen /14/ beschränkt sich der Bedarf auf Einfamilienhäuser. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch dort die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum auch Neubauten im Geschosswohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst ortskernnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Ein gesonderter Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten, jedoch wird dieser Prozess zu einer Reduktion des Angebotes an Geschosswohnungen führen, wie dies der Bedarfsprognose entspricht.

### 3.3.4. Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Gemeinde Möser wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

Wohnbauflächenreserven bestehen in folgenden Bebauungsplänen für Wohngebiete und Wohngebäude in Mischgebieten:

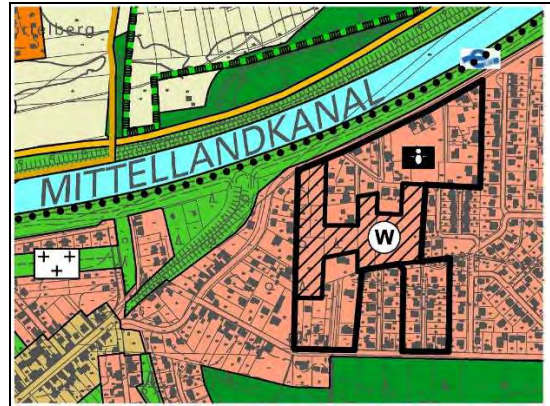
Ortschaft	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Bau- grundstücke gesamt	davon voll erschlossen	davon teil- weise er- schlossen	davon nicht erschlossen
Hohenwarthe	Weidenweg	25	2	0	23
<b>Σ Hohenwarthe</b>		<b>25</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Körbelitz	Pietzpuhler Weg	33	0	0	33
Körbelitz	Woltersdorfer Weg	29	4	2	23
<b>Σ Körbelitz</b>		<b>62</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>56</b>
Lostau	Lindenstraße	3	0	0	3
Lostau	Grabenbruch	25	4	21	0
Lostau	Heidestraße II	2	2	0	0
Lostau	Hinter den Gärten	2	0	2	0
<b>Σ Lostau</b>		<b>32</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
Möser	Brunnenbreite II (2.Änderung)	32	4	0	28
Möser	Tannenbreite	6	0	0	6
Möser	Riebebergsbreite	44	23	0	21
Möser	Kastanienallee	1	1	0	0
<b>Σ Möser</b>		<b>83</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>55</b>
Schermen	Akazienweg	15	1	0	14
<b>Σ Schermen</b>		<b>15</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

Tabelle 17 rechtsverbindliche Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven

Baugebiete (durch Bebauungsplan gesichert)

Ortschaft Hohenwarthe

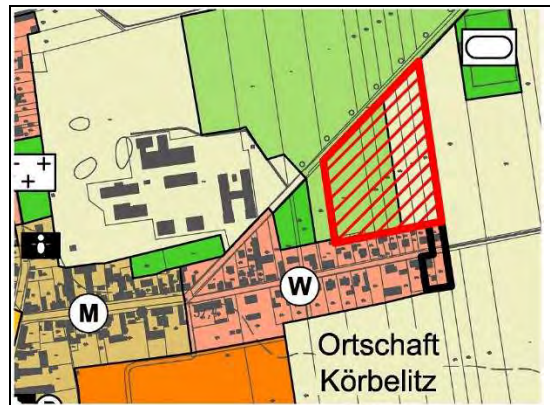
- Hohenwarthe Bebauungsplan "Weidenweg"
    - rechtsverbindlich seit 26.04.1995, derzeit wirksam in der Fassung der 1.Änderung vom 14.11.2003
    - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
    - teilweise erschlossen
    - 15 freie Bauplätze davon 2 erschlossen (freie Flächen diagonal schraffiert)
- 15 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVerGeoLSA A18-2247-2012-5

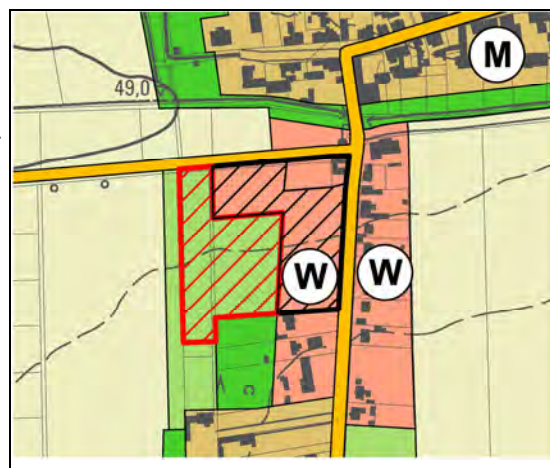
Ortschaft Körbelitz

- Körbelitz Bebauungsplan "Pietzpuhler Weg"
    - rechtsverbindlich seit 18.07.1995
    - allgemeines Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser
    - 3 Grundstücke erschlossen und bebaut
    - 33 freie Bauplätze nicht erschlossen (freie Flächen rot diagonal schraffiert)
- 33 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVerGeoLSA A18-2247-2012-5

- Körbelitz Bebauungsplan "Woltersdorfer Straße"
    - rechtsverbindlich seit 06.09.1994
    - allgemeines Wohngebiet für 29 Einfamilienhäuser
    - ein Haus im Bestand vorhanden
    - ca. 4 freie Grundstücke an der Woltersdorfer Straße erschlossen und 2 freie Grundstücke an der Straße nach Gerwisch teilerschlossen
    - 23 freie Bauplätze nicht erschlossen (freie Flächen erschlossen schwarz und nicht erschlossen rot diagonal schraffiert)
- 29 freie Baugrundstücke

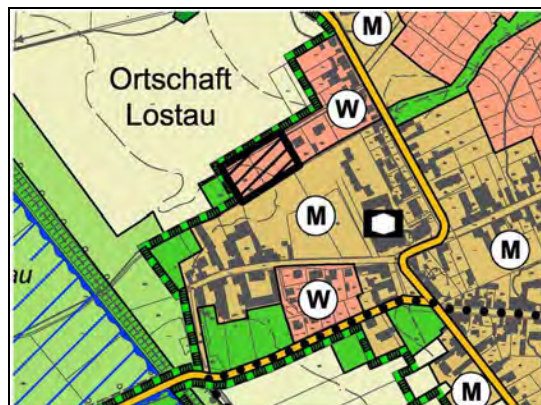


[DTK10]©LVerGeoLSA A18-2247-2012-5

### Ortschaft Lostau

- Lostau Bebauungsplan "Lindenstraße"
  - rechtsverbindlich seit 31.07.2006
  - allgemeines Wohngebiet
  - nicht erschlossen
  - 3 freie Bauplätze nicht erschlossen  
(freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)

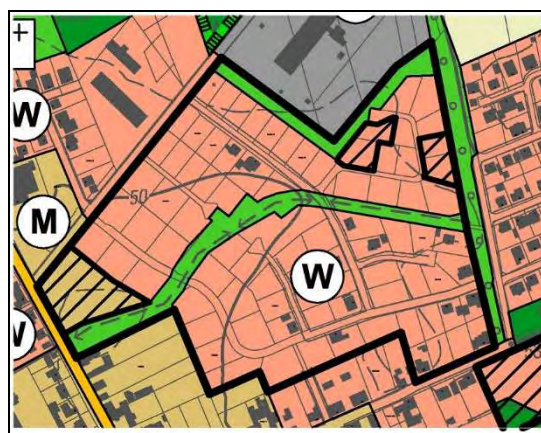
→ 3 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

- Lostau Bebauungsplan "Grabenbruch"
  - rechtsverbindlich seit 30.06.2006
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser und Mischgebiet
  - Erschließung erfolgt derzeit
  - 16 freie Bauplätze im Wohngebiet und 2 Baugrundstücke im Mischgebiet (zu 50% angerechnet) freie Flächen nur teilweise diagonal schwarz schraffiert, da laufend fortschreitende Bebauung

→ 17 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

- Lostau Bebauungsplan "Heidestraße II"
  - rechtsverbindlich seit 31.01.2014
  - allgemeines Wohngebiet
  - erschlossen
  - 2 freie Bauplätze teilweise erschlossen  
(freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)

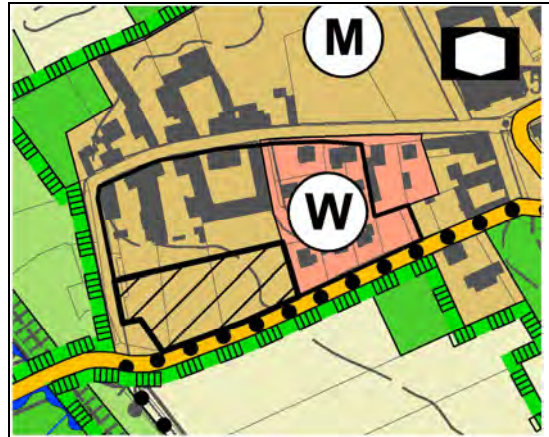
→ 2 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5



- Lostau Bebauungsplan "Hinter den Gärten"
  - rechtsverbindlich seit 09.10.2000  
(2.Änderung vom 11.07.2003)
  - Dorfgebiet
  - teilweise erschlossen
  - 6 freie Bauplätze – Anrechnung 50%  
(freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)→ 3 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

### Ortschaft Möser

- Möser Bebauungsplan "Brunnenbreite II"
  - rechtsverbindlich seit 13.09.1999  
(2.Änderung des Bebauungsplanes nicht abgeschlossen)
  - allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete
  - 8 Grundstücke entlang des Kirschweges erschlossen, 32 Grundstücke nicht erschlossen, Erschließung begonnen
  - 24 freie Bauplätze im Mischgebiet berücksichtigt zu 50%
  - 20 freie Baugrundstücke im Wohngebiet  
(freie Flächen diagonal schraffiert)→ 32 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

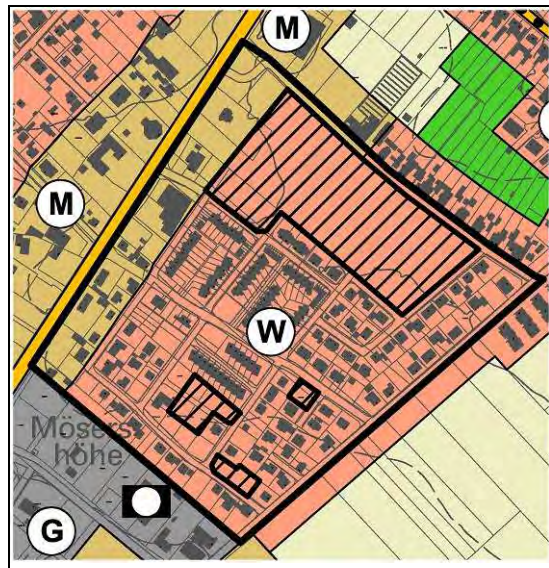
- Möser Bebauungsplan "Tannenbreite"
  - rechtsverbindlich seit 22.08.1994,  
2.Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich seit 31.05.2007
  - allgemeines Wohngebiet
  - teilerschlossen Erschließung kann nicht mehr nach Plan abgeschlossen werden, sondern muss von der Teichstraße neu erfolgen
  - ca. 6 freie Grundstücke nicht erschlossen  
(freie Flächen diagonal schraffiert)→ 6 freie Baugrundstücke



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

- Möser Bebauungsplan "Riebebergsbreite"
  - rechtsverbindlich seit 25.02.1994,  
5.Änderung des Bebauungsplanes rechts-  
verbindlich seit 29.12.2006
  - allgemeines Wohngebiet für Einfamilien-  
häuser und Mischgebiet an der Chaussee-  
straße
  - teilerschlossen (Verbindungsstraßen  
zwischen Feldstraße und Krokusweg nicht  
hergestellt)
  - 28 freie Bauplätze erschlossen
  - 21 freie Bauplätze nicht erschlossen  
(freie Flächen diagonal schraffiert)

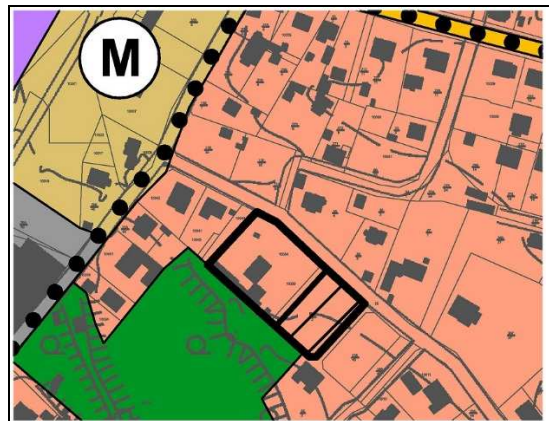
→ 49 freie Baugrundstücke



[DTK10]@LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

- Möser Bebauungsplan "Kastanienallee"
  - rechtsverbindlich seit 30.12.2009
  - reines Wohngebiet
  - erschlossen
  - 1 freier Bauplatz  
(freie Flächen diagonal schwarz schraffiert)

→ 1 freies Baugrundstück

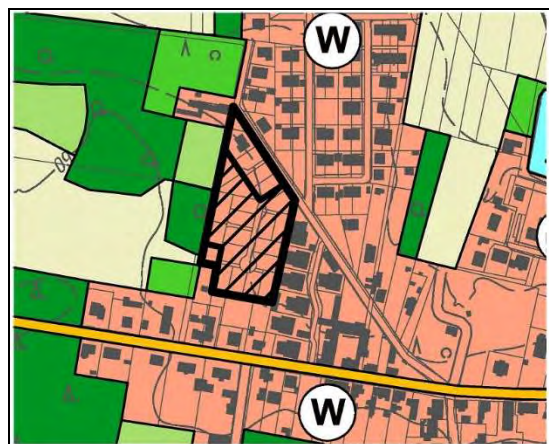


[DTK10]@LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

#### Ortschaft Schermen

- Schermen Bebauungsplan "Akazienweg"
  - rechtsverbindlich seit 28.11.2003
  - allgemeines Wohngebiet
  - überwiegend nicht erschlossen
  - 1 freies Grundstück erschlossen
  - 14 freie Grundstücke nicht erschlossen  
(freie Flächen diagonal schraffiert)

→ 15 freie Baugrundstücke



[DTK10]@LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

### 3.3.5. Angebot an Wohnbaufläche für den Planungszeitraum innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Folgende innerörtlichen Baulandreserven an bisher bereits oder ehemals baulich genutzten Flächen sind in den Ortschaften vorhanden:

<u>Ortschaft</u>		<u>mögliche Baugrundstücke</u>
Hohenwarthe	- Elbstraße zwischen Nr.2 und Nr.3A	1
	- Mörtelstraße zwischen Nr.12 und Nr.14	1
	- Mörtelstraße zwischen Nr.4B und Nr.5	1
	- Friedhofstraße Nr.19c	1
	- Hauptstraße 1	1
	- Kanalstraße zwischen Nr.11A und Nr.12	1
	- Möser Straße zwischen Nr.9 und Nr.9A	<u>1</u> 7
Körbelitz	- Burgenser Weg zwischen Nr.14 und Nr.18	1
	- Burgenser Weg zwischen Nr.20 und Nr.24	1
	- Masanscher Weg zwischen Nr.18 und Nr.22	1
	- Breite Straße zwischen Nr.21 und Nr.31	1
	- Woltersdorfer Straße nördlich Nr.2	2
	- Woltersdorfer Straße zwischen Nr.17 u. Nr.23	<u>1</u> 7
Lostau	- Am Mühlberg zwischen Nr.4 und Nr.4B	1
	- Am Mühlberg zwischen Nr.8 und Nr.8B	1
	- Am Mühlberg zwischen Nr.7 und Nr.30	2
	- Unterer Röthlaaken / Oberer Röthlaaken zwischen Nr.9 und Nr.11	<u>2</u> 6
Möser in Wohngebieten	- Ilseweg nördlich Nr.16	3
	- Ilseweg zwischen Nr.13 und Nr.15	1
	- Friedrich-Ebert-Straße nördlich Nr.26	1
	- Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nr.33- Nr.35	1
	- Rudolf-Breitscheid-Weg zwischen Nr.23-Nr.24	2
	- Bahnstraße südlich Nr.6	2
	- Bahnstraße zwischen Nr.7A und Nr.7B	1
	- August-Bebel-Straße zwischen Nr.26C- Nr.27	1
	- Kastanienallee zwischen Nr.3 und Nr.5	1
	- Teichstraße Nr.50 und südlich Nr.47E	2
	- Biesengrundbreite östlich Nr.15	3
	- Biesengrundbreite zwischen Nr.21 und Nr.23	1
	- Libellenweg zwischen Nr.10 und Nr.13	1
	- Schilfweg zwischen Nr.4 und Nr.6	1
	- Thälmannstraße zwischen Nr.35 und Nr.36	1
- Thälmannstraße zwischen Nr.34 und Nr.34A	1	
- Pietzpuhler Weg zwischen Nr.10A und Nr.12	<u>1</u> 24	
Möser in Mischgebieten	- Chausseestraße nördlich und südlich Nr.9	2
	- Chausseestraße südlich Nr.8	1
	- Chausseestraße nördlich Nr.6	1
	- Chausseestraße zwischen Nr.12 und Nr.13 (* angerechnet 3 Bauplätze)	<u>1</u> 5*

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Pietzpuhl	- Am Burger Teich westlich Nr.23	1
	- Stegelitzer Weg zwischen Nr.4 und Nr.4B	<u>1</u>
		2
Schermen	- Bahnstraße nördlich Nr.2	1
	- Waldstraße hinter Nr.18	2
	- Waldstraße zwischen Nr.18 und Nr.18A	1
	- Waldstraße zwischen Nr.28 und Nr.30	1
	- Pietzpuhler Weg zwischen Nr.6 und Nr.6A	1
	- Friedensweg zwischen Nr.14 und Nr.15	1
	- Friedensweg zwischen Nr.7A und Nr.8	1
	- Feldstraße zwischen Nr.7 und Nr.10	1
	- Wörmplitzer Straße südlich Nr.8	1
	- Schulstraße zwischen Nr.4 und Nr.5	1
	- Eichenweg östlich Nr.9	2
	- Bruchstraße hinter Nr.3A	2
	- Chausseestraße zwischen Nr.15C und Nr.16 und nördlich Nr.16	3
	- Breite Straße zwischen Nr.14C und Nr.15	<u>1</u>
		19

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 25 Jahre (von 1990 bis 2015) werden in Abhängigkeit vom Grundstückspreisniveau nur ca. 50% der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Sie wurden daher nur zu 5% angerechnet.

	Gemeinde Möser gesamt	Ortschaft Hohen- warthe	Ortschaft Körbelitz	Ortschaft Lostau	Ortschaft Möser	Ortschaft Pietzpuhl	Ortschaft Schermen
innerörtliche Bau- plätze gesamt	65	7	7	6	27	2	19
davon voraus- sichtlich verfü- bare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	33	4	3	3	14	1	10
Grundstücke in Bebauungsplan- gebieten	213	25	62	23	83	0	15
davon erschlos- sen oder teiler- schlossen	63	2	6	23	28	0	1
vorhandene Bau- plätze gesamt	246	29	65	26	97	1	25
Bedarf an Bau- plätzen	313	60	9	83	115	3	43
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	- 67	- 31	+ 56	- 57	- 18	- 2	- 18

Tabelle 18 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften im Bestand



Der Vergleich bestehender Bauflächenreserven mit dem Bedarf bis zum Jahr 2030 ergibt für die Ortschaften ein differenziertes Bild:

In Hohenwarthe, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen kann der Bedarf im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden. Es sind zusätzliche Bauflächen erforderlich. In Körbelitz besteht ein erhebliches Überangebot an Bauflächen. Die Baugebiete Pietzpuhler Weg und Woltersdorfer Straße sind bis auf eine Baureihe an der Woltersdorfer Straße nicht erschlossen. Eine Erschließung scheint im Planungszeitraum aufgrund des geringen Bedarfes wirtschaftlich nicht umsetzbar. Es wird eine Rücknahme der Baugebiete bis auf eine straßenbegleitende Bebauung an der Woltersdorfer Straße empfohlen.

### 3.3.6. Zusätzliche Bauflächen und Bauflächenrücknahmen für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030

Die fortgeltenden Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Hohenwarthe, Lostau, Möser und Schermen sehen folgende weitere Baugebiete vor:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Hohenwarthe             | - südlich des Mittellandkanals zwischen Parkplatz am Wasserstraßenkreuz und Mörtelstraße |
|                         | - Bereich Waldschänke nördlich der vorhandenen Wohnbebauung                              |
|                         | - Erweiterung Wohngebiet "Am Kanal" nach Süden   |
| Lostau, Möser, Schermen | - keine wesentlichen Ortserweiterungen   |

Die dargestellten Bauflächen in Hohenwarthe südlich des Mittellandkanals zwischen dem Parkplatz und der Mörtelstraße sind weiterhin für eine Entwicklung geeignet. Die Fläche südlich des Wohngebietes "Am Kanal" kann nicht mehr von der Kanalstraße aus erschlossen werden. Auch von der Bruchstraße ist eine Erschließung schwierig. Diese Baufläche wurde daher verschoben. Auch auf die Wohnbauflächen nördlich der Waldschänke wurde verzichtet, da der Siedlungsteil nördlich des Mittellandkanals der Erholungsnutzung vorbehalten bleiben soll.

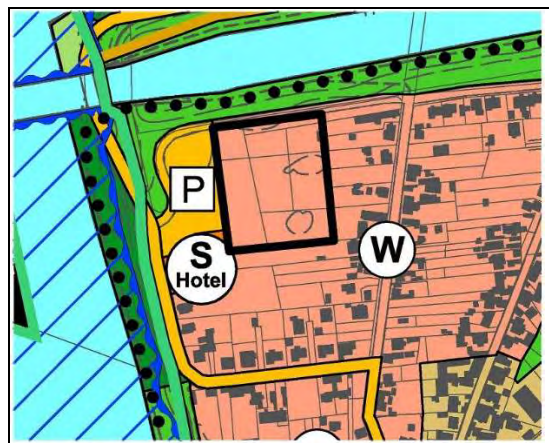
#### Ortschaft Hohenwarthe

Der zusätzliche Bedarf in Hohenwarthe kann durch folgende Baugebiete gedeckt werden:

- südlich des Mittellandkanals zwischen Parkplatz am Wasserstraßenkreuz und Mörtelstraße (ca. 1,26 ha)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte, in die Ortschaft integrierte Entwicklungsfläche ist geeignet, deinen Teil des zukünftigen Wohnflächenbedarf zu decken.

12 Einfamilienhäuser



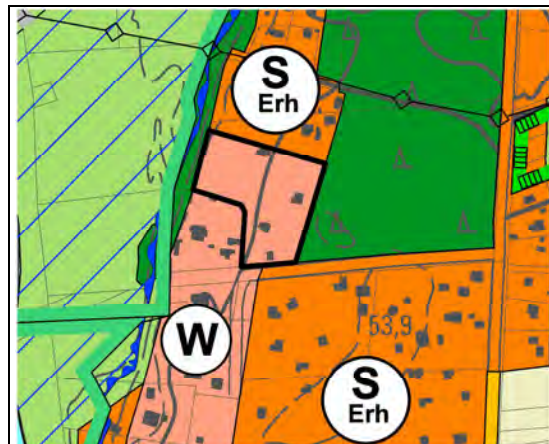
[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014



- im Bereich Waldschänke am Nordrand der vorhandenen Wohnbebauung (ca.0,53 ha)

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche ist geeignet einen Teil des zukünftigen Wohnflächenbedarf zu decken. Vorgesehen sind 5 große Grundstücke eingebunden in die Gehölzbereiche.

5 Einfamilienhäuser

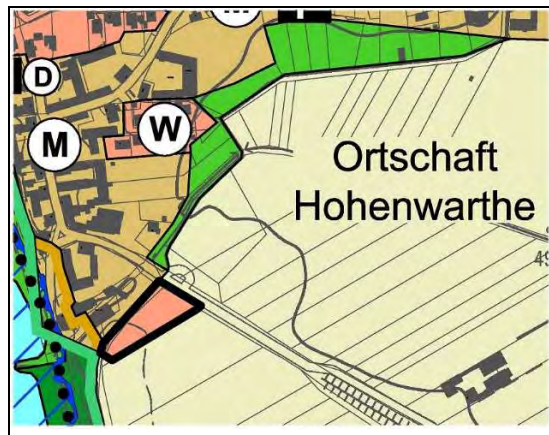


[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendestelle an der Hauptstraße (ca.0,3 ha)

Am Südrand der Hauptstraße befindet sich eine Buswendeschleife außerhalb der bisher bebauten Flächen. Südlich grenzt daran eine Brachfläche an, die sich für eine Wohnbebauung eignet. Die Entfernung zur Bundesautobahn A 2 beträgt ca. 270 Meter. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind gegebenenfalls Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich.

3 Einfamilienhäuser



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Erweiterung des Wohngebietes am Kanal nach Osten (ca. 2,30 ha)

Für das Baugebiet am Kanal war im bisherigen Flächennutzungsplan eine Erweiterung nach Süden vorgesehen, die aufgrund der vorgenommenen Parzellierung des nördlichen Teils des Baugebietes nicht mehr umgesetzt werden kann. Weiterhin verfolgt die Gemeinde Möser das Ziel, die Kanalstraße im Abschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Einmündung in die Landesstraße L 52 auszubauen. Vor diesem Hintergrund soll die Gebietsentwicklung östlich des bestehenden Wohngebietes erfolgen.

23 Einfamilienhäuser



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

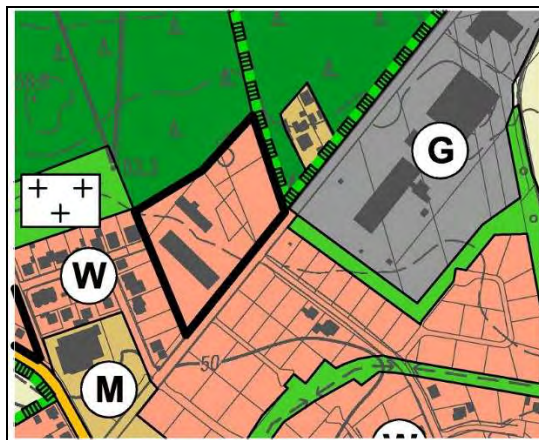
### Ortschaft Lostau

Der zusätzliche Bedarf in Lostau kann durch die Entwicklung folgender Baugebiete teilweise gedeckt werden:

- nordwestlich Külzauer Weg (ca.1,46 ha)

Auf der Fläche nordwestlich des Külzauer Weges befanden sich bisher landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die abgebrochen wurden. Die ehemals versiegelten Flächen eignen sich besonders für die Wohnbauentwicklung.

17 Einfamilienhäuser

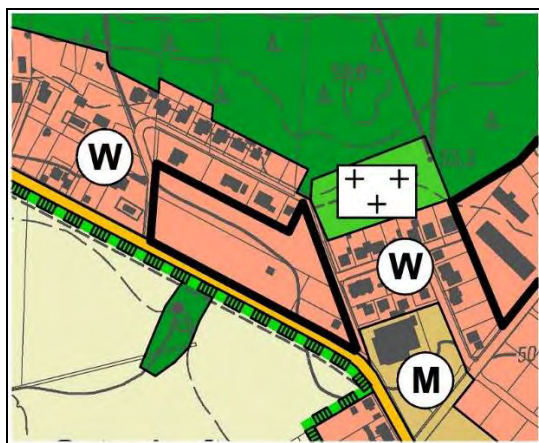


[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- südlich Waldesruh (ca.1,45 ha)

Zwischen der Lindenstraße und Waldesruh befinden sich Freiflächen, auf denen eine bauliche Entwicklung möglich ist. Ansonsten ist Lostau weitgehend vom Landschaftsschutzgebiet umgrenzt.

16 Einfamilienhäuser

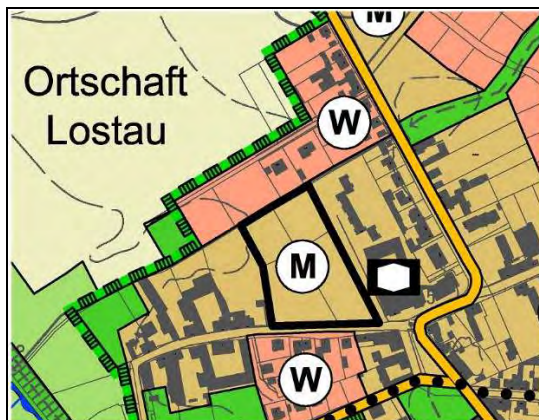


[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- nördlich Straße Kleines Dorf (ca.1,16 ha)

Zwischen der Seniorenwohnanlage und der alten Hofbebauung nördlich der Straße Kleines Dorf ist eine Wohnbauentwicklung im Rahmen einer gemischten Baufläche möglich. Die Fläche sollte teilweise für eine mögliche Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheimes vorgehalten werden

12 Wohnungen ggf. auch seniorengerechte Wohnungen als Hausgruppe in Ergänzung des Seniorenheimes



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014



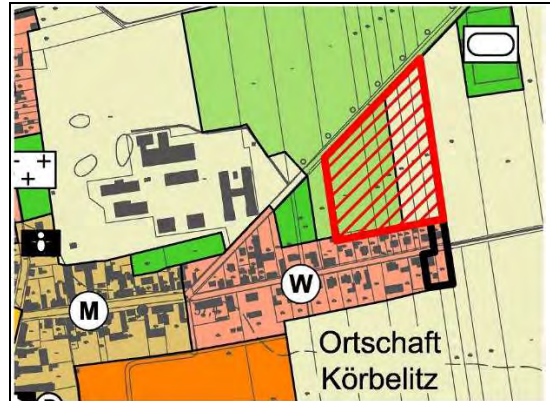
### Ortschaft Körbelitz

Der erhebliche Angebotsüberhang kann durch eine Aufhebung bzw. Teilaufhebung folgender Bebauungspläne reduziert werden:

- Aufhebung des Bebauungsplanes Pietzpuhler Weg

Der Bebauungsplan kann insgesamt aufgehoben werden. Die Bebauung am Masanschen Weg wurde bereits realisiert. Nach einer Aufhebung des Planes würde sie der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören.

Reduktion um 33 Einfamilienhäuser

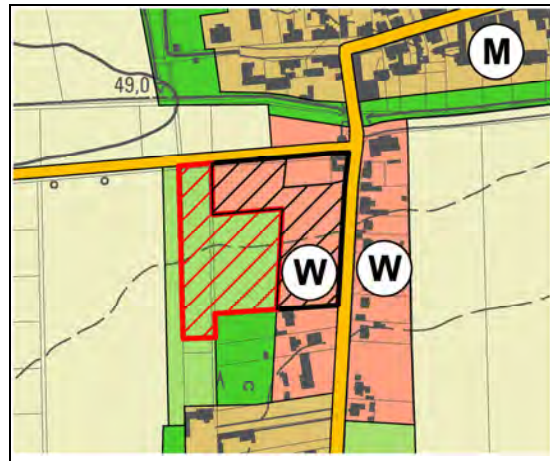


[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Woltersdorfer Straße

Der Bebauungsplan kann bis auf 6 große Baugrundstücke (eine Baureihe an der Woltersdorfer Straße und 2 Grundstücke an der Straße nach Gerwisch) aufgehoben werden.

Reduktion 23 Einfamilienhäuser



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

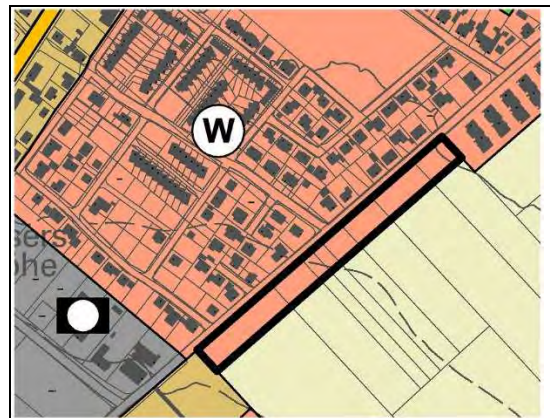
Neben den im Zusammenhang der bebauten Ortslage vorhandenen Baulücken stehen hierdurch bedarfsgerecht noch 6 Bauplätze in Körbelitz zur Verfügung.

### Ortschaft Möser

- Bebauung östlich Kirschweg (ca. 1,0 ha)

Der Kirschweg ist bisher nur einseitig bebaut. Zur besseren Ausnutzung der Erschließungsfunktion der Straße kann die Ostseite bebaut werden.

15 Einfamilienhäuser

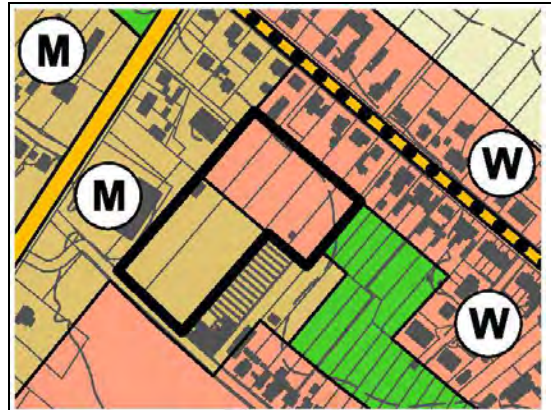


[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

- Bebauung nördlich Feldstraße (ca.1,56 ha)

Bereits im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich der Feldstraße eine innerörtliche Bebauung vorgesehen. Diese wird in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Darstellung erfolgt teilweise als gemischte Baufläche um auch eine Entwicklung der Gärtnerei am Standort nicht auszuschließen.

15 Einfamilienhäuser



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

#### Ortschaft Pietzpuhl

- Stegelitzer Weg (ca.0,4 ha)

Der Stegelitzer Weg im Südosten von Pietzpuhl ist nur einseitig bebaut. Durch eine Ergänzung auf der Südseite können die bestehenden Erschließungsanlagen genutzt werden.

3 Einfamilienhäuser



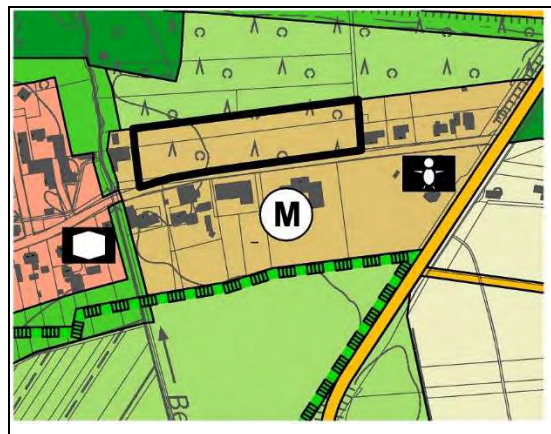
[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

#### Ortschaft Schermen

- Schermener Weg (ca.1,25 ha)

Im südlich der Bundesautobahn A2 befindlichen Teil von Schermen angrenzend an Möser befinden sich erschlossene, nicht bebaute Bereiche nördlich des Schermener Weges. Die Flächen eignen sich für eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe, da sie von der Chausseestraße aus gut angebunden sind. Durch die Entwicklung eines Mischgebietes können ca. 6 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 3 für Gewerbegrundstücke entstehen.

6 Einfamilienhäuser



[DTK10]©LVermGeoLSA G01-5005460-2014

---

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

---

Die vorstehenden Baugebietsausweisungen und Rücknahmen gewährleisten ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot. In Lostau besteht weiterhin ein Defizit von ca. 14 Bauplätzen und in Schermen ein Defizit von 10 Bauplätzen. Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren verstärkten Baugebietsentwicklung in Lostau soll dieses Defizit teilweise in Möser und Hohenwarthe an ortsintegrierten oder auf erschlossenen Flächen gedeckt werden.

Zusammenfassung

	Gemeinde Möser gesamt	Ortschaft Hohenwarthe	Ortschaft Körbelitz	Ortschaft Lostau	Ortschaft Möser	Ortschaft Pietzpuhl	Ortschaft Schermen
vorhandene Bauplätze gesamt	242	29	65	26	97	1	25
Bauplätze in neuen Baugebieten	127	43	0	45	30	3	6
Rücknahme an Bauplätzen	-56	0	-56	0	0	0	0
Bedarf an Bauplätzen	313	60	9	83	115	3	43
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	±0	+11	±0	-12	+12	+1	-12

Tabelle 19 Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortschaften Planung

In der Gemeinde Möser besteht im Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 wird sich aufgrund des unmittelbaren Angrenzens des Siedlungsbereiches von Möser an Magdeburg und des weitgehend einheitlich ausgeprägten Wohnungsmarktes deutlich stärker an der Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg orientieren, als dies die auf dem Landkreis Jerichower Land basierende 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose voraussagt.

Vor allem aufgrund der prognostizierten weiteren Abnahme der Haushaltsgröße besteht ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in den Ortsteilen Hohenwarthe, Lostau, Möser und Schermen, der durch neue Baugebiete zu decken ist. In Körbelitz besteht ein Angebotsüberhang, der durch die Aufhebung und Teilaufhebung von Bebauungsplänen reduziert werden sollte. Durch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebietsentwicklungen wird ein weitgehend bedarfsgerechtes Angebot im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde gesichert.

Angebotsüberhänge einzelner Ortschaften gleichen sich untereinander aus, so dass insgesamt ein der Eigenentwicklung entsprechendes Angebot gewährleistet ist.



### **3.4. Gemischte Bauflächen**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorfgebieten der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln.

#### Bestand und Planung

Dörfliche Gebiete sind seit Jahrhunderten geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Erst seit der Industrialisierung und dem damit verbundenen erhöhten Störgrad von Gewerbebetrieben sind zunehmende Konflikte zwischen der Wohnfunktion und dem Gewerbe, aber auch der industrialisierten Landwirtschaft entstanden. Diese Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk fester Bestandteil dörflicher Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben dargestellt. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- Hohenwarthe alter Dorfkern, Bebauung an der Hauptstraße und der Möser Straße
- Körbelitz Pietzpuhler Weg
- Lostau Ortszentrum an der Lindenstraße und Denkmalplatz, alte Hofanlagen an der Möser Straße und der Heidestraße
- Möser Bebauung beiderseits der Chausseestraße zwischen Brunnenbreite und Thälmannstraße, Bereich um die zentralen Einrichtungen (Schule usw. Thälmannstraße), Bahnhofsvorbereich mit Gastronomie und Gemeindehaus, Übergangsbereich Gewerbegebiet / Wohngebiet Brunnenbreite
- Pietzpuhl Schloss, Schlossstraße
- Schermen Bebauung am Schermener Weg mit Gewerbe, Wohnen und Kindertagesstätte

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Neuplanungen werden nachfolgend gesondert begründet. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Gewerbebetriebe beinhalten.

Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und örtlichen öffentlichen Einrichtungen
  - Körbelitz Dorfkern, Lindenweg, Breite Straße
  - Lostau Alt Lostau und Kleines Dorf
  - Pietzpuhl Reiterhof
  - Schermen alter Dorfkern, Breite Straße / Talstraße, landwirtschaftliche Gebäude am Hohlweg

Wenn auch in den dörflichen Ortskernen derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkern weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll diese Entwicklung gefördert werden.

Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung im Bestand gesichert werden. Mehrere landwirtschaftliche Betriebsstätten befinden sich in gemischten Bauflächen. Sie sind Bestandteil dörflichen Lebens. Ihre Erhaltung soll gefördert werden. Dies beinhaltet auch die Akzeptanz von gebietstypischen Gerüchen aus Tierhaltungen im dörflichen Umfeld und aus der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten sowie aus der Düngung der Felder. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

#### Erweiterungen von gemischten Bauflächen

Die Erweiterungen der gemischten Bauflächen wurden bereits unter dem Punkt der Ausführungen zu den Wohnbauflächen behandelt, da sie teilweise Wohnnutzungen ermöglichen sollen. Die Erweiterungsgebiete betreffen:

- Lostau nördlich Kleines Dorf neben dem Seniorenwohn- und –pflegeheim
- Möser nördlich angrenzend an die Feldstraße neben der Gärtnerei
- Schermen nördlich Schermener Weg südlich der Bundesautobahn A 2.

### **3.5. Gewerbliche Bauflächen**

#### Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Möser bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung einer Gemeinde bildet auch die Grundlage für die Erhebung von Gewerbesteuern, die eine wesentliche Einnahmequelle für den kommunalen Haushalt darstellen.

In der Gemeinde Möser sind 3.362 Personen erwerbstätig (STALA Stand 30.06.2016). Nur 1.226 Beschäftigte arbeiten im Gemeindegebiet. Dies sind nur 36,4% der Erwerbstätigen. Der Auspendlerüberschuss beträgt 63,6% (2.138 Beschäftigte).

Im Vergleich mit dem Landkreis Jerichower Land und dem Land Sachsen-Anhalt stellt sich dies wie folgt dar:

	Einwohner	Erwerbstätige	Arbeitsplätze	Verhältnis Erwerbstätige / Arbeitsplätze
Gemeinde Möser (2016)	8.206	3.362	1.226	1 : 0,36
Landkreis Jerichower Land	93.849	47.770	38.000	1 : 0,80
Land Sachsen-Anhalt	2.287.040	1.092.210	907.350	1 : 0,83

Tabelle 20 Einwohner und Erwerbstätige im Vergleich

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Möser aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und zum Mittelzentrum Burg traditionell Pendlerbeziehungen nach Magdeburg und nach Burg aufweist und der unterdurchschnittliche Wert den Erwartungen entspricht.

Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Abzustellen ist hierbei auf den Eigenbedarf der Gemeinde. Dieser ergibt sich aus dem Bedarf vorhandener Betriebe. Jedoch ist auch der Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Arbeitsplatzangebot zu berücksichtigen. Aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung ist der konkrete Flächenbedarf nur bedingt prognostizierbar. Die Gemeinde Möser betreibt eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik, die auf den gesamtgemeindlichen Bedarf abstellt und diesen durch die Ausnutzung vorhandener Potenziale und durch Erweiterung eines bestehenden Standortes zu decken beabsichtigt. Dies entspricht den Zielen der Raumordnung, für die gewerbliche Ansiedlung zunächst bestehende Gewerbegebiete zu erweitern, ehe Neuplanungen vorgesehen werden.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Gemeinde Möser sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO sind nur die Industriegebiete geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen oder dörflichen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit. Besonders geeignet sind hierfür die gemischten Bauflächen beiderseits der Bundesstraße B 1 (Chaussee) an der Ortsdurchfahrt Möser. Weiterhin benötigen standortgebundene Industriebetriebe, die zum Beispiel der Aufbereitung und den Transport der am Standort gewonnenen Rohstoffe (Kies, Sand) dienen, entsprechende Flächen. Derzeit befindet sich ein solcher Betrieb östlich von Schermen angrenzend an den Bereich des Sportplatzes.

### Bestand

Der größte Arbeitgeber in der Gemeinde Möser ist die Lungenklinik Lostau mit ca. 250 Beschäftigten. Die Lungenklinik ist jedoch nicht dem gewerblichen Bereich zu zuordnen.

Größter gewerblicher Arbeitgeber ist die Schmiedl Metall- und Fördertechnik GmbH am Kiesweg in Möser mit ca. 75 Beschäftigten. Zu den weiteren wichtigen gewerblichen Betrieben gehören die Fehse GmbH (Führunternehmen) und die STRABAG in Hohenwarthe; die Anlagen- und Automatisierungstechnik Küster, die Autohaus Brandt GmbH, die Straßenmeisterei in Körbelitz; die Metall- und Fördertechnik GmbH, das Caravancenter, die MWM Objekteinrichtungen GmbH, die Garten- und Landschaftsbau Bruchmüller GmbH, die Mando Energie Management GmbH und die AUTECH Automatisierungstechnik in Möser, die Lackierbedarfshandelsbetriebe Schermer

Weg, die Schermer Boden- und Verwertungsgesellschaft mbH und die Cossbau und Krüger GmbH in Schermen.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete befinden sich in der Gemeinde Möser:

<b>bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen</b>						
Planbezeichnung	Bebauungsplan rechtsverbindlich seit (letzte Änderung)	Bruttofläche (Hektar)	netto Gewerbefläche (Hektar)	freie Bauflächen* (Hektar)	Eignung für störende Nutzungen	Erschließung
<b>Ortschaft Hohenwarthe</b>						
1. Gewerbegebiet am Krähenberg	nein	2,95 ha	2,95 ha	0	eingeschränkt geeignet	erschlossen
<b>Ortschaft Körbelitz</b>						
2. Gewerbegebiet Hinter der Tankstelle	1995 (nicht ausgefertigt)	3,41 ha	3,12 ha	0,4 ha	eingeschränkt geeignet	erschlossen
<b>Ortschaft Lostau</b>						
3. Gewerbegebiet Külzauer Weg	30.06.2006	4,09 ha	3,73 ha	1,31 ha	nein	erschlossen
<b>Ortschaft Möser</b>						
4. Gewerbegebiet Brunnenbreite	08.04.1996 (nicht ausgefertigt)	7,43 ha	6,40 ha	1,45 ha	eingeschränkt geeignet	erschlossen
5. Schweinebruchsbreite	28.09.2010	2,26 ha	2,26 ha	1,22 ha	nein	erschlossen
6. Gewerbegebiet Kiesweg	-	1,96 ha	1,96 ha	0	nein	erschlossen
7. Gewerbegebiet Caravancenter	-	2,51 ha	2,51 ha	0	teilweise	erschlossen
<b>Ortschaft Schermen</b>						
8. Gewerbegebiet Madelscher Weg	-	3,03 ha	3,03 ha	0	ja	erschlossen
9. Gewerbegebiet Talstr.3	-	1,30 ha	0,85 ha	0	nein	erschlossen
				<b>4,38 ha</b>		

Tabelle 21: Gewerbegebiete

Quelle: Erhebungen Gemeinde

Im Rahmen der bestehenden Plangebiete stehen damit derzeit ca. 4,38 Hektar an freien gewerblichen Bauflächen für den Bedarf in der Gemeinde Möser zur Verfügung. Diese sind vollständig erschlossen, jedoch nur teilweise für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung geeignet. Nicht für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung geeignet ist das Gewerbegebiet Schweinebruchsbreite in Möser. Die Zufahrt ist nur über Wohngebiete möglich, so dass sich das Gebiet nicht für verkehrsintensive Betriebe eignet. Nicht für störende oder verkehrsintensive Betriebe geeignet ist auch das eingeschränkte Gewerbegebiet am Külzauer Weg in Lostau. Die in Körbelitz vorhandene Fläche ist nur über die benachbarte Tischlerei erschlossen. Sie eignet sich daher nur den betrieblichen Bedarf der Tischlerei. Für die allgemeine gewerbliche Entwicklung stehen nur die freien Flächen im Gewerbegebiet Brunnenbreite im Umfang von 1,45 Hektar zur Verfügung.

Bewertung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen mit Bauflächenreserven

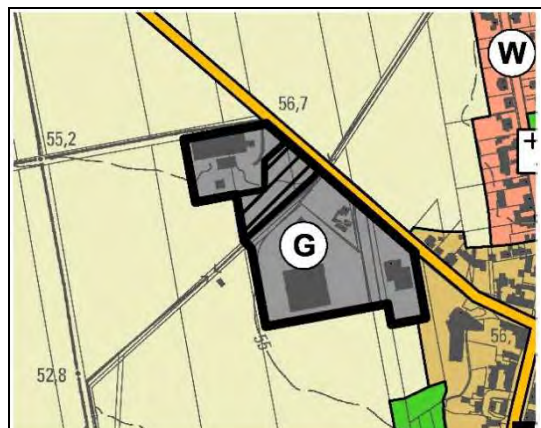
• Gewerbegebiet Körbelitz

Lage: Lostauer Straße / Gartenstraße am  
Ortseingang

freie Bauflächen: zwischen Tischlerei und  
Straßenmeisterei 0,4 Hektar (schraffiert)

vorhandene Betriebe:

- Tischlerei und Zimmerei Zumpe
- Straßenmeisterei
- Anlagen- und Automatisierungstechnik  
Küster
- angrenzend im Mischgebiet Tankstelle und  
Autohaus Brandt



[DTK10]@LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

Das Gewerbegebiet Körbelitz wurde in den Jahren 1994 / 1995 entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am 14.07.1995 rechtsverbindlich. Er leidet jedoch unter einem Ausfertigungsmangel, der nach Prüfung durch die Gemeinde aufgrund der bereits erfolgten Planumsetzung nicht behoben wurde. Die Fläche ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die noch freie Fläche zwischen der Tischlerei Zumpe und der Straßenmeisterei grenzt an die Landesstraße L 52 außerhalb der Ortsdurchfahrt an. Die freie Fläche kann daher nur über die bestehende Zufahrt zur Tischlerei erschlossen werden.

• Gewerbegebiet Lostau Külzauer Weg

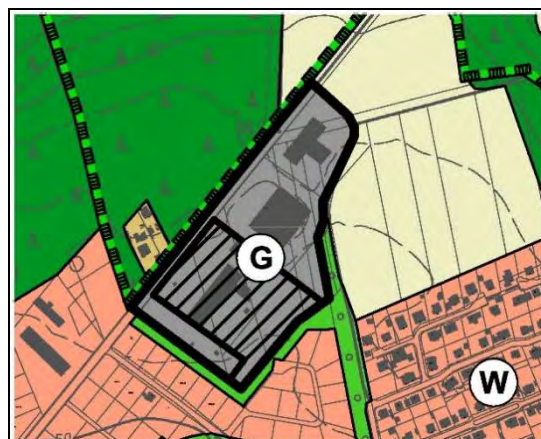
Lage: am Külzauer Weg

freie Bauflächen: ruinöse landwirtschaftliche  
Halle 1,31 Hektar (schraffiert)

aufgrund der umgebenden Wohnnutzungen  
nur als eingeschränktes Gewerbegebiet  
nutzbar

vorhandene Betriebe:

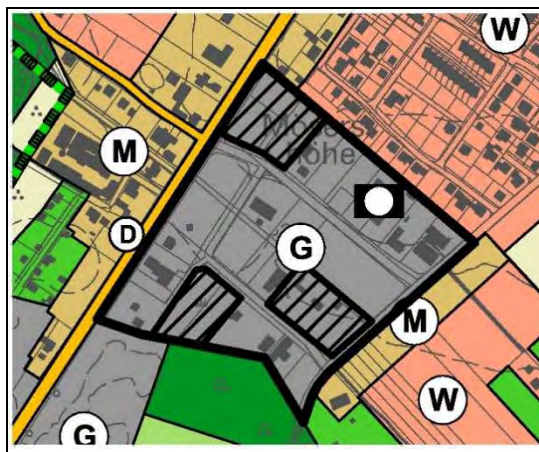
- Grünschnitt Sammelplatz
- Max Lüning GmbH Logistik
- landwirtschaftlicher Betrieb



[DTK10]@LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

Das eingeschränkte Gewerbegebiet am Külzauer Weg in Lostau entstand aus einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Das nördliche Gebäude wird noch als Betriebs Hof eines Landwirtschaftsbetriebes genutzt. Südlich schließt sich das Logistikzentrum der Firma Lüning an. Der Südteil liegt mit Ausnahme des Sammelplatzes für Grünschnitt brach. Betriebsansiedlungen sind hier nur für Betriebe mit eingeschränktem Emissionsniveau möglich.

- Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser  
Lage: östlich angrenzend an die Bundesstraße B 1  
freie Bauflächen: 1,45 Hektar (schraffiert)  
vorhandene Betriebe:
  - Gemeinde Möser
  - MDS Mitteldeutsche Seiltechnik GmbH
  - Spedition Schulze & Sohn
  - Reisemobilzentrum Palmowski
  - IO Toiletten und Containervermietung
  - HIMS Forst- und Gartentechnik Möser
  - Mando Solarkraftwerke und weitere Energiedienstleister
  - EAM GmbH Metallbau
  - Elektrotechnik Stumm



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

Das Gewerbegebiet Brunnenbreite in der Ortschaft Möser wurde Anfang der 90er Jahre entwickelt. Der Bebauungsplan wurde am 08.04.1994 rechtsverbindlich. Das Gebiet ist voll erschlossen. Wenige Grundstücke sind noch frei (schraffierte Flächen).

- Gewerbegebiet Schweinebruchsbreite Möser  
Lage: im Osten der Ortschaft Möser  
freie Bauflächen: 1,22 Hektar (schraffiert)  
vorhandene Betriebe:
  - Garten- und Landschaftsbau Bruchmüller



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Schweinebruchsbreite wurde für eine konkrete Betriebserweiterung nördlich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Bruchmüller 2010 aufgestellt. Die Fläche wurde folgend nicht in Anspruch genommen. Sie eignet sich nicht für allgemeine gewerbliche Ansiedlungen, da sie nur über eine Zufahrt über die Wohngebiete an der Thälmannstraße und am Pietzpuhler Weg erschlossen ist.

### Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Gemeinde Möser von großer Bedeutung. Grundsätzlich betreiben Gemeinden eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Ziel der Gemeinde Möser ist die Minderung des Defizites an Arbeitsplatzangeboten im Gemeindegebiet. Einen Ausgleich zwischen der Anzahl der Erwerbstätigen und der Anzahl der Arbeitsplätze zu erreichen, ist weder möglich noch raumordnerisch sinnvoll, da aufgrund der



Nähe zum Oberzentrum Magdeburg und zum Mittelzentrum Burg und deren Arbeitsplatzzentralität eine Konzentration des Arbeitsplatzangebotes in den zentralen Orten nicht in Frage gestellt werden soll. Dennoch ist eine Erhöhung der Anzahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde erforderlich, um den Umfang des Pendlerverkehrs zu reduzieren, und somit dem raumordnerischen Ziel zur Verminderung von Verkehrsströmen zu entsprechen.

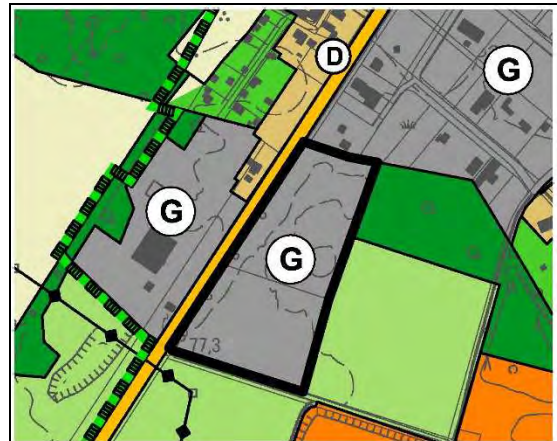
In den vergangenen 28 Jahren (seit 1990) ist es gelungen, in Körbelitz, Lostau und Möser ca. 14 Hektar gewerbliche Bauflächen durch Gewerbebetriebe zu besiedeln. Für einen Zeitraum von 15 Jahren, für den der Flächennutzungsplan aufzustellen ist, ist bei Weiterführung dieser Ansiedlungstätigkeit ein Bedarf von ca. 8 Hektar abzuleiten. Der Umfang von derzeit 4,38 Hektar bestehender Flächen ist für den Planungszeitraum voraussichtlich nicht ausreichend.

Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfes sieht die Gemeinde Möser eine Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnenbreite nach Süden vor. Die Fläche soll über das bestehende Gewerbegebiet Brunnenbreite erschlossen werden, dass hierdurch nach Süden in die Gemarkung Körbelitz vergrößert wird. Eine direkte Anbindung an die Bundesstraße ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich. Die Größe der Fläche beträgt 3,13 Hektar. Aufgrund der ortsfirmeren Lage ist die gewerbliche Baufläche auch für Betriebe geeignet, die einen höheren Störgrad als im Gewerbegebiet Brunnenbreite aufweisen. Hierdurch soll ortsgebundenen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt werden.

- Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser nach Süden

Flächengröße: ca. 3,13 Hektar

die Fläche eignet sich für Gewerbebetriebe, die einen werbewirksamen Standort an der Bundesstraße benötigen



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

Ein dem städtebaulichen Bedarf angepasstes Angebot wird damit vorgehalten.

### 3.6. Sonderbauflächen

Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO unterscheiden sich von den gewerblichen Bauflächen, gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen durch eine besondere Zweckbindung, sind aber keineswegs eine homogene Bauflächendarstellung, sondern beinhalten unterschiedliche Nutzungen wie z.B. Wochenendhausgebiete, Sondergebiete für Photovoltaikanlagen, Sondergebiete für den Klinikstandort Lostau und Sondergebiete für die Bundeswehr.

Neben der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche erachtet es die Gemeinde Möser als erforderlich, für die Sonderbauflächen die Nutzungsart nach der besonderen Art der baulichen Nutzung durch Angabe eines Zusatzes zur Bezeichnung Sonderbaufläche zu ergänzen. Die Flächen sollen daher nachfolgend differenziert betrachtet werden.

#### Sonderbauflächen, die der Erholung dienen

Sonderbauflächen, die der Erholung dienen, umfassen im Wesentlichen alle in § 10 BauNVO angeführten Nutzungen wie Campingplätze, Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und touristische Projekte und Erholungseinrichtungen. In der Gemeinde Möser befinden sich nur Wochenendhausgebiete und das Touristencamp.

#### Sonderbauflächen für Wochenendhäuser

Im Gebiet der Gemeinde Möser befinden sich fünf Wochenendhausgebiete:

Gebiet	Lage	Größe	Bebauungsplan
Ortschaft Hohenwarthe Wochenendhausgebiet Waldschänke	nördlich des Mittellandkanals	11,75 ha	rechtsverbindlich seit 31.03.2009
Ortschaft Lostau Wochenendhausgebiet Am Weinberg	am Südrand des Weinberges an der Elbe	2,19 ha	nein
Ortschaft Möser Wochenendhausgebiet Erlenweg und südlich des Erlenweges	östlich der August-Bebel- Straße	1,02 ha	nein
Ortschaft Schermen Wochenendhausgebiet Waldstraße	nördlich des Fennggrabens	0,74 ha	nein
Ortschaft Schermen Wochenendhausgebiet Karlshof	im Südosten von Schermen	7,93 ha	rechtsverbindlich seit 31.05.2011

In den Wochenendhausgebieten sind teilweise Dauerwohngebäude vorhanden, die Bestandschutz genießen, soweit sie auf genehmigter Grundlage errichtet wurden. Seitens der Eigentümer und Nutzer der Wochenendhausgrundstücke besteht zum Teil der Wunsch, dauerhaft in den Gebieten zu wohnen und diese zu Wohngebieten zu entwickeln. Dies wurde durch die Gemeinde geprüft. Das Wochenendhausgebiet Waldschänke in Hohenwarthe soll gemäß den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen weiterhin als Wochenendhausgebiet genutzt werden. Die Entwicklung eines größeren Wohngebietes nördlich des Mittellandkanals, das nicht mit der Ortslage verbunden ist, entspricht nicht den planerischen Zielen der Ortschaft Hohenwarthe. Toleriert werden soll ausschließlich die die Waldschänke ergänzende Wohnnutzung in geringem Umfang. Die Entwicklung des Wochenendhausgebietes Am Weinberg in Lostau zum Wohngebiet ist nicht zulässig, da sich das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet und die Entwicklung von Wohnnutzungen zu einer unzulässigen Verfestigung einer Splittersiedlung führen würde.

Für das Wochenendhausgebiet Karlshof in Schermen wurde die Entwicklung zum Wohngebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft. Hier würde eine unzulässige Splittersiedlung entstehen.

Die Wochenendhausgebiete östlich der August-Bebel-Straße (Erlenweg) in Möser und südlich der Waldstraße in Schermen sind besser in die Ortslagen integriert. Hier ist jedoch die Erschließung unzureichend gesichert, um eine Entwicklung zum Wohngebiet zu ermöglichen.

Ein Bedarf an neuen Wochenendhausgebieten ist nicht erkennbar. Die Sonderbauflächen wurden ausschließlich bestandsorientiert dargestellt.

#### Sonderbauflächen für Krankenhäuser und Kliniken

Die Darstellung von sonstigen Sonderbauflächen ist im Flächennutzungsplan nur zulässig, wenn das bezeichnete Gebiet nicht in den nach BauNVO festgelegten Bauflächentypen entspricht. Die Baunutzungsverordnung führt hierfür exemplarisch Hafengebiete, Klinikgebiete oder Hochschulstandorte an. Hierzu gehört die Lungenklinik Lostau, die bestandsorientiert als Sonderbaufläche

Krankenhäuser und Kliniken dargestellt wurde. Die Fläche umfasst den eingezäunten Klinikbereich. Innerhalb dieser Flächen sind erforderliche bauliche Weiterentwicklungen der Lungenklinik möglich. Insbesondere die Flächen im Norden des Sondergebietes sind nur in geringem Umfang baulich genutzt.

#### Sonderbauflächen für Anlagen der Wasserstraßenverwaltung

Das Gemeindegebiet wird im Nordosten in der Gemarkung Hohenwarthe vom Mittellandkanal gequert. Im Gemeindegebiet befinden sich Teile der Trogbrücke über die Elbe, die Doppelsparschleuse Hohenwarthe und ein Betriebshof der Wasserstraßenverwaltung. Diese wurden bestandsorientiert als Sonderbaufläche für Anlagen der Wasserstraßenverwaltung dargestellt. Einbezogen wurden in die Darstellung der Sonderbaufläche vier Wohngrundstücke, die im Rahmen des Kanalbaus als Betriebswohnungen errichtet wurden. Die derzeitige allgemeine Wohnnutzung ist nur im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

#### Sonderbauflächen für Gartenbaubetriebe

Bedingt durch die im Jahr 1929 erfolgte Aufteilung des Rittergutes Möser, den Verkauf an insgesamt 16 Gärtnereien entwickelte sich an der Blumenstraße eine Bebauung, die überwiegend durch Gärtnereien geprägt wird. Für die Blumenstraße wurde im Jahr 2008 ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Festsetzungen maßgebend für die Darstellung im Flächennutzungsplan sind. Davon abweichend wurde die Fläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Bruchmüller am Pietzpuhler Weg als gewerbliche Baufläche dargestellt, um langfristig dessen Entwicklung zu sichern.

#### Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen

Die Darstellung von Sonderbauflächen für Tierhaltungsanlagen ist nur für die Tierhaltungsbetriebe erforderlich, die sich im Außenbereich außerhalb der Ortschaften befinden und die nicht als landwirtschaftliche Betriebe gemäß § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB im Außenbereich privilegiert sind. In der Gemeinde Möser befinden sich zwei größere Tierhaltungsanlagen im Außenbereich. Dies ist der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb an der Breiten Straße in Schermen am Ortsausgang in Richtung Sportplatz und die Bärwinkel GmbH & Co.KG Biologische tierische Rohstoffe Pietzpuhl im Osten des Gemeindegebietes südlich von Grabow an der Ihle. Die Bärwinkel GmbH & Co.KG ist als Gewerbebetrieb im Außenbereich nicht privilegiert. Der Betrieb wurde bestandsorientiert als Sonderbaufläche für Tierhaltung dargestellt.

#### Sonderbauflächen für Tank- und Rastanlagen

Die Bundesautobahn A 2 als wichtigste Ost-West-Verbindung Deutschlands hat in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bedeutungszuwachs durch den Beitritt Polens und der Baltischen Länder zur Europäischen Union erfahren. Die Kraftfahrzeugbelegung stieg von 1995 bis zum Jahr 2015 um mehr als 70% an. Noch gravierender ist die Zunahme bei Lkw. Von 2000 bis 2015 betrug die Zunahme beim Schwerverkehr über 90%. Die Prognosen der Verkehrsentwicklung gehen von einer weiteren stetigen Zunahme aus. So besteht inzwischen ein gravierender Mangel an Stellplätzen für Lkw im Bereich der Bundesautobahn A 2. Die bestehenden Stellplatzanlagen sind überlastet. Die Landesstraßenbaubehörde prüft zur Zeit die Einordnung eines weiteren Parkplatzes in der Gemarkung Pietzpuhl. Durch die Verkehrszunahme besteht auch für Rasthofanlagen ein expandierender Markt, der die Anlage weiterer Rastanlagen neben den in Sachsen-Anhalt zwischen Magdeburg und der Landesgrenze zu Brandenburg bestehenden zwei Anlagen rechtfertigt. Die Abfahrt Burg ist hierfür besonders geeignet, da sich unmittelbar südlich die Einmündung der Kreisstraße K 1214 nach Pietzpuhl befindet und die Einmündung der Straße in die Bundesstraße B 1 ohne einen zusätzlichen Knotenpunkt durch Ausbau zu einer Kreuzung als

Zufahrt genutzt werden kann. Die Gemeinde Möser erwartet durch die Ansiedlung eines Rasthofes einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region und eine nachhaltige Förderung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB).

- Rasthof Schermen

Flächengröße: ca. 6,58 Hektar

Für einen Rasthof mit der entsprechenden Anzahl von Lkw-Stellplätzen wird in der Regel eine Fläche von ca. 6 bis 7 Hektar benötigt. Diese Fläche steht westlich der Auffahrt zur Bundesautobahnauffahrt der A 2 Burg zur Verfügung.



[DTK10]©LVermGeoLSA A18-2247-2012-5

#### Sonderbauflächen Hotel

Unmittelbar südlich des Wasserstraßenkreuzes an der Trogbrücke befindet sich das Landhotel Trogbrücke, das im Jahr 2006 eröffnet wurde. Hierfür wurde ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet Hotel aufgestellt, um den attraktiven Standort für diese Nutzung zu sichern. Dieses Planungsziel besteht weiterhin, so dass die Sonderbaufläche Hotel im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt wurde.

#### Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu. Die Europäische Union strebt an, bis zum Jahr 2020 20% des Endenergieverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken und hat hierzu die Richtlinie (RL 2009/28/EG) erlassen. Laut der im Jahr 2008 vorgelegten Leitstudie des Bundesumweltministeriums (BMU) können die erneuerbaren Energien in Deutschland bis zum Jahr 2020 einen Anteil von 30% an der Stromerzeugung erreichen. Wichtigste regenerative Energiequellen in Deutschland sind die Wasserkraft, die Windenergie, die Energiegewinnung aus Biomasse und die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In der Gemeinde Möser stehen keine nutzbaren Ressourcen für die Energieerzeugung aus Wasserkraft zur Verfügung, da Gewässer mit einem zur energetischen Nutzung geeigneten Gefälle nicht vorhanden sind.

Zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie dienen insbesondere Photovoltaikanlagen. Die Gemeinde Möser hat bereits in erheblichem Umfang Flächen in Hohenwarthe und Körbelitz für Freiflächenphotovoltaikanlagen durch Bebauungspläne gesichert, um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Bisher noch nicht umfangreich ausgenutzt sind die Dachflächen gewerblicher oder landwirtschaftlicher Gebäude und gegebenenfalls auch Fassadenflächen, die als grundsätzlich für eine Photovoltaiknutzung geeignet einzustufen sind. Der Umfang der hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen ist schwer zu beziffern, da die Bereitschaft der Eigentümer der Gebäude, ihre Dächer für die Photovoltaiknutzung bereitzustellen, nicht sachgerecht eingeschätzt werden kann.

Für die Wahl der Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen hat die Gemeinde Möser folgende Kriterien angewendet:

1. Eignung durch hinreichende Sonneneinstrahlung und Exposition der Flächen
2. gemäß dem Grundsatz G 84 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden
3. alternativ Nutzung von bereits bauleitplanerisch für eine gewerbliche oder eine sonstige bauliche Nutzung festgesetzten Flächen
4. gemäß dem Ziel 115 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) sind die Wirkungen auf
  - das Landschaftsbild
  - den Naturhaushalt und
  - die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen.

Dies ist im Rahmen der Aufstellung der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne erfolgt. Als besonders geeignet erwiesen sich hierfür:

- Flächen der ehemaligen Tierhaltungsanlagen Körbelitz  
Die Flächen waren mit Stallgebäuden bebaut und überwiegend versiegelt. Die Gebäude wurden rückgebaut.
- Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte am Ortseingang Hohenwarthe  
Die Flächen befinden sich am östlichen Rand des Gewerbegebietes. Hier war eine bauliche Nutzung vorhanden, die beseitigt wurde.
- Deponie- und Recyclingflächen auf den ehemaligen Rieselfeldern südlich von Möser in der Gemarkung Körbelitz  
Auf diesen Flächen soll ein Energiepark entstehen. Die ehemaligen Rieselfelder der Abwasserverrieselung der Stadt Magdeburg sind großflächig durch Schadstoffe belastet, so dass sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Ziel der Gemeinde ist es, auf diesen Flächen alternative Energien zu erzeugen. Das Projekt wird als Energiepark Körbelitz bezeichnet.

Insgesamt stehen mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 62,64 Hektar für Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung. Weitere Gebiete sind daher zunächst planungsrechtlich nicht vorgesehen.

#### Sonderbauflächen für die Landesverteidigung

Im Südosten der Gemarkung Burg befindet sich der traditionsreiche Standort der Clausewitz Kaserne Burg, deren Flächen bis in das Gemeindegebiet von Pietzpuhl reichen. Die Flächen stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und werden durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr betreut. Die Flächen sind planungsrechtlich gemäß § 37 Abs.2 BauGB der gemeindlichen Steuerung entzogen und werden daher nachrichtlich übernommen. Die Abgrenzung entspricht der eigentumsrechtlichen Zuordnung der Flächen zum vorgenannten Bundesamt. Die Flächen umfassen Teile des eingezäunten Kasernenstandortes der Clausewitz Kaserne, die aufgrund ihrer baulichen Prägung als Sonderbauflächen für die Landesverteidigung – Kasernenstandort übernommen wurden. Weiterhin umfassen die in Zuständigkeit des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr betreuten Flächen kasernennahe Übungsbereiche, die als Sonderbauflächen für die Landesverteidigung mit überwiegender Prägung durch Freiflächen (Truppenübungsplatz) nachrichtlich übernommen werden.

In den Wulfenschen Forsten in der Gemarkung Pietzpuhl und in der Gemarkung Körbelitz befinden sich weitere Flächen, die ehemals der Landesverteidigung dienten und als Truppenübungsplatz genutzt wurden. Diese Flächen wurden inzwischen in das allgemeine Bundesvermögen überführt. Sie werden durch die BIMA betreut. Teilweise wurden als Flächen veräußert.



Die betreffenden Flächen sind aufgrund von Kampfmittelbelastungen teilweise aus der allgemeinen Zugänglichkeit ausgenommen. Eine aktive Nutzung als Truppenübungsplatz findet nicht statt. Die Flächen wurden daher als Wald dargestellt.

#### Sonderbauflächen für Windenergieanlagen

In der Gemeinde Möser bestehen 9 Windenergieanlagen im Außenbereich am Kapaunberg in Schermen. Diese befinden sich außerhalb der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vorgesehenen Vorranggebiete für Windenergie. Gemäß dem Ziel 113 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist ein Repowering von Windenergieanlagen nur innerhalb der Vorranggebiete mit Wirkung von Eignungsgebieten sowie in Eignungsgebieten für die Nutzung von Windenergie zulässig. Für das Gebiet in Schermen ist daher nach dem derzeitigen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nur ein Bestandsschutz auf gesetzlicher Grundlage gegeben. Derzeit besteht zwar kein wirksamer regionaler Entwicklungsplan in Bezug auf die Windenergie. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser in absehbarer Zeit aufgestellt wird und hierdurch Ziele der Raumordnung bezüglich der Regelung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen in Kraft treten. Da die Bauleitpläne diesen Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB anzupassen sind, bestünde bei der Festlegung eigener Sondergebiete dann das Erfordernis, ggf. den Flächennutzungsplan anzupassen. Dies soll vermieden werden. Sonderbauflächen für Windenergie sind daher nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Regelungen sollen abschließend auf der Ebene des Regionalen Entwicklungsplanes erfolgen.

### **3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich**

#### **3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden**

Gemäß § 5 Abs.3 Nr.3 BauGB sollen in den Flächennutzungsplänen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Der Gesetzgeber beschränkt sich hierbei auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zwar nur auf die baulich zu nutzenden Flächen, dennoch steht es den Gemeinden offen, darüber hinaus Flächen zu kennzeichnen. Für die Kennzeichnung ist eine erhebliche Belastung erforderlich. Ein Altlastenverdacht reicht hierfür nur, insoweit er mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zutrifft. Die hierfür zu kennzeichnenden Standorte werden im Rahmen des Abstimmungsverfahrens mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land abgestimmt.

In der Gemeinde Möser sind im Altlastenkataster insgesamt 84 Verdachtsstandorte enthalten, von denen 10 als kennzeichnungspflichtig eingestuft werden. 9 Standorte wurden aufgrund von Untersuchungen als unbelastet eingestuft.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Folgende Standorte werden als kennzeichnungspflichtig eingeschätzt:

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Konflikt- potential mit der dar- gestellten Nutzung
Schermen	30303	Kfz-Reparaturstützpunkt am Hohlweg	untersucht	gemischte Baufläche	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Schermen	30305	Rinderaufzuchtanlage Breite Straße	untersucht	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	Wohn- nutzung bereits errichtet
Körbelitz	30576	Tankstelle Lostauer Straße	untersucht	gewerbliche Baufläche	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Lostau	30593	Milchviehanlage Külzauer Weg	untersucht	gewerbliche Baufläche	geprüft bei Aufstellung des Bebau- ungsplanes
Lostau	30927	Melkstand Alt Lostau westlich Alt Lostau	untersucht	Fläche für die Landwirtschaft, Grünland	keine bauliche Nutzung
Hohen- warthe	30272	Kfz-Werkstatt an der Hauptstraße	untersucht	gemischte Baufläche	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Hohen- warthe	30274	Sauenanlage Möser Straße	untersucht	gewerbliche Baufläche, Sonderbau- fläche PV	gewerbliche Nutzung
Pietzpuhl	30298	Ölteich, Wasserschadstoffdeponie östlich von Pietzpuhl	untersucht	Fläche für Wald	keine bauliche Nutzung
Pietzpuhl	30795	Pelztierfarm an der Ihle	untersucht	Sonderbau- fläche Tier- haltung	unverändert ausgeübte Bestands- nutzung
Pietzpuhl	30658	Schießplatz Madel Teilgebiet A	untersucht	Fläche für Wald	keine bauliche Nutzung
Möser	30917	Unitrans Möser Kiesweg	untersucht	gewerbliche Baufläche	unverändert gewerbliche Nutzung

Folgende weitere Standorte mit Altlastenverdacht bestehen in der Gemeinde Möser:

Auf diesen Altlastenverdachtsflächen ist eine Art der baulichen Nutzung dargestellt, die zu einer Sensibilisierung der Nutzungsart führen können und einen Untersuchungsbedarf auslösen können. (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen)

Ortschaft	Kennziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen-nutzungsplan	Konflikt-potential mit der dar-gestellten Nutzung
Hohenwarthe	30273	alte Tankstelle Friedhofstraße	im Straßenraum	gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Körbelitz	30788	Tankstelle Körbelitz Breite Straße	Baulücke	gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Körbelitz	30821	Chemikalienlager der LPG Breite Straße	im Gebäude	gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Körbelitz	30580	LPG Schweineställe Lindenweg	in Stallgebäuden	gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Körbelitz	30582	LPG Technikhof Lindenweg		gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Körbelitz	30584	Schafhofanlage Woltersdorfer Straße		gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Lostau	30594	Reparaturstützpunkt LPG Kleines Dorf		gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Lostau	30595	Schweinemastanlage Külzauer Weg		Wohnbaufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Lostau	30591	Tankstelle LPG im Straßenraum Heidestraße		Wohnbaufläche	Straßen-raum
Lostau	30592	Firma Rüdiger Baumann		gemischte Baufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf
Lostau	30590	Tankstelle im Straßenraum Ahornallee		Straßen-verkehrsfläche	kein Konflikt
Möser	30290	Lagerplatz für Streusalz Kastanienallee	Bebauungs-plan rechts-verbindlich	Wohnbaufläche	bei Wohn-nutzung Untersuchungsbedarf

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Bemerkung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Konflikt- potential mit der dar- gestellten Nutzung
Möser	30286	Mülldeponie Bruch	vorhandene Wochenend- häuser	Sonderbau- fläche Erholung	vorhandene Wochenend- häuser
Möser	30288	Lagerplatz für Straßenlauge		gewerbliche Baufläche	kein Unter- suchungs- bedarf
Pietzpuhl	30297	Rindermastanlage Pietzpuhl	Reiterhof Gotzel	gemischte Baufläche	kein Unter- suchungs- bedarf
Pietzpuhl	30299	Schweinemast Pietzpuhl	Nutzungs- brache	gemischte Baufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30534	Stallgebäude Akazienweg	Bebauungs- plan rechts- verbindlich	Wohnbaufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30833	Tankstelle LPG Schermen am Hohlweg		gemischte Baufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30821	Chemikalienlager Schermen Chausseestraße		gemischte Baufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30623	alte Tankstelle Chausseestraße	im Straßenraum	Wohnbaufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30628	alte Tankstelle Chausseestraße 22	im Straßenraum	Wohnbaufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30624	alte Tankstelle Chausseestraße 30	im Straßenraum	Wohnbaufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf
Schermen	30625	alte Tankstelle Chausseestraße 47	im Straßenraum	Wohnbaufläche	bei Wohn- nutzung Untersuch- ungsbedarf

Auf den Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen sind Bodenbelastungen vorhanden, die jedoch keine Nutzungskonflikte verursachen.

### 3.7.2. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S.368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769) sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse des menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind.

Der Denkmalbegriff umfasst:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche
- archäologische Kulturdenkmale
- archäologische Flächendenkmale
- bewegliche Kulturdenkmale und
- Kleindenkmale.

Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sollen nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dies sind in der Gemeinde Möser:

- |             |   |            |
|-------------|---|------------|
| - Pietzpuhl | Schloss und Gutshof, Park und Mausoleum | Baudenkmal |
| - Lostau    | Krankenhaus Lungenklinik Lostau         | Baudenkmal |

Die Umgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Weiterhin befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmälern im Plangebiet.

Folgende das Orts- und Landschaftsbild dominierende Baudenkmale als Einzeldenkmale wurden zusätzlich in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen:

- |               |  |
|---------------|--|
| - Hohenwarthe | Bockwindmühle am Weinberg              |
| - Hohenwarthe | Dorfkirche                             |
| - Körbelitz   | Dorfkirche St. Pancratii               |
| - Körbelitz   | Gemeindehaus Breite Straße 15          |
| - Lostau      | Wohn- und Atelierhaus alte Ziegelei    |
| - Alt Lostau  | Dorfkirche und Kriegerdenkmal          |
| - Möser       | Chausseehaus Chaussee 14               |
| - Möser       | Gutshaus Thälmannstraße 33             |
| - Schermen    | Dorfkirche und Kriegerdenkmal          |
| - Schermen    | Chausseestraße 15                      |
| - Schermen    | Gedenkstätte nördlich Karlshof im Wald |

Die weiteren Einzeldenkmale (überwiegend Kleindenkmale und Kriegerdenkmale) sind in der Anlage 1 zur Begründung aufgelistet.

In der Gemeinde Möser sind eine Vielzahl von Fundstellen und große archäologische Flächen- denkmale vorhanden. Sie sind in Anlage 2 zur Begründung aufgeführt. Die Lage der bisher bekannten Fundstellen in Bezug auf neu ausgewiesene Baugebiete wurde im Umweltbericht geprüft.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist auf folgende Sachverhalte hin. Die historischen Ortskerne von Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau und Schermen besitzen archäologische Denkmaleigenschaft, da die ältere Ortsgeschichte der vormittelalterlichen und mittelalterlichen Zeit im Untergrund als Sachzeugnisse erhalten geblieben ist (bspw. Relikte älterer Baulichkeiten, der Wasserversorgung oder auch ältere Grabstätten). Deren vollständige Kartierung steht noch aus. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist die Siedlungsdichte über Jahrtausende hinweg gerade in den elbnahen Gebieten immer sehr hoch gewesen, so dass man von einem "Siedlungskorridor" beidseits der Elbe sprechen kann. Archäologische Funde zeigen, dass in römischer Zeit gerade auch über die Elbe ein intensiver Kontakt zwischen den Römern und der einheimischen Bevölkerung bestand. Die bisher bekannt gewordenen archäologischen Kulturdenkmale geben nur einen kleinen Ausschnitt aus dem unterirdisch noch vorhandenen archäologischen Denkmalbestand wieder, der flächig große Ausdehnungen erreichen kann. Aufgrund der elbnahen Lage des Gemeindegebietes und deren intensive Nutzung über Jahrtausende bestehen begründete Anhaltspunkte, dass im gesamten Gemeindegebiet vom Vorhandensein



archäologischer Kulturdenkmale auszugehen ist.

Mühlen wurden seit dem Mittelalter errichtet, um die Wasserkraft auch kleiner Gewässer zu nutzen. Etliche Mühlen finden auch in mittelalterlichen Archivalien Erwähnung. Aufgrund der langen Nutzungsdauer ist davon auszugehen, dass im Umfeld der heutigen Mühlen mit baulichen Relikten älterer Mühlengebäude zu rechnen ist.

Ferner weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darauf hin, dass nebst dem Manöverfeld zwischen Körbelitz und Pietzpuhl auch jüngere militärgeschichtliche Ereignisse, die sich ebenfalls als archäologische Kulturdenkmale zum Teil im Erdboden manifestiert haben, Schutzstatus gemäß den Bestimmungen des DenkmSchG LSA besitzen. Gerade das Elbegebiet war in den letzten Kriegstagen des zweiten Weltkrieges heftig umkämpft. Hier seien bspw. Kriegslager, Militärlager, Flakstellungen, Gefechtsfelder oder Grabstätten zu nennen. Die kartographische Erfassung dieser jüngeren militärgeschichtlichen, archäologisch relevanten Relikte steht jedoch noch aus.

Bei Vorhaben bzw. Erdeingriffen / Erdbewegungsarbeiten in den archäologisch relevanten Bereichen ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Befunde und Funde zerstört werden. Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form eines Baugrundaustausches) haben archäologische Untersuchungen voranzugehen beziehungsweise baubegleitende Untersuchungen stattzufinden, deren Kosten gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in der Regel 3 Monate vor dem vorgesehenen Baubeginn abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der archäologischen Relevanzbereiche jederzeit mit dem Auftreten neuer Funde und Befunde zu rechnen ist, die der gesetzlichen Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen- Anhalt unterliegen.

### **3.8. Bauen im Außenbereich**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich, der in der Regel als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald im Flächennutzungsplan dargestellt ist, richtet sich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. In der Absicht, die Zersiedelung der Landschaft und die Zersplitterung der Bebauung soweit als möglich zu verhindern, ist hier die Errichtung neuer Gebäude nur möglich, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben:

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient, soweit nicht ein Ausschluss der Zulässigkeit dieser Anlagen durch eine Ausweisung von Eignungsgebieten an anderer Stelle erfolgt. Dies ist vorliegend für Windenergieanlagen durch den Regionalen Entwicklungsplan gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind daher nicht mehr im Außenbereich privilegiert.
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb

- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt
  - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
  - d) die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient  
oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf zulässigerweise errichteten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude untergeordnet ist.

In Körbelitz Vorwerk und Burgenser Weg 100, auf den ehemaligen Rieselfeldern östlich und westlich der Bundesstraße B 1, an der Blumenstraße in Möser und an der Breiten Straße in Schermen am Ortsausgang zum Sportplatz befinden sich landwirtschaftliche oder gartenbauliche Gebäude im Außenbereich. Sie werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt soweit sie ausschließlich landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzt werden sollen. Eine Darstellung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten als Baugebiete erfolgt nur dort, wo sie in die Ortsstruktur integriert sind und bei Aufgabe der ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung für andere bauliche Zwecke genutzt werden können bzw. bereits baulich genutzt werden.

Zu den im Außenbereich privilegierten Anlagen gehören weiterhin die baulichen Anlagen zur Rohstoffgewinnung und -verarbeitung. Derzeit sind im Gemeindegebiet Bodenabbauvorhaben nördlich von Hohenwarthe und östlich von Schermen am Madelschen Weg. Sonstige nicht landwirtschaftliche Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Soweit vorhandene Gebäude im Außenbereich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben gehören, besteht für diese im Kontext einer materiell-legalen Errichtung jedoch Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen von § 35 Abs.2 bis 4 BauGB zulässig. Dies trifft insbesondere auf folgende Wohnplätze zu:

- Hohenwarthe      Hauptstraße 58  
                            Zur Windmühle 1
- Körbelitz         Puhlmühle  
                            Bebauung im Wald nördlich der Landesstraße L 52 nach Wörmlitz
- Lostau            Alte Ziegelei
- Möser             Ottohof
- Pietzpuhl         neue Häuser am Hasselberg (südlich Grabow)
- Schermen         Paulshof  
                            Karolinenhof  
                            Karlshof 12 und 13  
                            Breite Straße 1 und 2  
                            Bocksmühle

Ihre Darstellung als Baufläche würde die Entstehung von Splittersiedlungen oder von städtebaulich ungeordneten Siedlungsexpansionen fördern und ist damit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die fehlende Darstellung als Baugebiet im Flächennutzungsplan bedeutet jedoch weder, dass diese Gebäude ihren Bestandsschutz verlieren, noch dass sie nicht entwickelt werden können. Der Gesetzgeber hat hierfür das Instrument einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB geschaffen. Die Entwicklung ist jedoch nur in einem engen Rahmen möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft soll hierdurch vermieden werden.

## 4. GEMEINBEDARFS- UND INFRASTRUKTURPLANUNG

### 4.1. Verkehr

#### allgemeine Zielvorstellungen

Übergeordnetes Ziel im Bereich Verkehr ist die Befriedigung der vorhandenen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbedürfnisse durch ein Verkehrssystem, das unter den Gesichtspunkten der Annehmlichkeit, der Leistungsfähigkeit, der Sicherheit, der Wirtschaftlichkeit, des Betriebs- und Verkehrswertes sowie der Umweltverträglichkeit ein Optimum an Bedürfnisbefriedigung bewirkt.

Wichtige Verkehrsbedürfnisse im Gemeindegebiet bestehen

- im Berufsverkehr zwischen den Wohnstätten und den Arbeitsstätten innerhalb der Gemeinde, des Verdichtungsraumes Magdeburg und Burg
- im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnstätten in den Ortschaften, den zentralen Versorgungsbereichen in Möser, in Burg und in Magdeburg sowie den Nahversorgungsbereichen in den Ortschaften
- im Wirtschaftsverkehr zwischen den verschiedenen Arbeitsstätten innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- im Freizeit- und Erholungsverkehr zu den Naherholungsgebieten
- im Schülerverkehr.

Ziel der Gemeinde Möser ist es, die Funktionen im Gemeindegebiet so zu ordnen, dass ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs fußläufig oder mit dem Fahrrad bewältigt werden kann. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden, indem

- gewerbliche Bauflächen auch an das Radwegenetz angeschlossen werden
- Wohnbauflächen möglichst ortskernnah entwickelt werden.

Grundsätzlich ist ein leistungsfähiger Straßenanschluss jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

#### 4.1.1. **Überörtlicher Straßenverkehr**

##### Autobahnen

- Bundesautobahn A 2 im Abschnitt Elbquerung bis zur Querung der Ihle  
Wie bereits unter Punkt 2.3. der Begründung zur Lage im Raum angeführt, verfügt die Gemeinde Möser über einen sehr guten Anschluss an das Autobahnnetz durch die das Gemeindegebiet querende Bundesautobahn A 2 mit den Anschlussstellen Hohenwarthe und Burg. Die Bundesautobahn A 2 ist sechsspurig ausgebaut. Ein verkehrliches Problem stellt das Fehlen einer ausreichenden Anzahl von Lkw-Stellplätzen an der Autobahn dar. Seitens der Landesstraßenbaubehörde bestehen Absichten einen zusätzlichen Rastplatz mit WC im Osten des Gemeindegebietes in der Gemarkung Pietzpuhl einzurichten. Konkrete Standortplanungen, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden können, liegen der Gemeinde Möser nicht vor. Die Gemeinde hat an der Autobahnabfahrt Burg eine Fläche für einen Rasthof vorgesehen. Dieser könnte zur Entschärfung der Parkplatzproblematik an der Bundesautobahn A 2 beitragen.







#### 4.1.4. Bundeswasserstraßen

Das Plangebiet wird im Nordwesten vom Mittellandkanal und dem Elbe-Havel-Kanal, der bedeutendsten Verbindung der Binnenwasserstraßen Norddeutschlands in Ost - West - Richtung in Deutschland gequert. Die Binnenwasserstraße trägt westlich der Doppelsperrschleuse Hohenwarthe die Bezeichnung Mittellandkanal und östlich die Bezeichnung Elbe-Havel-Kanal. Sie hat seit der Grenzöffnung einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren.

Der Mittellandkanal und der Elbe-Havel-Kanal sind laut Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) § 1 dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraßen des Bundes. Gemäß § 1 Abs.4 WaStrG gehören zur Bundeswasserstraße auch die bundeseigenen Schifffahrtsanlagen und die ihrer Unterhaltung dienenden Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs.1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) wahrgenommen wird. Zuständig für den Abschnitt des Plangebietes ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg. Die Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erstrecken sich nicht nur auf das Gewässerbett der Bundeswasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Dazu gehören am Mittellandkanal die Liegeplätze, die Böschungen, die Schifffahrtszeichen und die Unterhaltung der Vermessungspunkte, einschließlich des Freischneidens von Bewuchs. Desweiteren umfassen die Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Ausbau und Neubau von Bundeswasserstraßen sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben.

Der im Plangebiet befindliche Abschnitt ist vollständig ausgebaut. Der Ausbau des Mittellandkanals und des Elbe-Havel-Kanals ist für das Großmotorgüterschiff (GMS) mit einer Länge von 110 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einem Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 2.100 Tonnen und für Schubverbände mit einer Länge von 185 Metern, einer Breite von 11,45 Metern, einen Tiefgang von 2,8 Metern und einer Tragfähigkeit von 3.500 Tonnen erfolgt. Im Plangebiet befinden sich als wesentliche Bauwerke der Binnenwasserstraße die Trogbrücke über die Elbe und die Doppelsperrschleuse Hohenwarthe. Die Doppelsperrschleuse Hohenwarthe und die dort befindlichen Nebenanlagen wurden als Sonderbauflächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes dargestellt. Jeweils von den Schleusenzugängen und vor der Zufahrt auf die Trogbrücke befinden sich beiderseits öffentliche Liegestellen.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes bildet die Mitte oder das Westufer der Elbe. Die Elbe ist wie der Mittellandkanal eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße. (Die vorstehenden Erläuterungen gelten somit auch für die Elbe.) Zuständig für den Abschnitt der Elbe ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg. Im Süden von Hohenwarthe ist eine Anlegestelle mit Liegeplätzen für Kleinboote vorhanden.

#### 4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege

##### überregionale Radwege

Das Plangebiet wird von Süd nach Nord entlang der Elbe vom Elberadweg, dem wichtigsten touristischen Radweg in Sachsen-Anhalt gequert. Er verläuft vom Herrenkrug Magdeburg kommend zwischen der Elbe und dem Zuwachs südlich von Lostau die Ehle querend westlich von Alt Lostau entlang des Weinberges nach Hohenwarthe bis zur Trogbrücke und dort entlang des Mittellandkanals bis zur Doppelsperrschleuse Hohenwarthe. Von dort aus nach Norden verlässt der Elberadweg das Gemeindegebiet an der Kanalsiedlung in Richtung Niegripp. Der Elberadweg ist im Landesradverkehrsplan als Radweg der Klasse 1 eingestuft.

Ein weiterer Radweg befindet sich derzeit im Aufbau. Dies ist der Telegraphenradweg Berlin – Koblenz. Von Burg aus nördlich von Schermen kommend verläuft er zur Station Kapaunberg bei Schermen und von dort aus über Pietzpuhl und Möser nach Lostau. Ab Lostau folgt er dem alten Eisenbahndamm in Richtung Gerwisch und weiter zum Telegraphenberg Biederitz.

Die Radwege wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert in ihren Führungen dargestellt.

#### Radwege von örtlicher und regionaler Bedeutung

Im Landesradverkehrsplan sind für Möser Radwege nur straßenbegleitend entlang der Bundesstraße B 1 und in den bereits hergestellten Teilen an der Landesstraße L 52 vorgesehen, die örtlich vorhanden sind. Als Ergänzung regionaler Radwege werden durch die Gemeinde Möser folgende Verbindungen favorisiert:

- Sanierung und Ausbau des Telegraphenradweges auch als Ortsverbindung zwischen Gerwisch und Lostau, Lostau und Möser und zwischen Möser und Pietzpuhl
- Radwegeanbindung nach Körbelitz entlang der Landesstraße L 52
- Rad- und Fußwegeverbindung Pietzpuhl – Körbelitz
- Radwegeverbindung Hohenwarthe – Lostau entlang der Landesstraße L 52.

Die Rad- und Wanderwege wurden im Flächennutzungsplan als Zielplanung, nur soweit sie nicht straßenparallel verlaufen, dargestellt.

#### **4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)**

Der öffentliche Personennahverkehr muss so entwickelt werden, dass er eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt und der Region bedarfsgerecht mit den zentralen Orten, insbesondere dem Oberzentrum Magdeburg und dem Mittelzentrum verbindet. Mit dem Verkehrsverbund MAREGO wurden sehr gute Voraussetzungen für einen regional abgestimmten, funktionsfähigen Nahverkehr geschaffen.

In der Gemeinde Möser verkehren die Buslinien:

- 704 Burg – Hohenwarthe – Lostau - Magdeburg
- 708 Burg – Schermen – (Pietzpuhl) Möser – (Körbelitz) Biederitz – Gommern
- 710 Burg – Schermen – Möser – Körbelitz – Wörlitz – Möckern

Durch die Buslinien sind insbesondere auch Lostau und Hohenwarthe gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Magdeburg und Burg aus zu erreichen. Erhebliche Defizite bestehen in der Verbindung zwischen Möser und Lostau sowie zwischen Möser und Hohenwarthe. Die Buslinien ergänzen den schienengebundenen Nahverkehr.

Träger des ÖPNV ist der Landkreis Jerichower Land. Dieser hat die Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land mbH für das Liniennetz des Landkreises mit der Bedienung der Strecken beauftragt.

#### **4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)**

##### **4.2.1. Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung in der Gemeinde Möser sind die Heidewasser GmbH und der Wasserverband Burg. Der Zuständigkeitsbereich der Heidewasser GmbH erstreckt sich auf die Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser und Pietzpuhl. Die Wasserversorgung erfolgt auf Grundlage der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des Wasserverbandes "Im Burger Land" rechtsverbindlich seit dem 31.07.2010. Die Wasserlieferbedingungen der Heidewasser GmbH sind in der Satzung vom 11.12.2014 geregelt. Für die Ortschaft Schermen ist der Wasserverband Burg zuständig. Die Wasserversorgung erfolgt auf Grundlage der Wasserversorgungssatzung vom 26.10.2016.

Das überörtliche Hauptnetz wird durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) betrieben. Die größte Trinkwassergewinnungsanlage des TWM ist das Wasserwerk Colbitz, von dem aus die Ortschaften der Gemeinde mit Trinkwasser versorgt werden. Im Flächennutzungsplan werden nur die Trinkwasserhauptleitungen dargestellt. Dies sind die Leitungen mit einem

Nenndurchmesser von größer 250 mm. Diese werden nach Zuarbeit des Versorgungsträgers in die Planzeichnung eingetragen.

Trinkwassergewinnungsanlagen für die öffentliche Trinkwasserversorgung befinden sich nicht in der Gemeinde Möser. Auf dem Kapaunberg befindet sich jedoch ein für die Wasserversorgung wichtiger Hochbehälter, der in der Planzeichnung dargestellt wurde.

Die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser ist gemäß § 2 Abs.1 des Brandschutzgesetzes (BrSchG) Aufgabe der Gemeinde. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden gefordert. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Metern um das Vorhaben.

Die Bereitstellung des Löschwassers in der Gemeinde Möser erfolgt überwiegend durch Löschwasserbrunnen und Entnahmestellen. Gemäß § 26 Abs.4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz ist der Träger der Wasserversorgung verpflichtet, Löschmittel (Wasser) auf Anforderung der Feuerwehr aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

#### **4.2.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Träger der Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Möser sind der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) und der Wasserverband Burg. Der WWAZ entsorgt die Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser und Pietzpuhl. Die Anschlussbedingungen werden in der Abwasserbeseitigungssatzung vom 08.07.2015 festgelegt. Der WWAZ betreibt die Schmutzwasserkanalisation und die Beförderung zur Kläranlage. Für das Entsorgungsgebiet wird das Abwasser überwiegend im Auftrag des WWAZ durch die Stadtwerke Magdeburg in der Kläranlage Gerwisch gereinigt. Für Pietzpuhl besteht eine gesonderte Kläranlage im Ortsteil, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt wurde. Der Wasserverband Burg betreibt die Schmutzwasserentsorgung in der Ortschaft Schermen. Grundlage der Schmutzwasserentsorgung ist die Abwasserbeseitigungssatzung des Verbandes vom 26.10.2016. Das Schmutzwasser der Ortschaft Schermen wird in der Kläranlage des Wasserverbandes Burg in Blumenthal gereinigt. Weitere Kläranlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.2.3. Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung in der Gemeinde Möser ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH mit der Abfallentsorgung beauftragt hat. Die Abfallentsorgungssatzung vom 31.01.2014 regelt die Bedingungen der Abfallentsorgung. In der Gemeinde Möser sind keine Anlagen und Einrichtungen der Abfallbeseitigung vorhanden, die die Grundzüge der Bodennutzung betreffen.

#### **4.2.4. Elektroenergieversorgung / Freileitungsnetz**

Träger der Elektroenergieversorgung in der Gemeinde Möser ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist vollständig an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Im Flächennutzungsplan werden nur die überörtlichen Versorgungsleitungen dargestellt. Dies sind Leitungen ab einer Netzspannung von 110 kV und die Umspannwerke. Das überörtliche Hauptversorgungsnetz ab einer Netzspannung von 220 kV wird durch die 50 Hertz Transmission GmbH betrieben.

Versorgungsleitungen mit einer Netzspannung ab 220 kV sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Folgende überörtliche Freileitungen der Avacon AG befinden sich im Plangebiet:

- 110 kV Freileitung Magdeburg Glindenberger Weg – Genthin  
Die Leitung quert das Plangebiet zwischen Lostau und Hohenwarthe von West nach Ost.
- 110 kV Freileitung Magdeburg Glindenberger Weg – Möckern mit Abzweigen zu den Stationen Körbelitz südlich des Ortes  
Die Leitung zweigt südlich der Bundesautobahn von der 110 kV Freileitung Magdeburg Glindenberger Weg – Genthin ab und verläuft nördlich von Lostau und zwischen Möser und Körbelitz nach Südost in Richtung Wörmlitz.

Die Verteilung der Elektroenergie erfolgt auf Mittelspannungsebene und auf Niederspannungsebene durch die Avacon AG. Die Versorgung erfolgt von den Umspannwerken Magdeburg, Körbelitz und Burg. Das Umspannwerk Körbelitz sowie eine weitere Station für die Einspeisung von Solarstrom südlich von Körbelitz wurden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

#### **4.2.5. Gasversorgung**

Träger der Gasversorgung in der Gemeinde Möser ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Gegenstand der Darstellungen in Flächennutzungsplänen sind ausschließlich die Hochdrucknetze. Diese werden durch die ONTRAS Gastransport GmbH und die Avacon Hochdrucknetz GmbH betrieben. Weiterhin befinden sich Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG Strehlen im Plangebiet. Die Leitungsführungen werden nach Zuarbeit der GDMcom mbH ergänzt.

Die Avacon Hochdruck GmbH betreibt im Plangebiet das Hochdruck- Versorgungsnetz. Im Plangebiet befinden sich folgende Leitungen:

- Gastransportleitung GTL 0002034 Detershagen - Zielitz
- Gastransportleitung GTL 0002035 Hohenwarthe – Lostau
- Gastransportleitung GTL 0002037 Detershagen – Gerwisch
- Gastransportleitung GTL 0002121 Hohenwarthe
- Ergänzung weiterer Leitungen nach Zuarbeit des Versorgungsträgers

Folgende Stationen dienen der öffentlichen Versorgung:

- GTS 000256 Hohenwarthe
- GTS 000432 Lostau
- GTS 000 Möser
- weitere Stationen nach Zuarbeit des Versorgungsträgers

Im Flächennutzungsplan werden die Hochdruckleitungen und die Stationen, die der öffentlichen Versorgung dienen, dargestellt. Die Gashochdruckleitungen sind in einem Schutzstreifen verlegt, der eine Breite von 10 Metern (je 5 Meter beiderseits der Leitungsachse) aufweist. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Planungen im Kreuzungs- oder Näherungsbereich sind mit dem Leitungseigentümer abzustimmen. Das Gashochdrucknetz wird durch ein Mitteldrucknetz im Eigentum der Avacon ergänzt, dass jedoch im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird.

#### **4.2.6. Niederschlagswasserbeseitigung**

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Möser. Eine Niederschlagswasserkanalisation ist in allen Orten außer Pietzpuhl vorhanden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 79 WG LSA aufgestellt. Sie sind bei Planungen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu beachten.

#### **4.2.7. Telekommunikationsversorgung**

Die Deutsche Telekom AG betreibt im Plangebiet des Flächennutzungsplanes ein Telekommunikationsnetz mit Telekommunikationslinien. Die Knotenvermittlungszentrale befindet sich in Burg. Im Plangebiet ist größerer Sendeturm mehrerer Funkmehrdienetze auf dem Kapaunberg vorhanden, der in der Planzeichnung dargestellt wurde.

### **4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (soziale Infrastruktur)**

Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne des § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB umfassen Einrichtungen und Anlagen der Bildung, insbesondere Schulen, der Kinderbetreuung, sozialer Zwecke, der Gesundheit, der Kultur, des Sports und der Religionsgemeinschaften sowie der öffentlichen Verwaltung und der Feuersicherheit.

Die Gemeinde Möser verfügt über eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht alle in gemeindlicher Trägerschaft betrieben werden.

#### **4.3.1. Kindertagesstätten und Hort**

Die familienergänzende Bildung und Erziehung der Kinder nach dem KIFÖG Sachsen-Anhalt findet in der Kinderkrippe, im Kindergarten bzw. in der Kindertagesstätte statt. Entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers sind für alle Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze vorzuhalten. Von der Versetzung in den 7.Schuljahrgang bis zur Vollendung des 14.Lebensjahres hat jedes Kind einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung, soweit Plätze vorhanden sind.



### Bedarf und Planung

Die Bedarfsplanung für Kindertagesstätten ist Gegenstand der Fachplanung. Sie wird für den Flächennutzungsplan hieraus übernommen.

• Kommunale Einrichtungen	Kapazität (Plätze)	Auslastung zum September 2015	
		Plätze	%
- Tageseinrichtung "MS Piratenclub" Schermen / Möser, Schermener Weg 1c (Trägerschaft Europäisches Bildungswerk)	185	160	86,5 %
- Tageseinrichtung "Gänseblümchen" Hohenwarthe, Eulenbruch 8 (Trägerschaft DRK)	90	84	93,3 %
- Tageseinrichtung "Regenbogen" Körbelitz, Burgenser Weg 6 (Trägerschaft Europäisches Bildungswerk)	33	33	100 %
- Tageseinrichtung "Elbpiraten" Lostau, Am Sportpark 1 (Trägerschaft Volkssolidarität)	98	91	92,9 %
→ Einrichtungen gesamt	406	368	90,6 %

In der Gemeinde Möser besteht eine flächendeckende Gewährleistung der Kinderbetreuung in den Ortschaften. Die Kinder der Ortschaft Pietzpuhl sind der Kindertagesstätte Schermen / Möser zugeordnet. Die durchschnittliche Auslastung der Kindertagesstätten betrug im September 2015 ca. 90,6%. Inzwischen ist die Auslastung auf 100% angestiegen. Im integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Kindertagesstätte Körbelitz derzeit überlastet ist und eine Warteliste besteht. Im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse wurde jedoch festgestellt, dass die Überlastung nicht aus dem örtlichen Bedarf resultiert. Da eine Erweiterung dieser Einrichtung im Rahmen der bestehenden Grundstückssituation nicht möglich ist, soll die Kindertagesstätte Lostau den Bedarf decken, die hierzu bedarfsgerecht im Rahmen des im Flächennutzungsplan dargestellten Gebietes erweitert werden soll. Aufgrund der derzeitigen hohen Auslastung sind zur Gewährleistung des gesetzlichen Anspruches auf Kinderbetreuung Übergangslösungen erforderlich, die geprüft werden.

### **4.3.2. Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen**

#### Schulen

Die Errichtung und Erhaltung von Schulanlagen durch die dafür zuständigen Schulträger erfolgt im Rahmen der regionalen Schulplanung. Die Gemeinde Möser verfügt derzeit über eine Grundschule und eine Sekundarschule in Möser.

Die Grundschulen obliegen der gemeindlichen Planung. Derzeit besuchen ca. 300 Schüler in 15 Klassen die im Jahr 1998 neu erbaute Grundschule in der Gartenstraße 27. Die Sporthalle wird gemeinsam mit der Sekundarschule genutzt. Im Rahmen des integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes /20/ werden die zukünftigen Schülerzahlen bis 2025 prognostiziert. Die Prognose sagte eine Verringerung der Anzahl der Schüler auf ca. 270 voraus. Nach aktuellen Berechnungen ist auf Grundlage höherer Geburtenziffern jedoch eine deutliche Zunahme der Schülerzahl zu erwarten. Die Schule bedarf somit einer Erweiterung, die jedoch im Rahmen der vorhandenen Grundstücksverhältnisse möglich ist. Sie wurde als Gemeinbedarfseinrichtung Schule im Flächennutzungsplan dargestellt.

Träger der Sekundarschule Möser ist der Landkreis Jerichower Land. Die Schule wird seit 2005 als offene Ganztagschule betrieben. Der Standort befindet sich im Ortskern Möser an der Thälmannstraße angrenzend an die Grundschule. Zur Zeit lernen ca. 290 Schüler an der Schule. Der Einzugsbereich umfasst die Ortschaften Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Woltersdorf der Gemeinde Biederitz sowie Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen der Gemeinde Möser und Detershagen der Stadt Burg. Derzeit werden 13 Klassen in den Klassenstufen 5 bis 10 unterrichtet. Das Schulgebäude weist noch Reserven für weitere Schulklassen auf. Der Standort wurde bestandsorientiert im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.3.3. Sportanlagen

Nach städtebaulichen Zielvorstellungen

- sollen Schulen für den Schulsport geeignete Anlagen möglichst in kurzer Entfernung von ca. 5 Wegeminuten (entspricht ca. 500 Meter) zugeordnet werden (/18/ Seite 19)
- soll allen Einwohnern die Möglichkeit gegeben werden, zu ihrer sportlichen Betätigung die besonders verbreiteten Sportarten in geeigneten Anlagen in möglichst geringer Entfernung zur Wohnung auszuüben.

Für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in der Bauleitplanung die Möglichkeit, diese entweder als Fläche für den Gemeinbedarf für sportliche Zwecke oder als Grünfläche darzustellen. Da es sich bei den Sportanlagen in Hohenwarthe, Lostau (Sportpark), Möser und Schermen überwiegend um baulich geprägte Anlagen handelt, wurde eine Darstellung als Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Anlagen für sportliche Zwecke gewählt. Für in Baugebiete integrierte Anlagen wurde ausschließlich das Symbol Anlagen für sportliche Zwecke gewählt. Als Grünfläche für sportliche Zwecke wurden die Rasenplätze in Körbelitz und Lostau (am Deich) dargestellt.

Folgende Sportstätten mit baulicher Prägung sind in der Gemeinde Möser vorhanden:

- Hohenwarthe Sporthalle und Sportplätze
- Lostau Sportpark Lostau mit Sporthalle
- Möser Sporthalle im Bereich der Schulen
- Schermen Sporthalle und Sportplatz Breiter Weg

Der Sportplatz Möser einschließlich des Sportlerheims befindet sich derzeit noch in der Gemarkung Burg. Hierzu finden Verhandlungen zum Flächentausch mit der Stadt Burg statt. Nachdem die Zuordnung erfolgt ist, wird der Flächennutzungsplan um diese Fläche ergänzt. Die Gemeinde Möser verfügt mit den vorstehenden Einrichtungen über eine sehr gute Ausstattung an Sporteinrichtungen.

### 4.3.4. Gesundheit und Soziales

#### gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Aus dem Gemeinbedarfsbereich der Gesundheitsvorsorge und Krankenpflege werden nur die größeren Einrichtungen im Flächennutzungsplan dargestellt, da die Arztpraxen sich der gemeindlichen Steuerung aufgrund der inzwischen zwar eingeschränkten aber innerhalb des Gemeindegebietes weiterhin bestehenden Niederlassungsfreiheit entziehen. An größeren Einrichtungen ist im Plangebiet die Lungenklinik Lostau vorhanden. Die Lungenklinik gehört zu den Pfeiffer'schen Stiftungen. Die aktuell durch die Lungenklinik Lostau genutzten Grundstücksbereiche werden als Sonderbauflächen für Krankenhäuser und Kliniken dargestellt. Im Bereich der dargestellten Sonderbauflächen bestehen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort. Es wird auf die Einstufung der Klinik als Denkmalbereich hingewiesen.



#### 4.3.6. Öffentliche Verwaltungen

An öffentlichen Verwaltungen befinden sich in der Gemeinde Möser:

##### gemeindliche Einrichtungen

- Möser Gemeindeverwaltung, Brunnenbreite 7/8
- Büros der Ortschaftsbürgermeister in den Gemeindehäusern und im Bürgerzentrum

Die Gemeindeverwaltung wurde im Flächennutzungsplan durch das Symbol öffentliche Verwaltung dargestellt.

#### 4.3.7. Feuerschutz / Hochwasserschutz / Rettungswache

Gemäß der Satzung der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Möser vom 18.05.2011 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.10.2014 besteht die Gemeindefeuerwehr aus den Ortsfeuerwehren Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen. Dies ist jeweils eine Ortsfeuerwehr pro Ortschaft. Insgesamt sind 6 Feuerwehrgebäude in den jeweiligen Ortsfeuerwehren vorhanden.

- Hohenwarthe      Feuerwehrgerätehaus Möser Straße 2 mit Versammlungsraum  
(1 Tragkraftspritzenfahrzeug, 1 Mannschaftstransportwagen)
- Körbelitz        Feuerwehrgerätehaus Lindenweg 1 mit Versammlungsraum  
(1 Löschfahrzeug, 1 Mannschaftstransportwagen)
- Lostau            Feuerwehrgerätehaus Möser Straße 28a mit Versammlungsraum  
(1 Tanklöschfahrzeug, 1 Löschfahrzeug, 1 Mannschaftstransportwagen)
- Möser             Feuerwehrgerätehaus Gartenstraße 23 mit Versammlungsraum  
(2 Tanklöschfahrzeuge, 2 Löschgruppenfahrzeuge)
- Pietzpuhl        Feuerwehrgerätehaus Dorfstraße 3  
(1 Tragkraftspritzenfahrzeug, 1 Mannschaftstransportwagen)
- Schermen         Feuerwehrgerätehaus Breite Straße 18b mit Versammlungsraum  
(1 Tragkraftspritzenfahrzeug, 1 Mannschaftstransportwagen)

Weiterhin sind in den Ortswehren Anhänger teilweise mit Spezialausrüstung zur Ölbekämpfung, Rettungsboote und Schlauchboote vorhanden.

Die örtliche Bindung der freiwilligen Feuerwehr an die jeweilige Ortschaft trägt entscheidend zur Motivation der ehrenamtlich tätigen Feuerwehreinsatzkräfte bei und soll daher erhalten bleiben. Die Feuerwehrgebäude wurden im Flächennutzungsplan bestandsorientiert dargestellt. Gleichwohl sind die Strukturen für ein Zusammenwirken der Ortsfeuerwehren bei Einsätzen zu stärken, um die Feuerwehrentechnik effektiv einsetzen zu können und den Brandschutz zu gewährleisten.

Neben der Gemeindefeuerwehr besteht in Möser eine freiwillige Wasserwehr. Die Wasserwehr übernimmt die wesentlichen Einsatzhandlungen im Hochwasserfall (Deichwachen, Deichverteidigung) und untersteht dem Bürgermeister. Ein eigenes Einsatzgebäude ist nicht vorhanden.

##### Rettungswache

Das DRK betreibt im Auftrag des Landkreises Jerichower Land seit dem 01.01.2015 eine Rettungswache Möser.

#### **4.3.8. Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude**

Aufgrund der grundgesetzlich garantierten Religionsfreiheit entzieht sich die Einordnung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden der kommunalen Planung. Die bestehenden Einrichtungen werden, soweit es sich um Gebäude handelt, nachrichtlich im Flächennutzungsplan übernommen.

Dies sind:

- Hohenwarthe      evangelische Kirche zu Hohenwarthe, Schulplatz
- Körbelitz        evangelische Kirche St. Pancratii, Breite Straße
- Lostau            evangelische Kirche, Altes Dorf
- Möser             evangelische Kirche, Rudolf-Breitscheid-Weg
- Schermen         evangelische Kirche, Breite Straße

Wie zum Punkt 4.3.5. der Begründung zu den kulturellen Einrichtungen angeführt, sind die vorstehenden Kirchen auch kulturelle Einrichtungen und dienen musikalischen und sonstigen kulturellen Zwecken.

### **5. GRÜNFLÄCHEN IM SIEDLUNGSRAUM**

#### Zielvorstellungen

Ein wichtiges Element ausgewogener städtebaulicher Entwicklung ist die Versorgung mit ausreichend dimensionierten, wohnungsnahem Freiraum für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten. Hierfür sieht der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB vor. Die Darstellung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- die Förderung freiraumbezogener Aktivitäten insbesondere des Sports
- die Erhöhung des Naherholungspotentials in der Gemeinde und damit die Erhöhung der Wohnqualität
- die Verbesserung des Klimas durch Luftaustausch
- die Erhöhung des Anteils der Versickerung der Niederschläge und damit eine Verbesserung des Wasserhaushaltes und Reduzierung von Entwässerungskosten
- die Erhöhung der Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs.

Grünbereiche sollten grundsätzlich als Netz verstanden werden und bis in die offene Landschaft reichen. Eine besondere klimatische, landschaftsgestalterische und naturräumliche Qualität erreichen Grünzüge, wenn sie sich entlang von Gewässern erstrecken. Uferbereiche von Gewässern sollten außerhalb vorhandener dicht besiedelter Bereiche von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.

Die Darstellung als Grünfläche erfolgt in den intensiv zur Erholung genutzten Bereichen in unmittelbarer Nähe der Siedlungen. Grünflächen in der offenen Landschaft wurden als landwirtschaftliche Flächen - Grünland dargestellt.

Nachfolgend sollen die funktionell gebundenen Grünanlagen anhand des Bedarfs erläutert werden.

#### **5.1. Parkanlagen**

Parkanlagen dienen der Bereitstellung von wohnungsnahen Freiräumen in stärker verdichteten Gebieten. Historische Parkanlagen können darüber hinaus Baudenkmale oder besondere landschaftliche Situationen besonders betonen. In ländlichen Räumen sind Parkanlagen meist nur im Zusammenhang mit Gutshäusern oder Schlössern entstanden, da die öffentlich zugängliche

Landschaft den erforderlichen Freiraum für den Bedarf der Bevölkerung hinreichend gewährleistet. Die in der Gemeinde vorhandenen Parkanlagen sind:

- Lostau Parkanlage der Lungenklinik in den Sonderbauflächen für Krankenhäuser und Klinik
- Möser Parkanlage des Gutshauses (nicht öffentlich zugänglich)
- Pietzpuhl Schlosspark, englischer Landschaftspark (nicht öffentlich zugänglich)

Die Parks in Möser und Pietzpuhl sind klassische Parkanlagen, die ehemals zu Schlössern und Gutshäusern gehörten. Die Anlage an der Lungenklinik dient zur Erholung der Patienten. Wesentliche öffentliche Funktionen erfüllen die Parkanlagen nicht.

## **5.2. Sportlichen Zwecken dienende freiraumgeprägte Grünflächen**

Die unter Punkt 4.3.3. dargestellten Sportanlagen werden ergänzt durch Sportanlagen ohne wesentliche bauliche Anlagen, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt werden. Folgende Anlagen sind vorhanden:

- Körbelitz Sportplatz am Pietzpuhler Weg
- Lostau Sportplatz Hinter den Gärten / Altes Dorf

Der Sportplatz Hinter den Gärten / Altes Dorf in Lostau befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Ehle. Entweder ist ein Schutz des Sportplatzes durch die Errichtung eines Deiches oder eine Verlagerung erforderlich. Der Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Sportparkes Lostau Flächen vor, die sich für eine Verlagerung eignen. Sie sind als Gemeinbedarfsflächen für sportliche Zwecke dargestellt.

Mit den unter Punkt 4.3.3. angeführten Sportanlagen und den ergänzenden Sportplätzen ist in den Ortschaften mit Ausnahme von Pietzpuhl ein bedarfsgerechtes Angebot an sportlichen Beteiligungsmöglichkeiten vorhanden. Für Pietzpuhl stehen in räumlicher Nähe in Schermen geeignete Sportstätten zur Verfügung.

## **5.3. Reitplätze**

Der an allgemeinen Sportplätzen bestehende Mangel in Pietzpuhl wird durch ein spezialisiertes Sportangebot kompensiert. Am Madeler Weg in Pietzpuhl befindet sich die Reitanlage des Reiterhofes Gotzel, auf der auch der Reitverein Eichenhof trainiert. Der Reiterhof bietet neben der Vereinstätigkeit Reitunterricht an. Die baulichen Anlagen befinden sich innerhalb der gemischten Bauflächen. Die Reitplätze wurden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitplatz dargestellt.

## **5.4. Friedhöfe**

Neben ihrer Funktion als Ort zur Bestattung Verstorbener dienen Friedhöfe auch als Grünanlagen und Ort der Kontemplation. Die Gemeinde Möser verfügt über folgende Friedhöfe:

- Hohenwarthe Friedhof Hauptstraße
- Körbelitz Friedhof mit Trauerhalle Burgenser Weg
- Lostau Friedhof Waldesruh
- Möser Friedhof mit Trauerhalle Thälmannstraße
- Pietzpuhl Friedhof Am Burger Teich
- Schermen Friedhof mit Trauerhalle am Hohlweg



Insgesamt sind damit 6 Friedhöfe im Gemeindegebiet vorhanden. Die vorhandenen Friedhöfe sind nicht vollständig ausgelastet und verfügen über ausreichend Kapazitäten für den Planungszeitraum. Erweiterungen sind nicht vorgesehen. Eine Erhaltung einer ortsnahe Begräbnismöglichkeit in allen Ortsteilen ist von erheblicher Bedeutung, da gerade die nichtmobilen, älteren Bewohner die Grabstätten verstorbene Partner und Familienangehöriger häufiger aufsuchen.

### **5.5. Flächen für Deichanlagen**

Deichanlagen sind wasserwirtschaftliche Anlagen nach § 94 Abs.1a WG LSA, die sich im Außenbereich befinden und dem Schutz der eingedeichten Flächen vor Überschwemmungen dienen. Aufgrund der Lage der Ortschaften Hohenwarthe und Lostau an der Elbe kommt dem Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung zu. Deichanlagen sind im Gemeindegebiet bisher nur im Norden nördlich von Hohenwarthe am Taufwiesenberg vorhanden. Es handelt sich um ältere Deiche, deren Rückverlegung aktuell durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft geprüft wird. Die Deichanlagen wurden bestandsorientiert mit der Zweckbestimmung Deichanlagen versehen. Die Ortschaft Hohenwarthe ist aufgrund der Lage auf dem Hochufer vor Hochwasser geschützt. Dies trifft auch auf die neue Ortslage Lostau zu. Alt Lostau verfügt bisher über keinen Schutz gegen Hochwasser. Südlich von Lostau übernimmt der alte Bahndamm eine hochwasserbegrenzende Funktion. Gleichwohl ist er keine Anlage des Hochwasserschutzes.

## 6. FREIRAUMPLANUNG IN DER OFFENEN LANDSCHAFT

Die Freiraumplanung in der offenen Landschaft ist vorrangig die Aufgabe der Landschaftsplanung. Für das Gemeindegebiet liegt ein Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Möser vor, dessen Geltungsbereich mit dem derzeitigen Gemeindegebiet übereinstimmt. Die Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung beachtet.

### 6.1. Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen

#### 6.1.1. **Naturräumliche Gliederung**

Die Gemeinde Möser hat Anteil an vier naturräumlichen Einheiten, die sich jeweils durch charakteristische Landschaftselemente unterscheiden /15/:

##### Burger Vorfläming (1.6. in Abb.12)

Die Landschaft des Burger Vorflämings ist eine flachwellig-ebene saalekaltzeitlich geprägte Grundmoränenlandschaft mit aufgesetzten niedrigen warthestadialen Endmoränenzügen (Schermen-Buckauer Endmoräne) und dem flach eingesetzten jungen Talnetz der Ihle. Die Grundmoränen sind großflächig durch Schmelzwassersande überdeckt. In dem zertalten Gelände wechseln lehmig-sandige Hügel mit Muldentälern. Die mittlere Höhenlage schwankt zwischen 38 und 72 mNN.

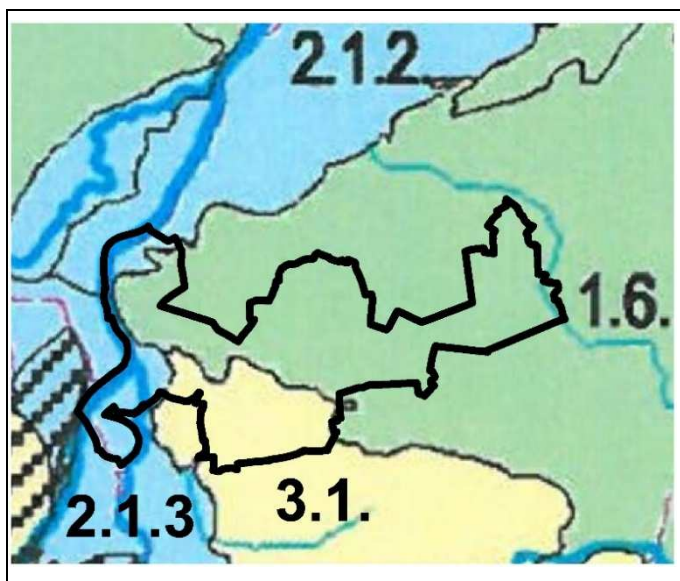


Abbildung 12 Quelle /15/ naturräumliche Einheiten

Mit einer Geländestufe von 15 bis 20 m setzt sich der Vorfläming deutlich vom Elbetal und von der Baruth-Fiener Talniederung ab. An einigen Stellen treten Hügelkuppen bis an den Talrand heran, wodurch dann Höhenunterschiede von mehr als 20 m zu den Talniederungen auftreten. Die Geländestufen markieren deutlich die Grenze der Landschaft. Die Hauptentwässerung richtet sich nach Norden und Nordosten (Ihle) zum rückgestauten Elbe-Havel-Kanal, der die hydraulischen Verhältnisse bestimmt. Das Einzugsgebiet der Ihle begrenzt den Burger Vorfläming gegenüber dem Roßlau-Wittenberger Vorfläming. Der Burger Vorfläming ist gegenüber den anderen Fläminglandschaften thermisch etwas begünstigt, was sich in der mit 9°C etwas höheren Jahresmitteltemperatur und einem Julimittel um 18°C ausdrückt (Station Theesen). Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 530 mm im Westteil des Vorflämings und 550 - 570 mm in den übrigen Teilen der Landschaft (Mittel der Landschaftseinheit: 550 mm/a). Damit zeigt der Vorfläming als trockene und sommerwärmere Landschaft deutlich subkontinentale Züge.

##### Tangermünder Elbetal (2.1.2. in Abbildung 12)

Das Tangermünder Elbetal reicht von der Ohremündung im Süden bis zum Werbener Elbetal. Zwischen Ohremündung und Tangermünde stellt das Tal den Durchbruch der Elbe vom Lausitzer (Magdeburger) Urstromtal durch den warthestadialen Hauptendmoränenzug Fläming-Altmarkheiden zum weichselkaltzeitlichen Urstromtalsystem dar. Das in diesem Abschnitt deutlich

schmalere Elbetal ist in die zentralen Bereiche der holozänen Auenbildungen (Auenlehm, Elbeschlicke) und dem vorrangig rechtsseitig erhaltenen Saum der weichselkaltzeitlichen Niederterrassen der Elbe gegliedert. Linksseitig zur Altmark hin weist das Tal über längere Strecken hin markant ausgebildete steile Talränder auf. Für das Tangermünder Elbetal kennzeichnend sind die Vega- und Vegagleyböden, Gley- und Humusgleyböden der Aue und die Sand-Gleye der Niederterrassenstandorte. Auf östlich ausgebildeten Binnendünen treten Sand-Ranker auf. Innerhalb der Aue ist die Elbe mit Ausnahme weniger Teilabschnitte, wo höheres Land dicht an die Ufer treten, wie beispielsweise bei Hohenwarthe, von Deichen begleitet. Diese schließen zahlreiche Altwasser, Nebenarme, Kolke und Flutrinnen ein. Mit 0,9 ‰ ist das Flussgefälle der Elbe hier deutlich höher als im Dessauer und Werbener Elbetal. Klimatisch zeichnet sich der mittlere Teil des Elbetals durch geringere Niederschlagsmengen (550 – 500 mm/a) und geringfügig höheren Julilufttemperaturen (>18° C) aus und liegt im subatlantischsubkontinentalen Übergangsbereich des Klimas des Binnentieflandes. Insgesamt ist das Elbetal infolge seines Wasserreichtums und des hohen Grünlandanteils ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher Nebelbildung.

#### Dessauer Elbtal (2.1.3. in Abbildung 12)

Die Landschaftsentwicklung dieses breiten und zentralen Abschnitt des Elbetals von Wittenberg bis zur Ohremündung ist geprägt durch die Entwicklung der Schmelzwasserabflüsse vor der warthestadialen Gletscherrandlage der saalezeitlichen Inlandvereisung im Bereich Fläming - Altmark zu einem mächtigen Lausitzer-Magdeburger Urstromtal, das sich im Aller – Ohre - Urstromtal fortsetzt. In die breitflächig abgelagerten Talsande dieses Urstromtals tiefte sich die Elbe seit der Saalekaltzeit ein und gestaltete diesen Talabschnitt zum heutigen breiten Elbtal mit weiten holozänen Flussauen und ausgedehnten randlich erhaltenen, flachen, tiefliegenden weichselkaltzeitlichen Niederterrassenflächen aus. Aus den Sandflächen der Niederterrassen wurden in den Zeiten der vegetationsarmen Kältesteppen des Hoch- und Spätglazials der Weichselkaltzeit Binnendünen aufgeweht, die aufgrund der Stadtnähe jedoch bereits weitgehend als Baustoffe abgebaut wurden.

#### Zerbster Ackerland (3.1. in Abbildung 12)

Insgesamt zum glazial geprägten Fläming gehörend, gliedert sich das Zerbster Ackerland in den zentralen, endmoränenartigen saalezeitlichen Moränenkomplex bei Leitzkau die flach zertalten Moränenplatten zwischen der Ehle und dem Elbtal und die auf den sanderartigen Schmelzwassersandflächen östlich Leitzkau, sich ausbreitende Platten- Flachtal- Landschaft. Das Plangebiet gehört dem nördlichen Bereich der Landschaftseinheit Moränenplatten zwischen Ehle und Elbtal an. In der Weichselkaltzeit führten periglaziäre äolische Prozesse zur Sedimentation geringmächtiger Decken aus schluffigen Treibsanden und Sandlöss auf den Moränenplatten. Die Landschaft um Körbelitz ist durch ihre tiefe Lage um 50 m NN, Hangneigungen zwischen 1 - 3° und geringe relative Höhenunterschiede geprägt.

### **6.1.2. Klima, Luft**

Regionalklimatisch ist das Gemeindegebiet der Klimazone des gemäßigten Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen, das vom Elbtal und den benachbarten Niederungen geprägt wird. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 - 9 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,0 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Elbaue. Erhebliche Luftbelastungen sind in der Gemeinde Möser nicht bekannt. Nächster Messstandort des lufthygienischen Überwachungssystems (LÜSA) ist Magdeburg.

### 6.1.3. Boden und Grundwasser

Entsprechend den drei unterschiedlichen Landschaftstypologien in der Gemeinde weisen die Böden eine differenzierte Beschaffenheit auf. Das Zerbster Ackerland ist im nördlichen Bereich durch Salmtieflehm / Fahlstaugleye und Lehm-Schwarzstaugleye im Wechsel mit Niedermoorboden (Bruch) geprägt. Die Böden des Burger Vorflämings werden in den im Plangebiet vorhandenen grundwasserferneren Standorten durch Sand-Braunpodsole und Salmtieflehm-Braunerden/Fahlerden bedeckt. Im Elbtal sind die Vega- und Vegagleyböden sowie Auenlehm- und Auenlehmschwarzgleye typisch.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential entspricht der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit (vgl. Pkt. 6.2.1.). Im Bereich der Elbaue sind hochwertige Ackerböden vorhanden, während die Böden des Zerbster Ackerlandes eine mäßige und die des Burger Vorflämings eine geringere Bodenfruchtbarkeit aufweisen.

Nachteilig ist die Erosionsgefährdung der großen Flächen durch Wind im Bereich des Burger Vorflämings. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind im Gemeindegebiet nicht bekannt.

#### Grundwasser

Das obere Grundwasserstockwerk ist in den eiszeitlichen Lockersedimenten (Kiese und Sande) ausgebildet. Das Grundwasser fließt darin, vom Fläming kommend, in Richtung Elbeniederung nach Westen. Überdeckt ist der Grundwasserleiter von einer je nach Höhenlage unterschiedlich mächtigen Geschiebemergelschicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen wenigen Zentimetern in der Elbaue bis zu 10 Metern im Bereich am Kapaunberg bei Schermen. Die Grundwasserneubildung beträgt, trotz des trockenen Klimas, 3 bis 5 Liter/Sekunde x km<sup>2</sup>. Die Geschüttheit des Grundwassers ist mittel bis ungünstig.

### 6.1.4. Natürliche Gewässer

Die wichtigsten Fließgewässer im Plangebiet sind die Elbe, die Ehle und die Ihle als Gewässer I.Ordnung. Die Elbe begrenzt das Plangebiet im Westen. Mit der Lostauer Alten Elbe und dem heutigen Ehleverlauf im Bereich des Zuwachs befinden sich größere ehemalige Elbbögen im Plangebiet. Die Ehle mündet westlich von Lostau in die Elbe. Die Ihle berührt das Plangebiet nur im Osten.

In die Elbe mündet der Zufluss von der Lostauer Alten Elbe als Gewässer II.Ordnung, der mehrere Entwässerungsgräben aufnimmt. In die Ehle mündet die Bäke durch Körbelitz verlaufend mit Zufluss vom Mühlgraben.

In den Elbe-Havel-Kanal mündet die Beeke, die vom Bockstallbruch durch Möser nach Norden verläuft mit Zuflüssen vom Fenngaben und vom Rottgraben sowie weiterer Entwässerungsgräben zur Entwässerung der Schäferwiese und der Torfwiese bei Möser.

In die Ihle münden im Osten des Plangebietes der nördlich von Pietzpuhl nach Osten verlaufende Kammerforthgraben sowie ein Graben, der aus dem Langen Bruch nach Osten verläuft.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestehen im Außenbereich entlang der Gewässer I.Ordnung Gewässerrandstreifen von 10 Metern Breite und entlang der Gewässer II.Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite gemessen von der Oberkante der Böschung. Die Flächen sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 50 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) Nutzungseinschränkungen unterworfen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerschonstreifen sollten grundsätzlich auch innerhalb der Ortslagen beachtet und von Bebauung und Nutzungen frei bleiben, die die ökologische Durchgängigkeit der Gewässer einschränken. Dies dient auch der Gewährleistung des Biotopverbundes im Sinne eines ökologischen Verbundsystems. Für die Unterhaltung der Gewässer II.Ordnung ist der Unterhaltungsverband Ehle-Ihle zuständig.

## **6.2. Begründung der Darstellungen im Außenbereich**

### **6.2.1. Flächen für die Landwirtschaft**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft umfassen überwiegend die in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindlichen Flächen des Burger Vorflämings, des Zerbster Ackerlandes und des Elbtales sowie wenige bebaute Flächen im Außenbereich. Grünlandflächen wurden gesondert dargestellt. Weitere Differenzierungen sind dem Landschaftsplan vorbehalten.

#### Zielvorstellungen

Die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Böden sind in dieser Nutzung weitgehend zu erhalten und im Sinne einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu gestalten. Randbereiche zu den Gewässern sollen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen gegebenenfalls in Grünlandflächen oder Gehölzbereiche umgewandelt werden. Eine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlich geschützten Flächen ist zu vermeiden.

#### Bestand und Planung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes wirtschaften in mehreren Ortschaften landwirtschaftliche Unternehmen im Haupt- bzw. Nebenerwerb. Sie betreiben überwiegend Pflanzenproduktion. Ein größerer landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb befindet sich in Schermen am Breiten Weg nördlich der Anbindung des Sportplatzes. Die Pelztierzucht Pietzpuhl und der Reiterhof Gotzel sind keine landwirtschaftlichen Betriebe und daher als Bauflächen dargestellt.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden im Plangebiet ist gering bis durchschnittlich. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt überwiegend durch ortsansässige Landwirte, Gärtnereien und Agrargesellschaften sowie durch die Agrargenossenschaft Niegripp, die Agrar GmbH Gerwisch und die Agrargenossenschaft Königsborn e.G. mit Sitz in Büden.

Der Flächennutzungsplan wählt für die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft zwei Darstellungsarten, eine Darstellung als Grünlandfläche und eine Darstellung als allgemeine Fläche für die Landwirtschaft. Die dargestellten Grünlandflächen umfassen die Flächen, die aktiv als Grünland genutzt werden und entsprechend des Schutzstatus nicht als Ackerfläche umgebrochen werden dürfen. Auf den allgemein dargestellten Flächen für die Landwirtschaft ist eine Grünlandnutzung allgemein ebenfalls zulässig, insofern steht der Flächennutzungsplan beabsichtigten Maßnahmen des Naturschutzes auch auf diesen Flächen nicht entgegen.

### **6.2.2. Flächen für Wald**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz, die Erhaltung und Entwicklung des Waldes sind zentrales Anliegen des Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25.02.2016. Gemäß § 1 Nr.1 des Waldgesetzes LSA ist der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Weitere waldwirtschaftliche Ziele des Waldgesetzes LSA sind dem Gesetzestext zu entnehmen.

Forstwirtschaftliche Belange sind hierfür in Einklang mit der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu bringen. Dies beinhaltet insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Waldeigentümer und der Waldbewirtschafter in allen raumbedeutsamen kommunalen Entscheidungen.

Allgemeine forstwirtschaftliche Ziele sind:

- dass die fachliche Betreuung und Bewirtschaftung der Bereiche Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwirtschaft, Landschaftspflege und die Öffentlichkeitsarbeit auf kommunaler Ebene abgestimmt werden
- dass die forstwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben bzw. vermehrt werden sollen
- dass Maßnahmen zur Nutzung und Pflege des Waldbestandes die Erholungsansprüche der ortsansässigen Bevölkerung ausreichend berücksichtigt werden sollen
- dass die Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt einer naturnahen und bestandsschonenden Bewirtschaftung unterzogen werden (Dauerwaldgedanke)
- dass historisch wertvolle Betriebsarten, die einen größtmöglichen Bestandsschutz garantieren, weitergeführt werden.

#### Bestand und Planung

Waldflächen nehmen in den Bereichen mit geringeren Bodenwertigkeiten einen großen Teil der Gemeindefläche ein. Dies betrifft insbesondere den im Osten des Gemeindegebietes gelegenen Teil des Wulffenschen Forstes, die im Gemeindegebiet gelegenen Teile des Külzauer Forstes und die ehemaligen Militärfelder nordöstlich von Körbelitz in der Schermener Heide. Kleinflächige Waldbestände befinden sich verteilt im gesamten Gemeindegebiet auf den geringwertigeren Böden. Sie haben eine hohe Bedeutung für die Schönheit des Landschaftsbildes und für die Erholungsqualität der Landschaft, die durch eine abwechslungsreiche Struktur geprägt wird. Die Waldbestände wurden bestandsorientiert dargestellt. Ein Eingriff in Waldbestände ist nicht vorgesehen.

### **6.2.3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz und der Nutzung abbauwürdiger Lagerstätten von Bodenschätzen kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge auch für künftige Generationen eine erhebliche Bedeutung zu. Bodenschätze sollen stets so abgebaut werden, dass

- die Lagerstätten, die zum Abbau vorgesehen sind, vollständig und umfassend nach dem Stand der Technik abgebaut werden
- neue Lagerstätten nur dann aufgeschlossen werden, wenn ein Bedarf für ihre Nutzung vorhanden ist und der Bedarf nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann
- das Wirkungsgefüge des Naturraumes durch Eingriffe nicht nachhaltig beeinträchtigt wird
- die Landschaft nicht auf Dauer verunstaltet wird
- Landschaftsteile von besonderem Wert erhalten bleiben
- die abgebaute Fläche wieder entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes genutzt wird

Den Belangen der Landwirtschaft, der Landschaftspflege und der Erholungsnutzung ist eine angemessene Bedeutung im Rahmen der Abwägung zuzumessen.



#### Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen

In der Gemeinde Möser besteht eine Fläche, in der Bergwerkseigentum für den Abbau von Kiessanden – Kiessand Hohenwarthe - vorhanden ist. Die Zuständigkeit für Bergwerkseigentumsflächen liegt beim Landesamt für Geologie und Bergbau.

Das Bergwerkseigentum Nr.III-A-f-803/90/196 für den Kiessandtagebau Hohenwarthe, umfassend den Pfingstanger und die Taufwiesenberge nördlich von Hohenwarthe, wurde im Jahr 1990 nach den bis dahin geltenden Regelungen des Bergrechtes verliehen. Eigentümer ist die STRABAG AG in Magdeburg. Der Abbau der Sande und Kiessande ist im wesentlichen abgeschlossen. Für den Abschluss des Abbauvorhabens liegt der Abschlussbetriebsplan vom 28.08.2017 vor. Der Tagebaubetrieb wurde bereits 2006 eingestellt. Die noch durchzuführenden Arbeiten betreffen Anpflanzungen, die im Jahr 2018 auf Grundlage des Wiedernutzbarmachungsrisikos realisiert werden sollen. Danach wird das Gebiet aus der Bergaufsicht entlassen. Der im Ergebnis der Wiedernutzbarmachung zu erwartende Zustand wurde im Flächennutzungsplan dargestellt. Gleichwohl wurde die Fläche als Fläche für Abgrabungen nachrichtlich übernommen, da sie noch nicht aus der Bergaufsicht entlassen wurde. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Elbtalau. Mit einer Wiederaufnahme des Abbaus ist daher nicht zu rechnen. Das Bergwerkseigentum wurde im Flächennutzungsplan vermerkt.

Neben der in Zuständigkeit des Landesamtes für Geologie und Bergwesen liegenden Abbaufläche bestehen drei Abbaugenehmigungen für grundeigene Bodenschätze. Dies betrifft den Tagebau Schermen-Ost in der Flur 2 am Madelschen Weg. Abbaubetrieb ist hierfür die GILDE Beton GmbH in Burg. Der Abbau wird noch betrieben. Gleichwohl finden derzeit keine Arbeiten statt. Die genehmigte Fläche wurde nachrichtlich als Fläche für Abgrabungen übernommen.

Weiterhin befindet sich das genehmigte Vorhaben Sandabbau Schermen I und II in der Flur 1 am Ostende von Karlshof südlich von Schermen. Hier ist der Abbau beendet. Die Teilflächen südlich von Karlshof sind als Ackerflächen rekultiviert. Nördlich von Karlshof bestehen noch Rekultivierungsdefizite. Die Flächen wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ein weiterer genehmigter Abbau umfasst das Feld Körbelitz – Vorderster Katzberg. Die Fläche befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Energiepark Körbelitz. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten die Übernahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Ein weiterer Abbau ist nicht zu erwarten. Eine Darstellung als Fläche für Abgrabungen ist somit nicht erforderlich.

In den Flächennutzungsplan wurden nachrichtlich die Abgrabungsfläche Schermen-Ost und die noch wirksame bergrechtlich genehmigte Abgrabung Hohenwarthe übernommen.

#### Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### **6.2.4. Untertagebergbau**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Die Gewinnung von Bodenschätzen im Untertagebergbau soll so erfolgen, dass Auswirkungen auf die Erdoberfläche minimiert werden und eine Gefährdung von Leben, Gesundheit, Natur und Eigentum verhindert wird. Auf der Basis der Standortgebundenheit von Rohstoffen soll mit ihrer planungsrechtlichen vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von Rohstoffen unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialer und ökonomische Erfordernisse Rechnung getragen werden.

### Bestand und Planung

Das Bergwerkeigentumsfeld Zielitz I (III-A-d-613/90/1007) und die Erlaubnis Hohenwarthe (I-B-d-398/17) umfassen Flächen im Norden der Gemarkung Hohenwarthe mit der Kanalsiedlung, der Doppelsparschleuse, Wald- und Wiesenflächen. Inhaber der Bergrechte ist die K+S Kali GmbH Kassel. Die Abgrenzung wurde in den Flächennutzungsplan übernommen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem unterirdischen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Plangebiet keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkungen messtechnisch nachgewiesen (Stand 2011). Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis ca. 1,0 Meter  $\pm$  50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung. Grundsätzlich besteht bei Bauvorhaben im Bergbaugesamt Anpassungspflicht an die Belange des untertägigen Bergbaus und damit Abstimmungsbedarf von Bebauungsplänen. Eine Beeinträchtigung von Vorhaben kann nach Einschätzung der K+S Kali AG weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die Deformationswerte bei der Projektierung und Bauausführung beachtet werden.

Im Plangebiet sind zur Ermittlung der Deformationswerte Höhenfestpunkte vermarktet. Sie dienen der Senkungsüberwachung und vor Beschädigungen zu schützen. Lagebeschreibungen bzw. Einmessungsskizzen können bei Bedarf bei der Markscheiderei des Kaliwerkes Zielitz abgefordert werden.

## **6.2.5. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz**

### allgemeine Zielvorstellungen

Dem Schutz vor Hochwasserereignissen kommt im Rahmen der Sicherung der Unversehrtheit von Leben, Gesundheit und Eigentum eine wichtige Bedeutung zu. Gerade die Hochwässer in den Jahren 2002, 2006 und 2013 haben das Erfordernis einer geordneten Vorsorge vor Hochwasserereignissen erneut verdeutlicht. Allgemeine Zielstellung ist die Freihaltung von Überschwemmungsbereichen von baulichen Nutzungen und sonstigen Versiegelungen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll in den Hochwasserschutzgebieten den Erfordernissen des Hochwasserschutzes angepasst werden.

### Bestand und Planung

Die Festlegung von Hochwasserschutzgebieten obliegt der wasserrechtlichen Fachplanung. In den Flächennutzungsplan sind die Hochwasserschutzgebiete nachrichtlich zu übernehmen. Hochwasserschutzgebiete bestehen an der

- Elbe  
Entlang der Elbe im Abschnitt nördlich der Querung der Bundesautobahn A 2 besteht ein mit Bekanntmachung des Landesverwaltungsamtes vom 15.05.2014 nach § 76 Abs.2 WHG neu festgesetztes Überschwemmungsgebiet zwischen der Elbe, den Hochufern und den Elbdeichen zwischen Hohenwarthe und Niegripp. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes bei Hohenwarthe bildet das natürliche Hochufer der Elbe. Die landwirtschaftlichen Flächen im Überschwemmungsgebiet der Elbe werden ausschließlich als Grünland genutzt. Nördlich des Hochufers bildet ein seit Jahrhunderten bestehender Deich die Grenze des Überschwemmungsgebietes. Derzeit wird durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und

Wasserwirtschaft geprüft, ob eine Rückverlegung des Deiches auf den ehemaligen Bahndamm möglich ist. Das Naturschutzgebiet Taufwiesenberge würde dann im Überschwemmungsgebiet der Elbe liegen.

Das Überschwemmungsgebiet der Elbe wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Mit dem Überschwemmungsgebiet bestehen Konflikte durch die bereits bebauten Bereiche an der Waldschänke.

Entlang der Elbe im Abschnitt 2 Vockerode bis zur Querung der A2 einschließlich des Umflutkanals besteht ein gemäß § 76 Abs.3 WHG vorläufig ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes bei Lostau und Hohenwarthe bilden das natürliche Hochufer beziehungsweise der alte Bahndamm. Abweichend von den Abschnitten 1 und 3 der Elbe besteht für dieses Überschwemmungsgebiet bisher keine festsetzende Verordnung. Da es nicht festgesetzt wurde, ist es weder nach § 76 Abs.2 WHG verordnet, noch kann es nach § 99 WG LSA fortgelten. Bei dem Überschwemmungsgebiet der Elbe im Abschnitt 2 handelt es sich um ein nach § 76 Abs.3 WHG in Arbeitskarten ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Die Erstermittlung erfolgte in den Jahren 2002- 2006. Im Jahre 2013 wurden neue Arbeitskarten erstellt und mit den Gemeinden abgestimmt. Diese sollten die Grundlage für eine Festsetzung des Überschwemmungsgebietes im Jahre 2013 bilden. Aufgrund des Hochwassers 2013 wurde jedoch eine neue Bemessungshöhe festgelegt, weshalb diese Arbeitskarten bisher nicht verordnet wurden. Sie stellen jedoch den derzeit aktuellen Arbeitskartenstand dar und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Mit dem Überschwemmungsgebiet bestehen erhebliche Konflikte im Bereich des alten Dorfes Lostau, das sich im Bestand im Überschwemmungsgebiet befindet. Weiterhin liegen der derzeitige Sportplatz und die Wohnnutzung im Außenbereich Alte Ziegelei im Überschwemmungsgebiet. Konfliktlösungen durch Maßnahmen des Hochwasserschutzes werden derzeit durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft geprüft.

- Ihle

Entlang der Ihle wurde mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 25.08.2008 das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Es handelt sich um ein nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich an der Ostgrenze des Plangebietes und wurde in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen. Mit dem Überschwemmungsgebiet bestehen keine Konflikte durch Bauflächen. Im Fall von Hochwasser wird jedoch das Sondergebiet Tierhaltung von der Zufahrt abgeschnitten.

Deiche sind in der Gemeinde Möser nur im Abschnitt nördlich von Hohenwarthe vorhanden. Gemäß § 97 Abs.2 WG LSA bestehen Abstandsfordernungen zwischen Deichen und baulichen Anlagen. Diese betragen für Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung und des Verkehrs 10 Meter ausgehend von der landseitigen Deichgrenze für sonstige bauliche Anlagen 50 Meter. Baugebiete werden in diesen Bereichen nicht dargestellt.

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft verfolgt in den Überschwemmungsgebieten folgende Ziele:

- Umwandlung von Ackerflächen zu Dauergrünland
- Umwandlung von abflussbehindernden Waldbereichen im Umflutkanal zu Dauergrünland
- Unterhaltung des Umflutkanals nach Maßgabe des derzeit in der Bearbeitung befindlichen Gewässerunterhaltungsrahmenplans - Festschreibung als status quo

#### Hochwasserrisikogebiete

In den Hochwasserrisikokarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft sind die Gebiete verzeichnet, in denen ein hohes, ein mittleres und ein geringes Risiko für Überschwemmungen im Hochwasserfall bestehen. Gemäß § 5 Abs.4a BauGB sind in den Flächennutzungsplänen die Gebiete zu verzeichnen, in denen ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Dies sind die in den Hochwasserrisikokarten bezeichneten Gebiete mit einem hohen und

mittleren Risiko. Sie sind im Bereich der Gemeinde Möser identisch mit den Überschwemmungsgebieten, da diese wie die Risikokarten für ein mittleres Hochwasserrisiko mit 100-jähriger Wahrscheinlichkeit (HQ100) ausgehen. Eine gesonderte Kennzeichnung dieser Gebiete ist daher nicht erforderlich.

Ein geringes Hochwasserrisiko besteht in weiteren Teilen des Gemeindegebietes bei Versagen der Deiche der Elbe. Hiervon betroffen wären die Kanalsiedlung Hohenwarthe, Randbereiche der Bebauung an der Waldschänke, Teile des Kleinen Dorfes und der Bebauung an der Lindenstraße Lostau und Teile der Wochenendhaussiedlung Am Weinberg. Die Ortschaften liegen bis auf die vorgenannten Flächen außerhalb der Gefahrenbereiche. Da ein geringes Hochwasserrisiko nicht als signifikant im Sinne des § 5 Abs.4a BauGB einzustufen ist, ist eine Verzeichnung dieser Gebiete in der Planzeichnung nicht erforderlich.

#### sonstige Belange des Hochwasserschutzes

Auch außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete ist besonders in den Ortslagen der Hochwasserschutz zu beachten. Die kleineren Gewässer sind in den Überschwemmungskarten zwar nicht erfasst, gleichwohl können bei lokalen Starkregenereignissen und plötzlichen Schneeschmelzen an diesen Gewässern Überschwemmungen auftreten. Von besonderer Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist die Freihaltung eines ausreichenden Abflussquerschnittes für diese Gewässer durch die Freihaltung der Gewässerrandstreifen in den Ortschaften.

### **6.2.6. Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung**

#### allgemeine Zielvorstellungen

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasservorkommen vor Verunreinigungen ist sowohl eine Aufgabe des Schutzes der Lebensgrundlagen als auch der Daseinsvorsorge für künftige Generationen. Er erstreckt sich nicht nur auf die zur Wassergewinnung genutzten Grund- und Oberflächenwässer, sondern auf alle potentiell nutzbaren Ressourcen.

#### Bestand und Planung

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete für Trinkwassergewinnung vorhanden. Eine Grundwasserentnahme erfolgt nur an dezentralen Standorten für Zwecke der Landwirtschaft. Hiermit sind keine besonderen Schutzvorkehrungen verbunden.

### **6.2.7. Natur- und Landschaftsschutz**

#### Zielvorstellungen

Das übergeordnete Ziel ist die Erhaltung einer nachhaltig ökologisch leistungsfähigen, vielfältigen und attraktiven Umwelt. Dazu ist es erforderlich, besonders empfindliche oder seltene Bestandteile der naturräumlichen Umwelt vor einer Beschädigung ihres Bestandes oder Minderung ihrer natürlichen Wirkungskraft durch Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen zu schützen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden in den Landschaftsplänen behandelt. Für den Flächennutzungsplan sind die Objekte mit gesetzlicher Zweckbindung relevant, die einem besonderen Schutz unterliegen. Sie wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
- FFH- Gebiet Nr.0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg  
Das FFH-Gebiet umfasst Flächen der Elbe, des Weinberges, des Lostauer Werder und der Elbaltwasser der Ehle am Zuwachs.
- FFH- Gebiet Nr.0038 DE 3736301 Elbaue südlich von Rogätz mit Ohremündung  
Das FFH-Gebiet schließt sich nördlich ab der Waldschänke an das FFH-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg an. Es umfasst neben der Elbe die Flächen des Mittelwerder und der Taufwiesenberge.
- FFH- Gebiet Nr.0167 DE 3737303 Ihle zwischen Friedensau und Grabow  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ihle. Es begrenzt das Gemeindegebiet im Osten.
- SPA- Gebiet 0011 DE 3437401 Elbaue Jerichow  
Das SPA-Gebiet ist im Plangebiet deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet 0038 DE 3736301.

Konflikte mit baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar. Die neu geplanten baulichen Entwicklungen haben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorstehenden Schutzgebiete.

- Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen oder von Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten
2. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
3. wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (§ 23 BNatSchG).

Bestand

In der Gemeinde Möser befinden sich folgende förmlich festgelegten Naturschutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Taufwiesenberge  
Das Naturschutzgebiet Taufwiesenberge NSG 0189 umfasst ca. 40 Hektar nördlich von Hohenwarthe. Es wurde am 15.11.1999 neu verordnet. Das Naturschutzgebiet wird durch artenreiche Trocken- bzw. Magerrasenbereiche auf einem Dünenzug in der Elbaue sowie drei durch Sandabbau entstandene Abgrabungsgewässer, die sich an den Dünenzug anschließen, geprägt. Nach Südwesten schließt sich eine ehemalige militärische Übungsfläche an den Dünenzug an, die ebenfalls Bestandteil des Naturschutzgebietes ist. Zwischen den Abgrabungsgewässern und dem Dünenzug verläuft der Damm der ehemaligen Magdeburg - Berliner Eisenbahn. Nach Südwesten bildet dieser Damm die Grenze des Naturschutzgebietes.
- Naturschutzgebiet Weinberg  
Das Naturschutzgebiet Weinberg NSG 0017 ist rund 5,41 Hektar groß. Es ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg". Das Gebiet steht seit dem 01.04.1939 unter Schutz. Das ursprünglich rund 28 Hektar große Naturschutzgebiet wurde 1978 auf seine heutige Größe verkleinert. Das Naturschutzgebiet stellt einen südwest-exponierten und zur Elbaue abfallenden Steilhang des Weinberges unter Schutz. Auf dem Hang stocken verschiedene Waldgesellschaften. Im Norden sind auf Lößboden Haarfedergras-Steppenrasen und Fiederzwenkenrasen zu finden. Weiterhin befinden sich eine Streuobstwiese und kleinere Grünlandflächen im Naturschutzgebiet. Es ist Lebensraum für zahlreiche Vögel, für Dachs und Wildkaninchen. Auf dem Plateau des Weinberges schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gebiet an.

Mit den Naturschutzgebieten sind keine Konflikte erkennbar.

- Biosphärenreservate

Im Westen der Gemeinde Möser befindet sich das Biosphärenreservat Flußlandschaft Elbe. Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 02.02.2006 (AZ 41.11-22421) verordnet.

Zweck der Erklärung zum Biosphärenreservat ist der Erhalt der biologischen Vielfalt sowie die Entwicklung und Förderung der reichen, überregional bedeutsamen Naturlandschaft und der beispielhaften landschaftsverträglichen, nachhaltigen Land- und Waldnutzung und Regionalentwicklung entsprechend den "Internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate" im Rahmen des Programms "Mensch und Biosphäre" der UNESCO. Das Biosphärenreservat dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Entwicklung der Elbe, der Nebenflüsse und Altwässer als Flussniederungen mit hoher Wassergüte und ihrer natürlichen Auendynamik, insbesondere der gewässerökologisch bedeutsamen Strukturen wie Kies-, Sand- und Schlammflächen, Abbruchkanten, Steilufer und der Prozesse, die diese morphologischen Strukturen unter Berücksichtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses ermöglichen. Unberührt bleiben Belange des Hochwasserschutzes des Landes insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und zur Sicherung der für den Hochwasserschutz notwendigen Anlagen.

Das Gebiet der Gemeinde Möser berührt alle drei Schutzzonen des Biosphärenreservates (BR) Mittel-Elbe. Zur Zone 1 gehören die Naturschutzgebiete, die durch die Zone 2 arrondiert werden. Die Grenze des Biosphärenreservates ist in der Planzeichnung gekennzeichnet soweit sie von den Grenzen der FFH-Gebiete abweicht. In der Zone 3 (Entwicklungszone) befindet sich der gesamte Bereich der Wohn- und Erholungssiedlung Waldschänke. Hier wurden nur bestandsorientierte Darstellungen vorgenommen. Der Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Biosphärenreservates keine Ausweisungen neuer Baugebiete vor.

- Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung. (§ 26 BNatSchG)

### Bestand

- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst"  
In den Flächennutzungsplan wurde das Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle - Külzauer Forst" (LSG 0016 JL) übernommen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Bezirkstages Magdeburg vom 15.01.1975 verordnet. Die aktuelle Verordnung wurde am 19.01.2000 durch den Landkreis Jerichower Land (bekanntgemacht am 02.02.2000) erlassen. Schutzziele der Verordnung sind:

1. Erhaltung und Entwicklung des Gebietes, insbesondere
  - des Waldes
  - der naturnahen Wiesenflächen
  - der Hecken, Feldgehölze und Kopfbaumgruppen,
  - von Lebensstätten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt



- der naturnahen Fließgewässer mit der dazugehörenden natürlichen gewässerbegleitenden Vegetation, den Flutrinnen und Ausuferungen
  - der Elbaue
  - der stehenden Gewässer und ihrer Verlandungszonen;
2. Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflege, Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes als Lebensgrundlage des Menschen und Voraussetzung für seine Erholung, die Erhaltung bzw. Verbesserung der Ruhe der Natur und die Eignung des geschützten Gebietes für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft;
  3. Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für die Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützten Biotope;
  4. Freihaltung des LSG von Bebauung;
  5. Erhaltung, Wiederherstellung und Freihaltung von Waldrändern, die als abgestufter Übergang zu Freiflächen im Walde, zur Feldflur, zu Gewässern und Siedlungen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten vielfältige Lebensmöglichkeiten bieten;
  6. Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft im Gebiet;
  7. landschaftliche Einbindung von genehmigten Campingplätzen, Freibädern, Wochenendhausgebieten, genehmigten Freizeitanlagen und sonstigen baulichen Anlagen;

Im Landschaftsschutzgebiet Umflutehle - Külzauer Forst befinden sich die vorhandenen Bauflächen des Wohngebietes Lostauer Weg in Möser und die Wochenendhaussiedlung Am Weinberg in Lostau. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden für diese Siedlungsbereiche bestandsorientiert vorgenommen. Erweiterungen oder Nutzungsartenänderungen sind nicht vorgesehen.

- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue"  
In den Flächennutzungsplan wurde das Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" (LSG 0018 JL) übernommen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde mit Verordnung des Landkreises Jerichower Land vom 13.12.2004 verordnet.  
Das Landschaftsschutzgebiet wird geprägt durch geomorphologische Vielfalt, die praktisch den gesamten Formenreichtum dieses Landschaftstyps aufweist. Der Schutzzweck des LSG besteht in der Erhaltung der Relikte der natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe und ihre Nebenflüsse geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Schutzziele der Verordnung sind:
1. die Erhaltung und Entwicklung des Charakters des Gebietes, insbesondere
    - der Weich- und Hartholzauere,
    - der naturnahen Wiesenflächen,
    - der Hecken, Feldgehölze und Kopfbaumgruppen,
    - von wild lebenden Tieren der besonders und streng geschützten Arten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten,
    - von wild lebenden Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten an ihren Standorten,
    - die Elbe als naturnahes Fließgewässer und seiner Altarme sowie der dazugehörigen natürlichen gewässerbegleitenden Vegetation, den Flutrinnen und Ausuferungen,
    - der Elbaue,
    - der stehenden Gewässer und ihrer Verlandungszonen,
    - den Baggerseen als Ersatzlebensräume,
    - der Dünen;
  2. die Förderung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflege, Belebung und Gliederung des Landschaftsbildes als Lebensgrundlage des Menschen und Voraussetzung für seine Erholung, die Erhaltung bzw. Verbesserung der Ruhe der Natur und die Eignung des geschützten Gebietes für die ungestörte Erholung in Natur und Landschaft;
  3. die Nutzung der Funktion des Gebietes als Pufferzone für die Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und gesetzlich geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA;
  4. die Freihaltung des LSG von Bebauung und von fortschreitender Versiegelung von Flächen;
  5. der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft des Gebietes.

- Naturdenkmäler

Naturdenkmale sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder Flächen bis zu 5 Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

(§ 28 BNatSchG)

Bestand

Folgende Naturdenkmale wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

1. Flächennaturdenkmale (vor 1990 verordnet)

- |               |                             |                         |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|
| - FND 0011 JL | Blaue Berge                 | verordnet am 21.03.1968 |
| - FND 0023 JL | Schwarzkieferngruppe Lostau | verordnet am 13.09.1989 |

2. Naturdenkmale flächenhafter Ausprägung (nach 1990 verordnet)

- |               |                 |                         |
|---------------|-----------------|-------------------------|
| - NDF 0004 JL | Hau am Bahndamm | verordnet am 18.11.1993 |
|---------------|-----------------|-------------------------|

3. Naturdenkmale

- |              |   |                         |
|--------------|---|-------------------------|
| - ND 0004 JL | Eichen am Forsthaus Grabow                    | verordnet am 11.11.1941 |
| - ND 0007 JL | Hünengrab Körbelitz (auch geschützter Geotop) | verordnet am 11.11.1941 |
| - ND 0012 JL | Eiche am Park Pietzpuhl                       | verordnet am 11.11.1941 |
| - ND 0017 JL | Lindenallee Schermen                          | verordnet am 25.05.1955 |
| - ND 0018 JL | Eichenbaumreihe Schermen                      | verordnet am 25.05.1955 |
| - ND 0019 JL | Maulbeerbaum an d. Kirche Schermen            | verordnet am 25.05.1955 |
| - ND 0058 JL | Eiche Möser                                   | verordnet am 01.04.1968 |
| - ND 0064 JL | zwei Rotbuchen Lostau                         | verordnet am 13.09.1989 |

- geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

(§ 29 BNatSchG).

Bestand

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - geschützter Park Pietzpuhl | verordnet am 01.06.1955 |
|------------------------------|-------------------------|

- gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 22 NatSchG LSA)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt.

Auf eine nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope wurde aus folgenden Gründen verzichtet:

- Wie bereits vorstehend angeführt, werden geschützte Biotope nicht durch Verordnung festgesetzt. Sie sind damit keine Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen – hier naturschutzrechtlichen – Regelungen im Sinne des § 5 Abs.4 BauGB festgesetzt sind. Sie können damit nicht nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, sondern allenfalls vermerkt werden.
- Ein Vermerk der bekannten geschützten Biotope ist nicht sinnvoll, da sich bei Bürgern im Umkehrschluss die Annahme verfestigen kann, dass außerhalb der gekennzeichneten Standorte keine geschützten Biotope zu finden sind. Dies wäre ein Trugschluss, da die Kartierung geschützter Biotope bisher nur sehr lückenhaft erfolgte und das Verzeichnis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann.

Auf den Vermerk gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope wurde daher verzichtet. Es wird diesbezüglich auf die Landschaftspläne verwiesen.

### **6.2.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Der Ausgleich soll durch geeignete Darstellungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen. Im Flächennutzungsplan werden im Wesentlichen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die zum Ausgleich von Eingriffen durch Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan erforderlich werden. Der Flächennutzungsplan sieht die Darstellung von neuen Baugebieten, die ausgleichspflichtig sind, außerhalb des Siedlungsbereiches an folgenden Stellen vor:

- Hohenwarthe	am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendestelle an der Hauptstraße	0,30 Hektar
- Hohenwarthe	Erweiterung des Wohngebietes Am Kanal	2,56 Hektar
- Lostau	südlich Waldesruh	1,45 Hektar
- Möser	Bebauung östlich Kirschweg	1,00 Hektar
- Pietzpuhl	Stegelitzer Weg	0,40 Hektar
- Schermen	nördlich Schermener Weg	1,25 Hektar
- Möser	Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite	3,13 Hektar
- Schermen	Sonderbaufläche Rasthof Schermen	6,58 Hektar

Die Gesamtfläche der ausgleichspflichtigen Bauflächenerweiterungen beträgt ca. 16,67 Hektar. Der Flächennutzungsplan beinhaltet im Gegenzug Rücknahmen bereits rechtsverbindlicher Bebauungsplanungen für Baugebiete, die nicht umgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere die Baugebiete in Körbelitz im Umfang von ca. 4,11 Hektar. Mehrere der vorgenannten Eingriffe sind kleinflächig und können gebietsnah ausgeglichen werden, ohne dass dies der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bedarf. Weiterhin können einzelne Bebauungspläne im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, soweit die Aufstellung vor dem 31.12.2019 begonnen wird. Großflächigere Kompensationsflächen stehen insbesondere für den Rasthof westlich angrenzend zur Verfügung. Weitere Flächen werden im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan ergänzt.

Der Landschaftsplan Möser empfiehlt eine Vielzahl von Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Bekämpfung von Erosionen oder zur Minderung bestehender Eingriffe. Diesen Maßnahmen liegt jedoch kein städtebauliches Erfordernis im Sinne

des § 1a Abs.3 Satz 2 BauGB zugrunde. Für weiterführende Maßnahmen wird auf den vorliegenden Landschaftsplan verwiesen.

## **7. VERFAHREN**

### **7.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange**

- Ergänzung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB

### **7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung**

- Ergänzung nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB

### **7.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB**

- Ergänzung nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB

## 8. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in Hektar
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8085,38</b>
<b>• Bauflächen</b>	<b>660,14</b>
– Wohnbaufläche	328,88
– Gemischte Bauflächen	110,39
– Gewerbliche Bauflächen	32,50
– Sonderbauflächen Erholung	23,63
– Sonderbauflächen Krankenhäuser und Kliniken	14,08
– Sonderbauflächen Wasserstraßenverwaltung	12,16
– Sonderbauflächen Gartenbaubetriebe	12,36
– Sonderbauflächen Tierhaltungsanlagen	4,01
– Sonderbauflächen Tank- und Rastanlagen	6,58
– Sonderbauflächen Hotel	0,28
– Sonderbauflächen Photovoltaik	62,64
– Sonderbauflächen Bundeswehr	52,64
<b>• Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>13,99</b>
<b>• Flächen für Abgrabungen</b>	<b>9,83</b>
<b>• Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge</b>	<b>106,89</b>
– Flächen für den Straßenverkehr	80,11
– Flächen für den ruhenden Verkehr	0,90
– Flächen für Bahnanlagen	25,88
<b>• Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	<b>2,71</b>
– Flächen für Anlagen der Abwasserbehandlung	0,50
– Flächen für die Energieversorgung	0,87
– Flächen für die Wasserversorgung	1,33
<b>• Grünflächen</b>	<b>145,16</b>
<b>• Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	<b>6899,82</b>
– Flächen für die Landwirtschaft	2875,23
– Flächen für Grünland	1053,07
– Flächen für die Forstwirtschaft / Wald	2971,52
<b>• Wasserflächen</b>	<b>246,84</b>
<b>• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächenüberlagerung)</b>	<b>5,39</b>

Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Bau- und Gemeinbedarfsflächen nach Ortschaften	Gesamtfläche Möser	Flächen in den Ortschaften in Hektar					
		Hohenwarthe	Körbelitz	Lostau	Möser	Pietzpuhl	Schermen
Wohnbauflächen davon geplant	<b>328,88</b> <b>+ 5,28</b>	60,18 + 4,52	9,75 - 4,11	58,16 + 2,91	143,32 + 1,56	12,78 + 0,40	44,69 0
gemischte Bauflächen davon geplant	<b>110,39</b> <b>+ 3,41</b>	14,88 0	19,87 0	24,63 + 1,16	23,97 + 1,00	6,89 0	20,15 + 1,25
gewerbliche Bauflächen davon geplant	<b>32,50</b> <b>+ 3,13</b>	2,95 0	3,47 0	4,09 0	17,69 + 3,13	0 0	4,32 0
Sonderbauflächen Erholung	<b>23,63</b>	11,75	0	2,19	1,02	0	8,67
Sonderbauflächen Krankenhäuser und Kliniken	<b>14,08</b>	0	0	14,08	0	0	0
Sonderbauflächen Wasserstraßenverwaltung	<b>12,16</b>	12,16	0	0	0	0	0
Sonderbauflächen Gartenbaubetriebe	<b>12,36</b>	0	0	0	12,36	0	0
Sonderbauflächen Tierhaltungsanlagen	<b>4,01</b>	0	0	0	0	4,01	0
Sonderbauflächen Tank- und Rastanlagen davon geplant	<b>6,58</b> <b>+ 6,58</b>	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	6,58 + 6,58
Sonderbauflächen Hotel	<b>0,28</b>	0,28	0	0	0	0	0
Sonderbauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen	<b>62,64</b>	1,75	60,89	0	0	0	0
Sonderbauflächen Bundeswehr	<b>52,64</b>	0	0	0	0	52,64	0
Flächen für den Gemeinbedarf	<b>13,99</b>	6,03	0	4,88	0	0	3,08
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>674,14</b>	<b>109,98</b>	<b>93,98</b>	<b>108,03</b>	<b>198,36</b>	<b>76,32</b>	<b>87,49</b>





## UMWELTBERICHT - TEIL B

### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	108
1.1.	Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	108
1.2.	Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	108
1.3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes	110
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	116
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	116
2.1.1.	Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	116
2.1.2.	Schutzgut Mensch	118
2.1.3.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	118
2.1.4.	Schutzgut Boden	126
2.1.5.	Schutzgut Wasser	126
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	128
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	128
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	129
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	129
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	133
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	134
3.	Ergänzende Angaben	135
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	135
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	136
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	136

## **1. INHALT UND ZIELE DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **1.1. Ziele der Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

Seit der Bildung der Einheitsgemeinde Möser durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen zum 01.01.2010 besteht das planerische Erfordernis, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet in einem einheitlichen Flächennutzungsplan darzustellen.

Im Gemeindegebiet sind derzeit vier Flächennutzungspläne /1/ wirksam:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1998, zuletzt geändert durch die 5.Änderung vom 17.09.2013 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1999, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 29.07.2007 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2008, zuletzt geändert durch die 1.Änderung vom 23.12.2008 /1/
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2000, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 31.07.2008 /1/

Für die Ortschaften Körbelitz und Pietzpuhl liegen keine wirksamen Flächennutzungspläne vor. Die bestehenden Flächennutzungspläne gelten nach der Bildung der Einheitsgemeinde Möser fort. Sie bilden jedoch kein einheitliches gesamtgemeindliches Steuerungskonzept. Es besteht somit ein grundsätzliches Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan umfasst die bis zum Jahr 2030 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen. Der Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde beschränkt sich ausschließlich auf diese Grundzüge, die im Rahmen von Bebauungsplänen weiter entwickelt und ausformuliert werden können.

Konkrete Planungsziele sind in den Leitlinien der Siedlungsentwicklung Punkt 3.1. des Teil A der Begründung angeführt, auf die verwiesen wird.

Beurteilungsgrundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Veränderungen gegenüber der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

### **1.2. Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Prüfungsverpflichtungen des Baugesetzbuches sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem die Darstellungen für Siedlungserweiterungen, die der Flächennutzungsplan im Außenbereich vorsieht bzw. wesentliche Änderungen der Darstellungen im Innenbereich, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht haben und nicht nach § 13a BauGB zugelassen werden können. Diese Auswirkungen ergeben sich aus einem Vergleich des Bestandes bzw. der örtlichen Prägung des jeweiligen Bereiches und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Beurteilungsrelevant im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs.3 BauGB) sind nur die Vorhaben, die vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht zulässig bzw. bauleitplanerisch vorgesehen waren. Neben dem Bestand sind daher die rechtsverbindlichen Bebauungspläne und die wirksamen Fassungen der Flächennutzungspläne heranzuziehen. In den wirksamen Flächennutzungsplänen enthaltene, Darstellungen, die in die vorliegende Neuaufstellung übernommen werden, sind nicht prüfungspflichtig. Ebenfalls nicht prüfungspflichtig sind Planungen anderer Planungsträger, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser mit den Ortschaften  
Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen

Die wesentlichen baulichen Entwicklungsflächen sind in der Begründung in den Punkten 3.3.6., 3.4., 3.5. und 3.6. angeführt. Davon sind folgende Sachverhalte beurteilungsrelevant:

	Baulandentwicklungen	Größe	neue Darstellung	bisherige Darstellung	Untersuchungserfordernis
W1	Hohenwarthe Wohnbauflächen südlich des Mittellandkanals zwischen Park- platz Wasserstraßenkreuz und Mörtelstraße	1,26 ha	W	W	nein, da im Sied- lungsbereich ge- legen (§13a BauGB innerörtliche Verdichtung)
W2	Hohenwarthe Wohnbaufläche am Nordrand der Wohnbebauung Waldschänke	0,53 ha	W	W	nein, bereits im wirksamen Flächen- nutzungsplan Wohnbaufläche
W3	Hohenwarthe Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wende- stelle an der Hauptstraße	0,30 ha	W	Fläche für die Land- wirtschaft	ja
W4	Hohenwarthe Erweiterung des Wohngebietes am Kanal nach Osten	2,30 ha	W	W	ja
W5	Lostau Wohnbauflächen nordwestlich Külzauer Weg auf den Flächen einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte	1,46 ha	W	M	nein, da im Sied- lungsbereich gelegen (§13a BauGB innerörtliche Verdichtung)
W6	Lostau Wohnbauflächen nördlich Waldesruh bis zur Lindenstraße	1,45 ha	W	Fläche für die Land- wirtschaft	ja
W7	Möser Wohnbauflächen östlich Kirsch- weg	1,00 ha	W	Fläche für die Land- wirtschaft	ja
W8	Möser Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen nördlich Feldstraße	1,56 ha	W	W	nein, da im Sied- lungsbereich gelegen (§13a BauGB innerörtliche Verdichtung)
W9	Pietzpuhl Wohnbauflächen Stegelitzer Weg	0,40 ha	W	-	ja
M1	Lostau gemischte Bauflächen nördlich Kleines Dorf	1,16 ha	M	M	nein, da im Sied- lungsbereich gelegen (§13a BauGB innerörtliche Verdichtung)
M2	Schermen gemischte Bauflächen nördlich Schermener Weg	1,25 ha	M	M	nein, bereits im wirksamen Flächen- nutzungsplan Wohnbaufläche
G1	Möser / Körbelitz Erweiterung Gewerbegebiet Brun- nenbreite nach Süden	3,13 ha	G	Fläche für die Land- wirtschaft	ja
S1	Schermen Sonderbauflächen Rasthof Schermen an der Bundesauto- bahn A 2	6,58 ha	S Rasthof	Fläche für die Land- wirtschaft	ja

Weiterhin beinhalten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden Hohenwarthe, Lostau, Möser und Schermen eine Vielzahl von Bauflächenentwicklungen, die den prognostizierten Bedarf deutlich überschreiten. Diese Baugebietsentwicklungen wurden zurückgenommen. Dies sind insbesondere:

Hohenwarthe	Erweiterung des Wohngebietes am Kanal nach Süden	ca. 3,0 Hektar
Lostau	Rücknahme der Sonderbauflächen Begegnungszentrum	ca. 10,5 Hektar
Möser	Rücknahme der Planungen des Golfplatzes	ca. 127,0 Hektar
	Rücknahme von Wohnbauflächen am Rande der Torfwiesen am Bruch	ca. 2,0 Hektar
Schermen	Rücknahme des Gewerbegebietes nördlich von Schermen	ca. 9,5 Hektar

Darüber hinaus beinhaltet der vorliegende Flächennutzungsplan eine Rücknahme von bisher bestehenden verbindlichen Baurechten in Körbelitz, für die kein Bedarf besteht, an den Standorten Pietzpuhler Weg und Woltersdorfer Straße im Umfang von 4,11 Hektar. Die Rücknahme von Bauflächen ist grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Einzelbewertung der Auswirkungen ist nicht erforderlich, da die Planungen noch nicht umgesetzt wurden.

Folgende Darstellungsinhalte sind somit Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung:

1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße - 0,30 Hektar
2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe - 2,30 Hektar
3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar
4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser - 1,00 Hektar
5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl - 0,40 Hektar
6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar
7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und sonstige Umweltbelange werden nachfolgend beurteilt. Hierbei ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch keine hinreichenden Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben geschaffen werden. Diese bedürfen grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Beurteilungsrelevant auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist somit nicht der Umfang des Eingriffes in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Einzelfall, sondern vor allem der Vergleich mit alternativen Standorten.

### **1.3. 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:

Die Berücksichtigung dieser allgemeinen Ziele erfolgt durch eine verbal argumentative Beurteilung der Gefahr des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen bzw. Baugebiete und ihr gegenseitiges Aneinandergrenzen.

- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1998) /16/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) /17/

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 eine verbal- argumentative Beurteilung der Auswirkungen durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes benannten wesentlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage typisierender Betrachtungen für die jeweiligen Bauflächen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

In Bezug auf die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Änderungen enthalten die planerischen Grundlagen folgende Ziele: Der Regionale Entwicklungsplan legt für die Änderungsbereiche 1., 2. und 3. Vorbehaltsgebiete für den Tourismus fest. Die dargestellten Wohnbauflächen stehen nicht erkennbar im Widerspruch zu dieser Zielsetzung.

Der Landschaftsrahmenplan verfolgt im Plangebiet folgende Ziele in Bezug auf das Schutzgut:

Punkt 6.1.2. Errichtung von Biotopverbundstrukturen. Hier wird eine Vernetzung entlang der Bäche zwischen Gerwisch, Körbelitz und Wörmnitz sowie des Kammerforthgrabens zwischen Pietzpuhl und Stegelitz angeregt. Der Flächennutzungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

Die Ziele zur Siedlungsentwicklung sind unter Punkt 6.3.5. des Landschaftsrahmenplanes angeführt. Eine Siedlungsentwicklung ist gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplanes in folgenden Gebieten zu vermeiden:

- wertvolle Bereiche mit sehr wenig bzw. wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Nutzhaushaltes
- naturnahe Auen und Bachtäler
- Erholungswald, Wald mit besonderer Biotopfunktion, standortgerechte Laubmischwälder
- festgestellte und potentiell geschützte Biotope

Die vorgenannten Kriterien wurden bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsflächen beachtet.

Der Landschaftsplan berücksichtigt die vorstehenden Entwicklungen teilweise. In Tabelle 39 des Landschaftsplanes sind die mit dem Landschaftsplan abgestimmten Baugebietsentwicklungen angeführt. Hierzu gehört auch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführte Maßnahme Nr.2. Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe. Diese ist jedoch nach Süden und nicht, wie vorliegend geplant, nach Osten vorgesehen. Mit den im Maßnahmenplan enthaltenen Maßnahmen bestehen Konflikte in Bezug auf diese Erweiterung des Wohngebietes am Kanal nach Osten in Hohenwarthe. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan für die Wohnbauentwicklung vorgesehen sind, sieht der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Ökosysteme vor, in denen breitere Ackerrandstreifen und Rotationsbrachen gefördert werden sollen. Dieses Planungsziel des Landschaftsplanes kann jedoch in gleicher Weise auf der entfallenden Siedlungsentwicklungsfläche südlich des Wohngebietes am Kanal umgesetzt werden. Eine erhebliche Zielbeeinträchtigung kann hierdurch vermieden werden. Im Bereich Pietzpuhl besteht ein Zielkonflikt mit dem Baugebiet am Stegelitzer Weg. Die Aufwertung der betroffenen Ackerfläche soll durch Anlage von Feldrainen und Hecken erfolgen. Dies kollidiert nicht mit der vorgesehenen kleinflächigen Baugebietsentwicklung.

Die in Tabelle 39 des Landschaftsplanes angeführten Entwicklungen Sonderbauflächen südöstlich von Lostau (5,0 Hektar), Golfplatz Möser (127 Hektar), die einen Eingriff in hochwertige Biotoptypen verursacht hätten, unterbleiben. Auf den weiteren beurteilungsrelevanten Flächen sieht der Landschaftsplan keine Maßnahmen vor.



• **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) /17/, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land

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 Eintrags von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Der Flächennutzungsplan bereitet wesentliche Erweiterungen auf bisher unversiegelten Flächen vor allem auf den Flächen der Planungsgegenstände 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe (2,30 Hektar), 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz (3,13 Hektar) und 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen (6,58 Hektar) vor. Andererseits entfallen in erheblichem Umfang bisher festgesetzte Bauflächen oder im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen. Hierdurch wird der Eingriffsumfang minimiert. Im Rahmen der Untersuchung erfolgt eine verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen. Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs und zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB erfolgen im Rahmen von Maßnahmenempfehlungen.

Eine konkrete Bewertung und Bezifferung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, da nur aufgrund der konkret abgegrenzten Bauflächen der Eingriff in die Bodenfunktion sachgerecht zu bewerten ist.

Aussagen der planerischen Grundlagen und der Art der Berücksichtigung:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Bereiche von Besiedelung freizuhalten:

- seltene Bodenformen und Standorte gefährdeter Biotop-Typen (Binnendünen)
- wertvolle Ackerböden mit überdurchschnittlicher Bodenwertzahl

In Binnendünen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Böden überdurchschnittlicher Bodenwertzahl befinden nicht in der Gemeinde Möser.

Der Landschaftsplan /17/ Punkt 4.2.5. bewertet als besonders schutzwürdige Böden die offenen Flugsanddünen im Bereich des Naturschutzgebietes Taufwiesenberge nördlich von Hohenwarthe, die Niedermoorböden der Beekeau im Bereich der Torfwiesen bei Möser und die regelmäßig überschwemmten Böden im Bereich der Elbaue südlich von Lostau. Eingriffe in diese hochwertigen Bodenflächen sind nicht vorgesehen.

- **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 1997) /16/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) /17/, Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land, Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

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 der Oberflächengewässer ist nicht festzustellen.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind ggf. 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.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind aufgrund möglicher Versiegelungen und der dadurch verminderten Grundwasserneubildung zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Aussagen der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt, in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildung und in ausgewiesenen Wasserschutzgebieten auf eine Baugebietsausweisung zu verzichten. Der Landschaftsplan /17/ kartiert als besonders schutzwürdige Bereiche für das Schutzgut die Ihleniederung, den Kapaunberg, die Flächen südlich der Lostauer Alten Elbe und am Zuwachs, den Flämingabbruch westlich von Hohenwarthe. Diese Bereiche sind von den Planungen nicht betroffen.

- **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 1997) /16/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) /17/

**Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:**

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Die überwiegend kleinflächigen Baugebiete haben keine erheblichen gesamt-gemeindlich zu bewertenden Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Auswirkungen der Erweiterung der Gebiete werden verbal argumentativ beurteilt.

**Aussagen der planerischen Grundlagen:**

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf Siedlungserweiterungen zu verzichten in:

- Bereichen mit vorhandenem hohem Anteil an Wasserflächen und der Tendenz zur Nebelbildung
- Bereichen mit Vorbelastungen der Luft durch Schadstoffe aus Zum Beispiel Verkehr oder Industrie / Gewerbe

Der Landschaftsplan /17/ kartiert als schutzwürdige Bereiche für das Schutzgut das gesamte Elbe- und Ehletal sowie die natürlichen Täler von Ehle, Beeke und Ihle, die Stillgewässer über 1 Hektar Größe, Waldflächen mit einer Größe von über 3 Hektar, Hecken und Feldgehölze in ausgeräumten Landschaften und Grünlandflächen in Auen. Vorgenannte Bereiche sind nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Als vorbelastet mit Luftschadstoffen gelten die an die BAB A2 angrenzenden Flächen. Für gewerbliche Ansiedlungen bzw. für Rasthöfe sind Vorbelastungen aus Luftschadstoffen jedoch nicht als erheblicher Grund für einen Ausschluss der baulichen Entwicklung zu bewerten.

• **Schutzgut Landschaftsbild**

**gesetzliche Grundlagen:**

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

**planerische Grundlagen:**

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006) /6/, Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg (Blumenthal 1997) /16/, Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal 2003) /17/,

**Ziel des Umweltschutzes:**

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

Eingriffe in besonders geschützte Landschaftsbereiche sind nicht vorgesehen.

Schutz des Landschaftsbildes durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Gewässer für den Biotopverbund

**Aussagen der planerischen Grundlagen:**

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf die Darstellung von Bauflächen zu verzichten in:

- Bereichen, die aufgrund ihres Reliefs oder ihres besonderen Strukturreichtums wertvoll sind (Geländekanten, Kuppen / Aussichtspunkte, Dünen)
- Sichtachsen auf kultur-historische Bauten oder Denkmale
- Bereichen mit besonderer Eignung für die Naherholung und Naturerlebnisräume

An vorgenannten Stellen sind Baugebiete nicht vorgesehen. Der Landschaftsplan /17/ bewertet die Teilflächen der Landschaftseinheiten in der Gemeinde detailliert. Auf diese Bewertungen wird unter Punkt 2. des Umweltberichtes zurückgegriffen.

- **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:

Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt, gegebenenfalls Durchführung einer archäologischen Baugrunduntersuchung im Vorfeld der Baumaßnahmen gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie in den Bereichen von besonderer archäologischer Relevanz

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

Die Bestandsaufnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf die unter Punkt 1.2 des Umweltberichtes angeführten Änderungsbereiche und auf die Schutzgüter, für die eine Relevanz gegeben ist.

#### **2.1.1. Vorprüfung der Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA**

Die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete wurden im Teil A der Begründung zum Flächennutzungsplan unter Punkt 6.2.6. dargestellt. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie Natura 2000
  - FFH- Gebiet Nr.0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg  
Das FFH-Gebiet umfasst Flächen der Elbe, des Weinberges, des Lostauer Werder und der Elbaltwasser der Ehle am Zuwachs.
  - FFH- Gebiet Nr.0038 DE 3736301 Elbaue südlich von Rogätz mit Ohremündung  
Das FFH-Gebiet schließt sich nördlich ab der Waldschänke an das FFH-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg an. Es umfasst neben der Elbe die Flächen des Mittelwerder und der Taufwiesenberge.
  - FFH- Gebiet Nr.0167 DE 3737303 Ihle zwischen Friedensau und Grabow  
Das FFH-Gebiet umfasst den Flusslauf der Ihle. Es begrenzt das Gemeindegebiet im Osten.
  - SPA- Gebiet 0011 DE 3437401 Elbaue Jerichow  
Das SPA-Gebiet ist im Plangebiet deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet 0038 DE 3736301.

Durch die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände sind Auswirkungen auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Naturschutzgebiete

- Naturschutzgebiet Taufwiesenberge
- Naturschutzgebiet Weinberg

Auswirkungen der beurteilungsrelevanten Baugebietsentwicklungen auf Naturschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete

In der Gemeinde Möser befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet Umflutehle -Külzauer Forst (LSG 0016 JL)
- Landschaftsschutzgebiet Elbtalaue (LSG 0018 JL)

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten Bauflächenausweisungen verursachen keine Konflikte mit den Landschaftsschutzgebieten. Die Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße in Lostau grenzen an das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle -Külzauer Forst an. Die angrenzenden Flächen sind bereits derzeit durch den Ortsrand von Lostau baulich geprägt. Erhebliche Auswirkungen sind bei einer ortstypischen Einfamilienhausbebauung nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Naturdenkmale

Erhebliche Auswirkungen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes bezeichneten beurteilungsrelevanten Planinhalte auf Naturdenkmale sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil des Parkes Pietzpuhl sind ebenso nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG werden nicht durch Verordnung festgesetzt, sondern sind aufgrund ihrer natürlichen Ausprägung geschützt. Dies beinhaltet, dass geschützte Biotope im Plangebiet jederzeit neu entstehen können bzw. sich so verändern, dass der Schutzstatus entfällt. Sie wurden daher im Flächennutzungsplan nicht verzeichnet. Auf den Flächen der unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Darstellungen oder in deren Nähe befinden sich in Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes /17/ (Punkt 5.1.6.) keine geschützten Biotope.

### **2.1.2. Schutzgut Mensch**

#### Planungsgegenstand Nr.1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße - 0,30 Hektar

#### Bestand und Bewertung:

Südlich des Gebietes verläuft im Abstand von 300 Metern die Bundesautobahn A 2. Gemäß der Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umweltschutz sind im Bereich des geplanten Wohngebietes tags Lärmimmissionen zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) zu erwarten. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt I für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags erheblich. Nachts sind Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) zu erwarten. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) ebenso um 10 bis 15 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind erheblich und erfordern die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Werte, die eine erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung erwarten lassen und eine Wohnnutzung ausschließen, sind erst ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden nicht erreicht.

#### Planungsgegenstände Nr.2, 3, 4, und 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe - 2,30 Hektar
3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar
4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser - 1,00 Hektar
5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl - 0,40 Hektar

#### Bestand:

Die vorgenannten Planungsgegenstände beinhalten die Darstellung immissionsempfindlicher Nutzungen an Standorten, die nicht erkennbar erheblich vorbelastet sind. Die Flächen werden derzeit gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzt.

#### Planungsgegenstände Nr.6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar
7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

#### Bestand und Bewertung:

Die Planungsgegenstände Nr.6 und 7 beinhalten Nutzungen, von denen Störungen auf benachbarte Gebiete ausgehen können. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Nutzungen sind selbst nicht störungsempfindlich. Im Bestand gehen von den zwei Flächen keine erheblichen Lärmemissionen aus.

### **2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope**

Neben dem Schutz von Biotopen wurde dem Artenschutz im Rahmen der Änderung des Bundes-Naturschutzgesetzes durch die Einarbeitung EU rechtlicher Bestimmungen zu nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten wurden in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes behandelt, auf den hiermit verwiesen wird. § 44 Abs.5 BNatSchG regelt insbesondere die Beachtungspflicht des Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung.

Planungsgegenstand Nr.1 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße - 0,30 Hektar

**Bestand und Bewertung:**

Die Flächen grenzen im Süden an die Ortschaft Hohenwarthe an und sind durch die Hauptstraße erschlossen. Sie wurden bis vor ca. 5 Jahren als Lagerplatz für die Landwirtschaft genutzt. Seit dem liegen die Flächen brach und befinden sich im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Im Süden befindet sich ein Garten, der nicht mehr aktiv bewirtschaftet wird. Bauliche Anlagen sind noch vorhanden. Im Nordteil befindet sich eine offene Ruderalvegetation. Der Landschaftsplan kartiert diese Fläche als Staudenflur frischer Standorte im Norden und als Siedlungsfläche Mischgebiet im Süden. Artenschutzrechtlich weisen die Flächen im Süden aufgrund der räumlichen Nähe zu den Gehölzen der Hangkante zur Elbe ein Entwicklungspotential auf. Störeinflüsse gehen von einem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg aus, der intensiv zur Erholung genutzt wird und die Fläche von der Hangkante des Elbabhangs trennt. Der Landschaftsplan kartiert für das Gebiet keine besonderen Artenvorkommen. Er bewertet den Südteil des ehemaligen Gartens aufgrund der teilweisen baulichen Nutzung als sehr geringwertig für das Schutzgut und den Bereich der Ruderalflächen im Norden als mittelwertig (von allgemeiner Wertigkeit).



Luftbild Wohnbauflächen  
am Südrand von Hohenwarthe südlich der  
Wendeschleife der  
Hauptstraße

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

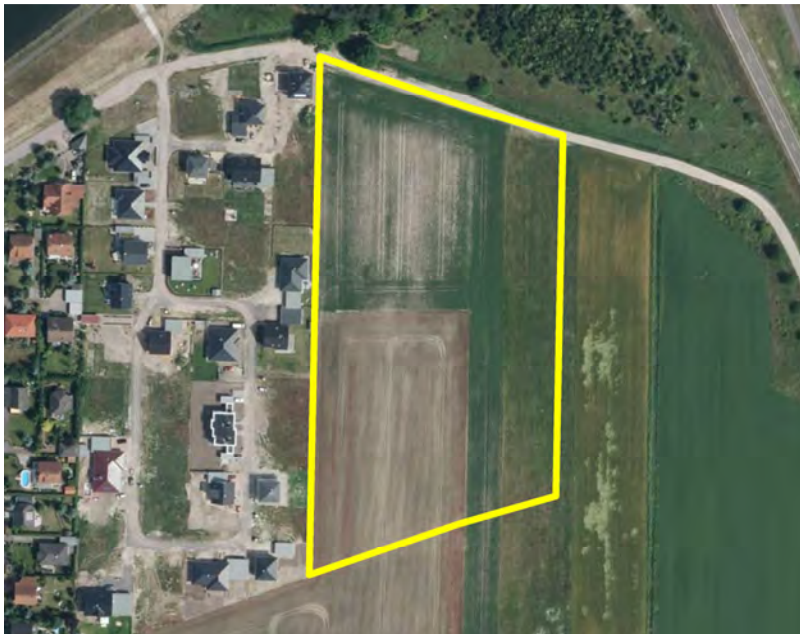


Planungsgegenstand Nr.2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe - 2,30 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Flächen zur Erweiterung des Wohngebietes am Kanal werden intensiv ackerbaulich genutzt. Besondere Artenvorkommen werden im Gebiet nicht kartiert. Sie sind aufgrund der Ausprägung des Biotoptyps nicht zu erwarten. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes werden als gering eingestuft.



Luftbild Wohnbauflächen  
Erweiterung des Wohn-  
gebietes am Kanal  
Hohenwarthe

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar

**Bestand und Bewertung:**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich zwischen der Lindenstraße und dem Wohngebiet an der Straße Waldesruh in Lostau. Sie ist allseits von Störeinflüssen umgeben. Der Landschaftsplan kartiert die Fläche als Baugebiet. Die örtliche Bestandsaufnahme stellt Grabeland, Gartenflächen und private Tierhaltung auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei fest. Zwei größere Laubbäume befinden sich zentral auf der Fläche. Besondere Artenvorkommen wurden nicht festgestellt. Der Landschaftsplan bewertet das Plangebiet als sehr geringwertig für das Schutzgut. Die derzeitige Biotopstruktur ist unter Berücksichtigung der verinselten Lage als gering- bis mittelwertig für das Schutzgut einzustufen.



Luftbild Wohnbauflächen  
südlich Waldesruh bis  
zur Lindenstraße Lostau

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

Planungsgegenstand Nr.4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser

- 1,00 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Flächen unmittelbar östlich angrenzend an den Kirschweg werden derzeit ackerbaulich genutzt. Der Landschaftsplan kartiert als Biototyp Acker. Besondere Artenvorkommen sind auf der Fläche nicht kartiert. Für das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes wurden die Flächen als geringwertig eingestuft.



Luftbild Wohnbauflächen  
östlich Kirschweg Möser

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

Planungsgegenstand Nr.5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl

- 0,40 Hektar

Bestand und Bewertung:

Die Flächen befinden sich im Südosten von Pietzpuhl angrenzend an den Stegelitzer Weg. Sie werden ackerbaulich genutzt. Der Landschaftsplan kartiert die Flächen als Ackerflächen. Besondere artenschutzrechtlich relevante Vorkommen werden im angrenzenden Schlosspark mit der Hohltaube (*Columba aenas*) festgestellt. Dem Plangebiet selbst wird nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zugemessen.



Luftbild Wohnbauflächen  
Stegelitzer Weg Pietz-  
puhl

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5



Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar

**Bestand und Bewertung:**

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnenbreite Möser nach Süden erstreckt sich in die Gemarkung Körbelitz. Die Flächen sind im Landschaftsplan Möser /17/ als Ackerflächen kartiert. Derzeit werden sie im Rahmen des EU Stilllegungsprogrammes nicht bewirtschaftet. Sie sind als Acker einzustufen, da die Bewirtschaftung jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Besondere Artenvorkommen wurden im Gebiet nicht festgestellt. Der Landschaftsplan bewertet die Flächen im Nordteil als geringwertig und im Südteil als mittelwertig für das Schutzgut.



Luftbild gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

**Bestand und Bewertung:**

Die für einen Rasthof vorgesehenen Flächen befinden sich südlich der Bundesautobahn A 2 und westlich der Bundesstraße B 1. Sie werden derzeit als Ackerflächen genutzt. Der Landschaftsplan kartiert neben den Ackerflächen eine Baumreihe entlang der westlichen Begrenzung des Gebietes und Obstbaumreihe entlang des das Gebiet querenden Weges. Besondere Artenvorkommen wurden im Gebiet nicht festgestellt. Der Landschaftsplan bewertet die Ackerflächen als geringwertig für das Schutzgut.



Luftbild Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen

DOP/12/2008] © LVermGeo  
LSA A18-2247-2012-5

#### 2.1.4. Schutzgut Boden

##### Planungsgegenstände Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße         | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                            | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                                | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

##### Bestand:

Die Böden in den Änderungsbereichen Nr.1 bis 7 sind weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und daher vorwiegend bzw. vollständig unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind in den Bereichen folgender Bodenarten vorhanden:

- Planungsgegenstände Nr.1, 2, 3, 4, 6 - Sand-Rostgleye
- Planungsgegenstände Nr.5 und 7 - Sand-Rosterden

Die Böden haben eine geringe bis sehr geringe Bodenwertigkeit von 15- 30 Bodenpunkten.

##### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine geringe bis mittlere Bedeutung, resultierend aus der geringen Bodenfruchtbarkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

#### 2.1.5. Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer:

Die unter Punkt 1.2. des Umweltberichtes angeführten beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände befinden sich außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches von Oberflächengewässern.

##### Grundwasser:

Die Grundwasserneubildung beträgt, trotz der relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen in Höhe von 488 mm, 3 bis 5 Liter/Sekunde x km<sup>2</sup>. Die Geschützttheit des Grundwassers ist in Bereichen mit hohem Grundwasserflurabstand durchschnittlich, bei geringem Grundwasserflurabstand ungünstig.

##### Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |   |               |
|---|---------------|
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau | - 1,45 Hektar |
|---|---------------|

##### Bestand:

Nur der Planungsgegenstand Nr.3, die Wohnbaufläche in Lostau befindet sich in einem Bereich, in dem das Grundwasser mit ca. 2 Meter relativ oberflächennah ansteht. Die das Grundwasser überdeckenden Schichten weisen ein mittleres Puffervermögen für Schadstoffe auf. Aufgrund der



geringen Überdeckungshöhe ist das Grundwasser nur gering geschützt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Belastung des obersten Grundwasserleiters durch Biozide und Nitrate auszugehen. Eine aktive Grundwassernutzung findet durch die Landwirtschaft zur Beregnung statt.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Für die Trinkwassergewinnung hat das Grundwasser keine Bedeutung. Der Landschaftsplan bewertet die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut als sehr gering.

#### Planungsgegenstände Nr.1, 2, 4, 5, 6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße         | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                            | - 2,30 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

Die Plangebiete befinden sich auf sickerwasserbestimmten Böden mit einem Grundwasserflurabstand > 2 Meter, teilweise beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 10 Meter. Die in den Gebieten Nr.1, 2, 4 und 6 vorhandenen Sand-Rostgleye weisen eine durchschnittliche Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Das Grundwasser ist hierdurch und durch den großen Grundwasserflurabstand durchschnittlich geschützt, während die Sand-Rosterden nur eine geringe Pufferfunktion aufweisen. Trotz des sehr großen Grundwasserflurabstandes ist in den Gebieten Nr.5 und 7 ist das Grundwasser nur mäßig geschützt.

Die nach den vorstehend benannten Kriterien vorgenommene Bewertung in Bezug auf die Grundwasserdargebotsfunktion, die wasserhaushaltliche Funktion und die Funktion für die Trinkwasserversorgung kommt zu dem Ergebnis, dass den Planungsgegenständen eine allgemeine Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut zukommt. Der Landschaftsplan bewertet die Funktion der betroffenen Bereiche für das Schutzgut als hoch.

### 2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

#### Planungsgegenstände Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße         | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                            | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                                | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

#### Bestand und Bewertung:

Die vorgenannten Planungsgegenstände befinden sich in der Landschaftseinheit des Bürger Vorflämings. Das Landschaftsbild ist in allen Teilbereichen weitgehend durch eine mäßige Bodenreliefausprägung und durch eine landwirtschaftliche Nutzung abwechselnd mit Waldbereichen geprägt. Der Landschaftsplan hat die unterschiedlichen Bereiche differenziert bewertet. Eine hohe Bedeutung kommt den Auenbereichen von Elbe, Beeke und Ihle sowie den naturnahen Waldbereichen zu. Sonstige waldbestandene Bereiche oder Grünlandflächen werden mit einer mittleren oder durchschnittlichen Landschaftsbildqualität eingestuft. Den ausgeräumten Ackerflächen wird nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Die Planungsgegenstände befinden sich am Siedlungsrand bzw. an in die Siedlungen integrierten Standorten, an denen eine anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes durch Bauwerke vorhanden ist. Die Landschaftsbildqualität aller beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände wird durch den Landschaftsplan als gering eingestuft. Dieser Bewertung schließt sich die auf aktueller Bestandsgrundlage ergänzte Beurteilung des Flächennutzungsplanes an.

### 2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Regionalklimatisch ist Möser der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,8 °C. Mit - 0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Klimatisch von besonderer Bedeutung ist die Elbaue als wichtige Luftleitbahn für das Stadtgebiet von Magdeburg. Erhebliche Luftbelastungen sind in Möser nicht bekannt. In Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft sind vorrangig die flächenintensiven Nutzungen der Planungsgegenstände Nr.6 und 7 relevant.

#### Planungsgegenstände Nr.6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

Die Flächen südlich von Möser und Schermen sind durch Offenlandflächen geprägt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen hier jedoch nicht. Aufgrund der Geländemorphologie ist zu erwarten, dass die Kaltluft weitgehend auf den Flächen wieder vergeht.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind vorrangig die Planungsgegenstände Nr. 1, 3, 4 und 6 relevant, da sie archäologisch relevante Bereiche betreffen.

Zur Vermeidung von Verzögerungen für Bauvorhaben sind hier archäologische Sondagen zu empfehlen. Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht wesentlich berührt.

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

#### • Schutzgut Mensch

##### Planungsgegenstände Nr.1, 2, 3, 4 und 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                    | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                        | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |

Wohngebiete sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung und Geruchsimmisionen erheblich beeinträchtigt werden können. Beurteilungsrelevante Geruchsimmisionen sind an allen zu beurteilenden Planungsgegenständen nicht zu erwarten. Dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ist der Planungsgegenstand Nr.1 ausgesetzt. Die zu erwartenden Immissionspegel wurden unter Punkt 2.1.2. des Umweltberichtes erläutert. Die beurteilungsrelevanten Immissionspegel betragen zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts. Die Beeinträchtigungen sind erheblich. Die Beurteilungspegel liegen jedoch unter den Werten, ab denen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist (Lärmsanierungsgrenzwerte 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes insbesondere durch passiven Lärmschutz (erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen, Ausrichtung von Schlafräumen, schallgedämmte Belüftung von Schafräumen, Abschirmung von Außenwohnbereichen etc.) können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Planungsgegenstände Nr.2 und 3 sind dem Lärm der Landesstraße L 52 ausgesetzt, der als nicht so erheblich eingestuft wird, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten waren. Die Planungsgegenstände Nr.4 und 5 werden nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgesetzt.

##### Planungsgegenstände Nr.6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

Die gewerblichen Bauflächen und die Sonderbauflächen Rasthof beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist bei einer Einstufung als Gewerbegebiet mit nicht erheblich belästigenden Betrieben ausreichend. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen

Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt.

- **Artenschutz und Biotope**

Wie bereits einführend dargelegt, bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Auswirkungen, die durch spezifische, anlagenbezogene Emissionen oder durch einen konkreten Umfang der Bebauung zu erwarten sind, sind nicht Gegenstand der Untersuchung, sondern sind im Einzelgenehmigungsverfahren bzw. im Bebauungsplan zu beurteilen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt im Bebauungsplan auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen- Anhalt bzw. sonstiger geeigneter Bewertungsverfahren.

Planungsgegenstände Nr.1 bis 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße         | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                            | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                                | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Ackerflächen und Ruderalflächen aus ehemaliger gärtnerischer Nutzung.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb der Plangebiete voraussichtlich nur teilweise kompensiert werden. Für die gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnenbreite nach Süden und für den Rasthof sind voraussichtlich externe Kompensationen erforderlich.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen bzw. die intensiv genutzten Flächen keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Erfordernis artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Aus den Ergebnissen der Kartierung des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes ist bezüglich des Artenschutzes kein Untersuchungserfordernis für die Ebene der Flächennutzungsplanung erkennbar.

- **Boden**

Planungsgegenstände Nr.1 bis 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                    | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                        | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |

6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar
7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist vor allem bei den Planungsgegenständen Nr.6 und 7 erheblich. 9,71 Hektar derzeit unversiegelte Flächen werden hier in Anspruch genommen. Davon können ca. 6,5 Hektar versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung. Hierzu wird auf die Bedarfsberechnungen einschließlich der Bilanzierung der Baulücken in der Begründung verwiesen.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich teilweise einer externen Kompensation bedarf, soweit nicht § 13b BauGB Anwendung finden kann.

- **Wasser**

Die kleinflächigen Planungsgegenstände Nr.1 und 5 haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Oberflächenwasser und nur geringe Auswirkungen auf das Grundwasser. Ihre Beurteilung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Planungsgegenstände Nr.2, 3, 4, 6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe - 2,30 Hektar
3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar
4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser - 1,00 Hektar
6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar
7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

Grundwasser: Die Auswirkungen der Darstellung der vorstehenden Bauflächen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

• **Klima/Luft**

Planungsgegenstände Nr.2, 6 und 7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |   |               |
|---|---------------|
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                               | - 2,30 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite<br>Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 /<br>Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Von den Planungsgegenständen Nr.1, 4 und 5 gehen nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut aus.

• **Landschaftsbild**

Planungsgegenstände Nr.1, 2, 3, 4, 5 und 6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                    | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                        | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite<br>Möser / Körbelitz | - 3,13 Hektar |

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch oder mangelhaft in das Landschaftsbild einfügen, sind die Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

- |   |               |
|---|---------------|
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 /<br>Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |
|---|---------------|

Durch die vorgesehene Ausweisung der neuen Bauflächen für die Sonderbaufläche für einen Rasthof auf derzeit weitgehend un bebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher, großflächiger Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von der Bundesstraße B 1 aus gesehen im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Wesentliche Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Planungsgegenstände Nr.1, 3 und 4 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße - 0,30 Hektar
3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar
4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser - 1,00 Hektar

In den betroffenen Bereichen besteht aufgrund von bisherigen Funden die Erwartung, dass in archäologische Kulturdenkmal eingegriffen werden kann. Gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sollte bei erdeingreifenden Vorhaben generell ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dann gegebenenfalls durch eine Sekundärerhaltung (Ausgrabung) zu sichern.

Für die anderen Planungsgegenstände gilt: Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

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

- dargestellte Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Vorerst wurde hierfür eine Teilfläche westlich der geplanten Sonderbauflächen Rasthof dargestellt. Weitere Maßnahmen werden gegebenenfalls im Aufstellungsverfahren ergänzt.

Weitere Maßnahmen werden im Landschaftsrahmenplan empfohlen.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann gemäß einer überschläglichen, rechnerischen Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft noch nicht ausgeglichen werden. Ergänzungen sind hierzu erforderlich.



## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Planungsgegenstände Nr.1 und 2 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße - 0,30 Hektar
2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe - 2,30 Hektar

Die Planungsgegenstände Nr.1 und 2 dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Ortschaft Hohenwarthe. Zunächst wurden als wesentliche Alternativen die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Bauliche Verdichtungen sind nur in geringem Umfang möglich, die jedoch den Wohnbauflächenbedarf nicht decken. Es wurde geprüft, ob Teile des Wochenendhausgebietes an der Waldschänke zu Wohngebieten entwickelt werden können. Dies wurde verworfen, da es sich um einen weitgehend isolierten Siedlungsbereich nördlich des Mittellandkanals handelt, der keine enge Verbindung mit der Ortslage aufweist. Die Erschließung müsste hierfür erweitert und ausgebaut werden, so dass diese Alternative nicht in Betracht kommt. Neue Baugebiete sollen unmittelbar an die Ortslage angebunden werden. Da Hohenwarthe im Norden durch den Mittellandkanal und im Westen durch die Elbe begrenzt wird, ist eine Entwicklung nur nach Osten oder Süden möglich. Da die Gemeinde einen Anschluss der Straße Am Kanal an die Landesstraße L 52 anstrebt, ist die Entwicklung südlich der Straße Am Kanal vorgesehen. Nach Süden sind wesentliche Erweiterungen der Ortslage nicht möglich, da hier die Bundesautobahn A 2 durch den Verkehrslärm auf den Ort einwirkt. Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.1 wurden vorgesehen, da sie bestehende Erschließungsanlagen nutzt. Planungsalternativen, die mit erheblich geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden wären, sind nicht erkennbar.

### Planungsgegenstand Nr.3 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau - 1,45 Hektar

Die Siedlungserweiterung in Lostau ist erforderlich, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen in der Ortschaft bereitzustellen. Wesentliche Planungsalternativen wurden untersucht. Die Ausschöpfung innerörtlicher Bauflächenreserven wurde geprüft. Die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nördlich Kleines Dorf und auf den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte reichen nicht aus. Da Lostau allseitig vom Landschaftsschutzgebiet umgeben ist, stehen wesentliche Planungsalternativen nur an deutlich vom Ort weiter entfernten Flächen zur Verfügung, auf denen gleich schwere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### Planungsgegenstände Nr.4 und 5 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser - 1,00 Hektar
5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl - 0,40 Hektar

Die Flächen wurden gewählt, um bedarfsgerecht Bauflächen für die Ortschaften Möser und Pietzpuhl zur Verfügung zu stellen. Beide Flächen nutzen bestehende Erschließungsanlagen aus. Als Planungsalternativen kommen nur Flächen in den betreffenden Ortschaften in Frage. Die Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft. Die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung reichen in Möser nicht zur Bedarfsdeckung aus. In Pietzpuhl stehen im Innenbereich kaum Entwicklungsflächen zur Verfügung. Zu beachten ist hierbei der Denkmalschutz, der eine Bebauung von Parkrandbereichen ausschließt und eine Bebauung der Flächen im Bereich des Gutshofes deutlich erschwert. Beide vorgesehenen Flächen greifen in geringwertige Biototypen ein. Die in Möser möglichen Alternativen an der Torfwiese würden deutlich höherwertige Biototypen betreffen.

Planungsgegenstand Nr.6 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz - 3,13 Hektar

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.6 dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Planungsziel ist die Anbindung an gewerblich genutzte Bereiche, die in Möser nur im Süden der Ortslage an der Bundesstraße B 1 vorhanden sind. Da an das Gewerbegebiet Brunnenbreite im Norden Wohnbebauung und im Osten gemischte Bebauung und Wohnbebauung angrenzt, ist eine Entwicklung nur nach Süden möglich.

Planungsgegenstand Nr.7 (nach Punkt 1.2. des Umweltberichtes)

7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen - 6,58 Hektar

Der Planungsgegenstand Nr.7 ist gebunden an die Lage an einer Abfahrt der Bundesautobahn A 2. Da die Bundesstraße B 1 nördlich der Bundesautobahn A 2 in Dammlage verläuft, ist eine Planung südlich der Autobahn deutlich günstiger. Im Bereich des Planungsgegenstandes Nr.7 erreicht die Bundesstraße B 1 bereits an der Einmündung der Kreisstraße nach Pietzpuhl wieder eine Niveaugleichheit mit dem Gelände. Zudem kann ein Anschluss der Kreuzung mit der Kreisstraße nach Pietzpuhl ausgebildet werden. Lagealternativen sind nur östlich oder westlich der Bundesstraße B 1 zu untersuchen. Östlich der Bundesstraße B 1 würde sich ein Rasthof in der offenen Landschaft sichtbar auf weiträumigen Ackerflächen befinden. Westlich der Bundesstraße B 1 kann er besser in vorhandene landschaftliche Strukturen eingebunden werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind ähnlich, daher wurde die Variante gewählt, die mit einem geringeren Eingriff in das Landschaftsbild verbunden ist.

### **3. ERGÄNZENDE ANGABEN**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse)
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf der Auswertung der Kartierungen des Landschaftsplanes und ergänzenden Erhebungen. Zur Überprüfung der Biotoptypen erfolgte im August 2015 eine Begehung der betroffenen Teilflächen. Zusätzlich wurden weiter vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit verbal argumentativ bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG relevant sind.

Vorgeschlagen wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen. Eine Beurteilung der Schwere der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann sachgerecht erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, da erst durch die Festsetzungen in den Bebauungsplänen der konkrete Umfang der Flächeninanspruchnahmen festgelegt wird.

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

- Umsetzung der Empfehlungen im Rahmen der Bebauungsplanung
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgestellten Maßnahmenflächen, Abnahme der herzustellenden Maßnahme und Prüfung der Entwicklung in einem im Bebauungsplan festzulegenden Zeitraum

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf Natur und Umwelt ermittelt und dargestellt.

Hierbei wurde auf die für die Umwelt relevanten Änderungen gegenüber dem Bestand, den Darstellungen der bisherigen Flächennutzungspläne und den wirksamen Bebauungsplänen abgestellt.

Folgende Darstellungsinhalte, nachfolgend als Planungsgegenstände bezeichnet, werden als umweltprüfungsrelevant bewertet:

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Wohnbauflächen am Südrand von Hohenwarthe südlich der Wendeschleife der Hauptstraße         | - 0,30 Hektar |
| 2. Wohnbauflächen Erweiterung des Wohngebietes am Kanal Hohenwarthe                            | - 2,30 Hektar |
| 3. Wohnbauflächen südlich Waldesruh bis zur Lindenstraße Lostau                                | - 1,45 Hektar |
| 4. Wohnbauflächen östlich Kirschweg Möser  | - 1,00 Hektar |
| 5. Wohnbauflächen Stegelitzer Weg Pietzpuhl  | - 0,40 Hektar |
| 6. gewerbliche Bauflächen Erweiterung Gewerbegebiet Brunnenbreite Möser / Körbelitz            | - 3,13 Hektar |
| 7. Sonderbauflächen Tank- und Rastanlage an der Bundesautobahn A 2 / Bundesstraße B 1 Schermen | - 6,58 Hektar |

#### Schutzgut Mensch

Die Wohngebiete der Planungsgegenstände Nr. 1. bis 5. sind immissionsempfindliche Nutzungen, die durch Verlärmung und Geruchsimmissionen erheblich beeinträchtigt werden können. Erhebliche Geruchsimmissionen sind an allen zu beurteilenden Planungsgegenständen nicht zu erwarten. Dem Lärm der Bundesautobahn A 2 ist der Planungsgegenstand Nr.1 ausgesetzt. Die beurteilungsrelevanten Immissionspegel betragen im Gebiet zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts. Die Beeinträchtigungen sind erheblich. Die Beurteilungspegel liegen jedoch unter den Werten, ab denen eine erhebliche Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist (Lärmsanierungsgrenzwerte 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes insbesondere durch passiven Lärmschutz (erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz von Außenbauteilen, Ausrichtung von Schlafräumen, schallgedämmte Belüftung von Schafräumen, Abschirmung von Außenwohnbereichen etc.) können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Planungsgegenstände Nr.2 und 3 sind dem Lärm der Landesstraße L 52 ausgesetzt, der als nicht so erheblich eingestuft wird, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten waren. Die Planungsgegenstände Nr.4 und 5 werden nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgesetzt.

Die gewerblichen Bauflächen und die Sonderbauflächen Rasthof (Planungsgegenstände Nr.6. und 7.) beinhalten in der Regel Vorhaben die Lärm und Schadstoffe im gesetzlich zulässigen Rahmen emittieren können. Der Abstand zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist bei einer Einstufung als Gewerbegebiet mit nicht erheblich belastigenden Betrieben in Möser ausreichend. Auf die Nähe zu schützenswerten Nutzungen kann durch abgestufte Emissionskontingente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung reagiert werden. Die Anordnung der gewerblichen Bauflächen erfolgt so, dass der jeweilige Zufahrtsverkehr keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt.

### Schutzgut Artenschutz und Biotope

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bezieht sich die Ermittlung des Eingriffs in Arten und Biotope im Wesentlichen auf die durch die Änderungen (Punkt 1.2. des Umweltberichtes) zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend Ackerflächen und Ruderalflächen aus ehemaliger gärtnerischer Nutzung.

Der Eingriff in die Biotoptypen ist erheblich. Er führt zum Verlust größerer Flächen der Biotoptypen. Die Flächen gehen als Nahrungshabitat für die Avifauna verloren. Die Flächen werden zur Siedlungsfläche und können großflächig versiegelt werden. Die zukünftigen Nutzungen haben für den Arten- und Biotopschutz nur eine geringe Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb der Plangebiete voraussichtlich nur teilweise kompensiert werden. Für die gewerbliche Baufläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes Brunnenbreite nach Süden und für den Rasthof sind voraussichtlich externe Kompensationen erforderlich.

Für den Artenschutz haben die ausgeräumten Ackerflächen bzw. die intensiv genutzten Flächen keine erhebliche Bedeutung. Sie bieten keine geeigneten Standorte für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten. Im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Erfordernis artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Aus den Ergebnissen der Kartierung des Landschaftsplanes und des Landschaftsrahmenplanes ist bezüglich des Artenschutzes kein Untersuchungserfordernis für die Ebene der Flächennutzungsplanung erkennbar.

### Schutzgut Boden

Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung aller beurteilungsrelevanten Änderungen können alle Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen.

Der Umfang des Eingriffs in den Boden ist vor allem bei den Planungsgegenständen Nr.6 und 7 erheblich. 9,71 Hektar derzeit unversiegelte Flächen werden hier in Anspruch genommen. Davon können ca. 6,5 Hektar versiegelt werden.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf den Boden ist aufgrund der Flächenansprüche nicht möglich. Alternativen wurden geprüft. Im Zusammenhang der bebauten Ortslagen stehen geeignete Flächen zur Deckung des Bedarfs nicht zur Verfügung. Hierzu wird auf die Bedarfsberechnungen einschließlich der Bilanzierung der Baulücken in der Begründung verwiesen.

Der Eingriff in die Bodenfunktion muss extern auf Grundlage von im Bebauungsplan festzulegenden überbaubaren / versiegelbaren Flächen kompensiert werden.

Die Eingriffe auf den Flächen der Planungsgegenstände Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind kleinflächiger, jedoch ebenfalls erheblich. Die kleinflächigen Versiegelungsmaßnahmen stellen einen Eingriff in die Bodenfunktion dar, der voraussichtlich teilweise einer externen Kompensation bedarf.

### Schutzgut Wasser

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu untersuchende Auswirkungen der beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände auf das Oberflächenwasser sind nicht erkennbar.

Grundwasser: Die Auswirkungen der Darstellung der Bauflächen auf das Grundwasser stehen im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der auf durchlässigen Böden gelegenen Teile der geplanten Bauflächen möglichst auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

### Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen wird durch die Erweiterung der Bauflächen die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die Flächen werden von frischluftproduzierenden Flächen zu Überwärmungsbereichen. Die Planungsbereiche liegen jedoch nicht in ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahnen, so dass die Auswirkungen auf die Baugebiete selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der sich in Abhängigkeit von der örtlichen Ausprägung harmonisch oder mangelhaft in das Landschaftsbild einfügen, sind alle Baugebietserweiterungen landschaftsbildwirksam. Mit der Inanspruchnahme der Flächen ist eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Die Flächen werden Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die Flächen bilden derzeit den Siedlungsrand. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Randbereich zur offenen Landschaft die Erhaltung von Gehölzen und eine Ergänzung durch Gehölzhecken anzustreben. Hierdurch kann das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden.

Durch die vorgesehene Ausweisung der neuen Bauflächen für die Sonderbaufläche für einen Rasthof auf derzeit weitgehend unbebauter landschaftsbildwirksamer Freifläche erfolgt ein erheblicher, großflächiger Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von der Bundesstraße B 1 aus gesehen im Landschaftsbild wirksam sein. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine intensive Eingrünung des Plangebietes vorzusehen. Insgesamt kann hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt werden kann. Wesentliche Erholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Kulturgüter

In den Bereichen der Planungsgegenstände Nr. 1., 3. und 4. besteht aufgrund von bisherigen Funden die Erwartung, dass in archäologische Kulturdenkmal eingegriffen werden kann. Gemäß den Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sollte bei erdengreifenden Vorhaben ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Archäologische Kulturdenkmale sind dann gegebenenfalls durch eine Sekundärerhaltung (Ausgrabung) zu sichern.

Für die anderen Planungsgegenstände gilt: Sollten sich bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale in den betroffenen Gebieten befinden, so ist durch eine Bebauung ein Verlust archäologischer Kulturdenkmale zu erwarten. Dieser ist unter Einhaltung des § 14 Abs.9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu dokumentieren. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt, vorherige archäologische Baugrunduntersuchungen für Vorhaben durchzuführen.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Behandlung bedarf, ist für die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten.

### Planungsalternativen

Die Planungsgegenstände Nr.1 und 2 dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Ortschaft Hohenwarthe. Zunächst wurden als wesentliche Alternativen die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Bauliche Verdichtungen sind nur in geringem Umfang möglich, die jedoch den Wohnbauflächenbedarf nicht decken. Es wurde geprüft, ob Teile des Wochenendhausgebietes an der Waldschänke zu Wohngebieten entwickelt werden können. Dies wurde verworfen, da es sich um einen weitgehend isolierten Siedlungsbereich nördlich des Mittellandkanals handelt, der keine enge Verbindung mit der Ortslage aufweist. Die Erschließung müsste hierfür erweitert und ausgebaut werden, so dass diese Alternative nicht in Betracht kommt. Neue Baugebiete sollen unmittelbar an die Ortslage angebunden werden. Da Hohenwarthe im Norden durch den Mittellandkanal und im Westen durch die Elbe begrenzt wird, ist eine Entwicklung nur nach Osten oder Süden möglich. Da die Gemeinde einen Anschluss der Straße Am Kanal an die Landesstraße L 52 anstrebt, ist die Entwicklung südlich der Straße Am Kanal vorgesehen. Nach Süden sind wesentliche Erweiterungen der Ortslage nicht möglich, da hier die Bundesautobahn A 2 durch den Verkehrslärm auf den Ort einwirkt. Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.1 wurden vorgesehen, da sie bestehende Erschließungsanlagen nutzt. Planungsalternativen, die mit erheblich geringeren Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden wären, sind nicht erkennbar.

Die Siedlungserweiterung in Lostau (Planungsgegenstand Nr.3) ist erforderlich, um bedarfsgerecht Wohnbauflächen in der Ortschaft bereitzustellen. Wesentliche Planungsalternativen wurden untersucht. Die Ausschöpfung innerörtlicher Bauflächenreserven wurde geprüft. Die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten nördlich Kleines Dorf und auf den Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte reichen nicht aus. Da Lostau allseitig vom Landschaftsschutzgebiet umgeben ist, stehen wesentliche Planungsalternativen nur an deutlich vom Ort weiter entfernten Flächen zur Verfügung, auf denen gleich schwere Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Flächen der Planungsgegenstände Nr.4. und 5. wurden gewählt, um bedarfsgerecht Bauflächen für die Ortschaften Möser und Pietzpuhl zur Verfügung zu stellen. Beide Flächen nutzen bestehende Erschließungsanlagen aus. Als Planungsalternativen kommen nur Flächen in den betreffenden Ortschaften in Frage. Die Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft. Die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung reichen in Möser nicht zur Bedarfsdeckung aus. In Pietzpuhl stehen im Innenbereich kaum Entwicklungsflächen zur Verfügung. Zu beachten ist hierbei der Denkmalschutz, der eine Bebauung von Parkrandbereichen ausschließt und eine Bebauung der Flächen im Bereich des Gutshofes deutlich erschwert. Beide vorgesehenen Flächen greifen in geringwertige Biotoptypen ein. Die in Möser möglichen Alternativen an der Torfwiese würden deutlich höherwertige Biotoptypen betreffen.

Die Flächen des Planungsgegenstandes Nr.6 dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Brunnenbreite in Möser. Planungsziel ist die Anbindung an gewerblich genutzte Bereiche, die in Möser nur im Süden der Ortslage an der Bundesstraße B 1 vorhanden sind. Da an das Gewerbegebiet Brunnenbreite im Norden Wohnbebauung und im Osten gemischte Bebauung und Wohnbebauung angrenzt, ist eine Entwicklung nur nach Süden möglich.

Der Planungsgegenstand Nr.7 ist gebunden an die Lage an einer Abfahrt der Bundesautobahn A 2. Da die Bundesstraße B 1 nördlich der Bundesautobahn A 2 in Dammlage verläuft, ist eine Planung südlich der Autobahn deutlich günstiger. Im Bereich des Planungsgegenstandes Nr.7 erreicht die Bundesstraße B 1 bereits an der Einmündung der Kreisstraße nach Pietzpuhl wieder

eine Niveaugleichheit mit dem Gelände. Zudem kann ein Anschluss der Kreuzung mit der Kreisstraße nach Pietzpuhl ausgebildet werden. Lagealternativen sind nur östlich oder westlich der Bundesstraße B 1 zu untersuchen. Östlich der Bundesstraße B 1 würde sich ein Rasthof in der offenen Landschaft sichtbar auf weiträumigen Ackerflächen befinden. Westlich der Bundesstraße B 1 kann er besser in vorhandene landschaftliche Strukturen eingebunden werden. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind ähnlich, daher wurde die Variante gewählt, die mit einem geringeren Eingriff in das Landschaftsbild verbunden ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Als Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgte die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese werden bei Erfordernis im Verfahren ergänzt.

Möser, April 2018



## PLANUNTERLAGEN, LITERATUR

- /1/ Flächennutzungspläne der ehemals selbständigen Gemeinden
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1998, zuletzt geändert durch die 5.Änderung vom 17.09.2013 /1/
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Lostau in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1999, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 29.07.2007 /1/
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.10.2008, zuletzt geändert durch die 1.Änderung vom 23.12.2008 /1/
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2000, zuletzt geändert durch die 3.Änderung vom 31.07.2008 /1/
- /2/ Internetveröffentlichungen der Gemeinde Möser, Wikipedia
- /3/ Beschreibende Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler der Kreise Jerichow Wernicke, Ernst; Halle 1898
- /4/ Magdeburg und seine Umgebung, Lehmann et. al; Berlin 1972
- /5/ Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160)
- /6/ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006
- /6a/ Erster Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016
- /7/ Bevölkerung nach Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften, Sonderbericht 1964-2007 und Stände 31.12.2005, 31.12.2010, 31.12.2011, 31.12.2013, 31.12.2014, 31.12.2015, 31.12.2016 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /8/ Auszüge aus dem Melderegister der Gemeinde Möser Einwohnermeldeamt Möser 2018
- /9/ 6.regionalisierte Bevölkerungsprognose 2015 - 2030 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt 2016
- /10/ Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2017, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- /11/ Zensus 2011 Bevölkerung Gemeinde Möser am 09.05.2011 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /12/ Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen Gemeinde Möser am 09.05.2011 Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
- /13/ Wohnflächennachfrage in Deutschland (Fortschreibung Dezember 2009), Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich; Empirica Institut Berlin, September 2005
- /14/ Langfristige Tendenzen für den deutschen Wohnungsmarkt Braun, Reiner; Empirica Institut Berlin, November 2011 (empirica paper 201)
- /15/ Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts Reichhoff et.al., Landesamt für Umweltschutz 2001
- /16/ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land - Altkreis Burg Blumenthal Ingenieurbüro, Hohenwarthe 1998

- /17/ Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser  
Blumenthal Ingenieurbüro, Hohenwarthe 2003
- /18/ Arbeitshilfen zum Schulbau  
Herausgegeben von Sekretariat der Kultusministerkonferenz (ZNWB), Juli 2008
- /19/ Wohnungsmarktprognose 2030  
Bundesinstitut für Bau-, Raum- und Stadtforschung, Juli 2015
- /20/ Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK)  
Einheitsgemeinde Möser, Büro für Architektur und Stadtplanung,  
Marlies Brinkhoff, Magdeburg 2016



## ANLAGE 2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE IN DER GEMEINDE MÖSER

