



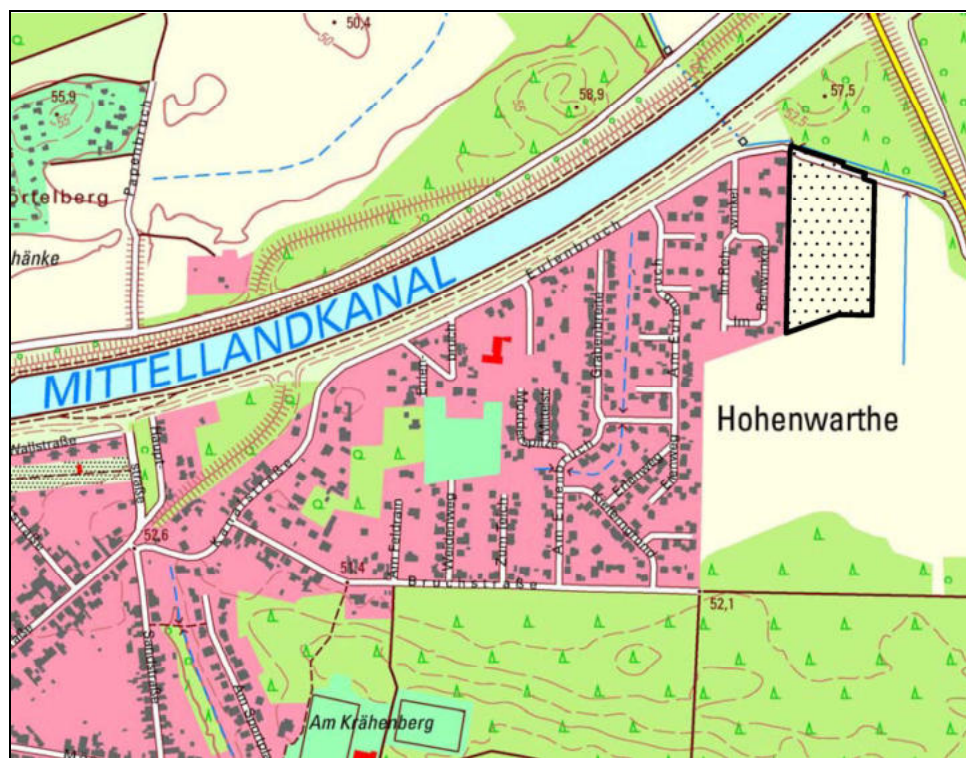
Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

**Bebauungsplan "Am Mittellandkanal" östlich der
Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe**

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



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

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation, vorhandene Leitungen	7
3.4. Schutzgebiete	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.4. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.6. Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 20.07.2022 (BGBl. I. S.1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser wurde für die Ortschaften der Gemeinde Möser der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 beziffert. Für die Ortschaft Hohenwarthe wurde aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Haushalte ein Bedarf für 60 Bauplätze bis 2030 ermittelt, für dessen Bebauung als wesentliche Fläche das vorliegende Plangebiet vorgesehen ist, das im Flächennutzungsplan mit 23 Bauplätzen bilanziert wurde. Dem Bebauungsplan liegt ein Parzellierungsvorschlag von 25 Bauplätzen zu Grunde. Dies entspricht etwa dem ermittelten Bedarf des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Hohenwarthe südlich des Mittellandkanals. Es soll von Norden über die Straße Eulenbruch erschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Hohenwarthe. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser entwickelt.

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst sein und das Verfahren bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohenwarthe auf einer Länge von ca. 250 Meter an. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauNVO dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe der Gemeinde Möser beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 6.727 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Das FFH-Gebiet Nr.0038 DE 3736301 Elbaue südlich von Rogätz mit Ohremündung und das SPA-Gebiet 0011 DE 3437401 Elbaue Jerichow befinden sich in einer Entfernung von über 800 Meter nördlich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB beeinflusst.

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Durch Beschluss des Gemeinderates Möser soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10315, 10317 (teilweise), 10320 (teilweise), 10321 (teilweise), 10180 (teilweise), 10091 (teilweise), 10314, 10316 und 10319 der Flur 4 der Gemarkung Hohenwarthe. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flurstücke der Straße Eulenbruch wurden im Norden vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, da im Straßenraum eine Gasdruckreglerstation vorhanden ist, die erhalten bleibt. Ein Straßenausbau ist nur in der erforderlichen Breite von 5,5 Meter vorgesehen.

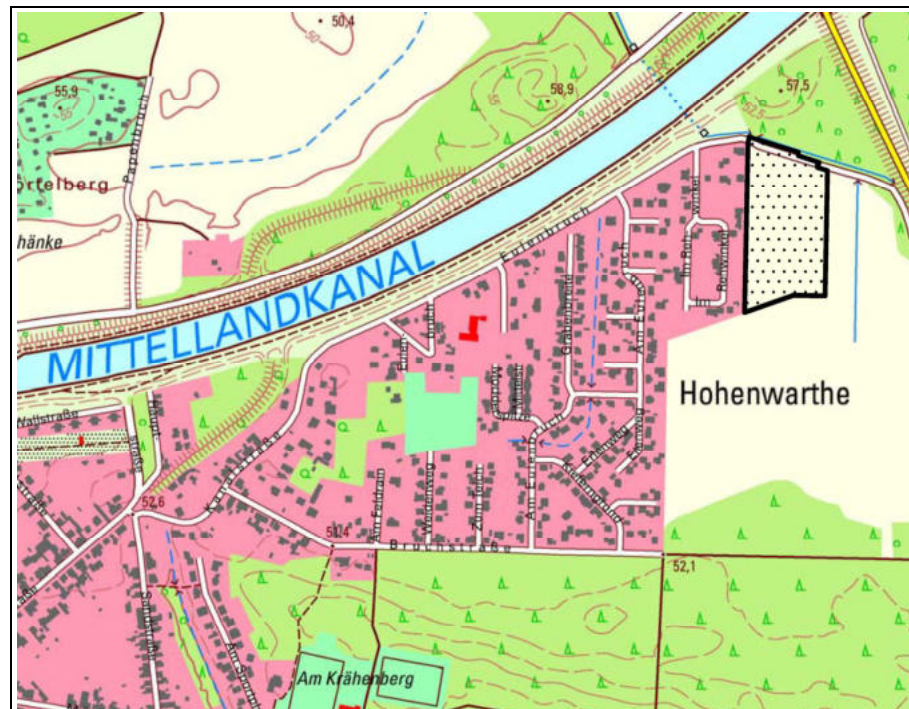
An das Plangebiet grenzt im Westen der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Kanal" an. Er setzt auf den angrenzenden Flächen allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden ein Gehölz und nördlich der Mittellandkanal
- im Westen und Süden Ackerflächen
- im Osten das Wohngebiet Am Kanal mit der Erschließungsstraße Im Rehwinkel

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes

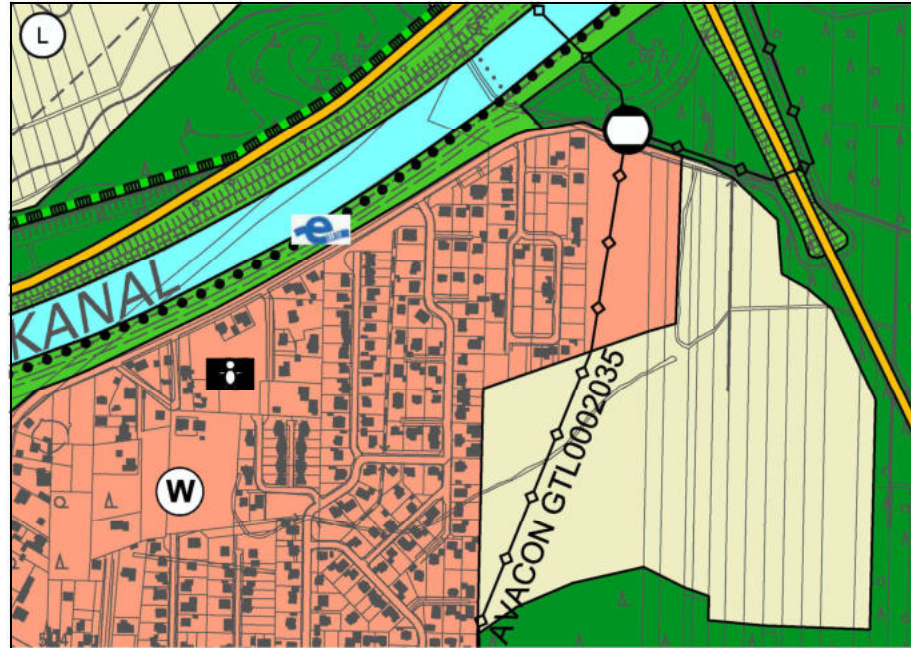


[TK 10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Gemeinde
Möser



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Hohenwarthe ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Die Fläche wird aus dem raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplan entwickelt. Sie ist dem Eigenbedarf zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,65 Hektar. Davon wurden 2,24 Hektar als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz nur die Straßenflurstücke im Norden stehen im Eigentum der Gemeinde.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Vorliegende Bodenuntersuchungen für das benachbarte Baugebiet belegen, dass allgemein für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen.

Oberflächennah stehen nach der Bodenuntersuchung bis in eine Tiefe von ca. 3 bis 4 Meter Mittelsande (Sandrostgleye) an, darunter befindet sich eine Unterlagerung von Geschiebemergel.

Oberhalb der wasserstauenden Geschiebemergelschicht steht Grundwasser (Schichtenwasser) an, dass sich großräumig verteilt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der guten Durchlässigkeit der Sandhorizonte möglich. Bodenuntersuchungen auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 werden im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Aufgrund relativ einheitlicher Schichtungsverhältnisse des Bodens konnte die Fläche für die Niederschlagswasserversickerung bereits dimensioniert und festgesetzt werden. Bis auf einen Notüberlauf soll das Niederschlagswasser grundsätzlich zur Versickerung gebracht werden. Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

archäologische Belange

Gemäß der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet selbst nicht als archäologischer Fundplatz kartiert. In räumlicher Nähe östlich des Plangebietes befindet sich ein archäologisch relevanter Bereich. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt bis zum Ablauf einer Woche festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vergleiche Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2L150/02).

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Jerichower Land vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke ein Kampfmittelverdacht festgestellt. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden.

Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird.

Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, sind dem Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Ordnung die erforderlichen Unterlagen mit Flurkarte und Auflistung der betroffenen Flurstücke einzureichen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation, vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche (Sandacker) genutzt. Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher, unbefestigter Weg, der im Westen an die ausgebaute Straße Eulenbruch und im Osten an die Landesstraße L52 anschließt. Auf dem Wegeflurstück ist die Gasdruckreglerstation GTS 000256 Hohenwarthe der Avacon Netz GmbH vorhanden.

Das Plangebiet wird von Norden nach Süden durch die Gastransportleitung GTL 0002035 Hohenwarthe – Lostau gequert, die in einem Schutzstreifen von vier Meter Breite (jeweils zwei

Meter beiderseits der Leitungsachse) über die Ackerfläche verläuft. Die Leitung soll an die westliche Plangebietsgrenze verlegt werden.

3.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten oder in räumlicher Nähe zu diesen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Elbtalaue" nördlich des Mittellandkanals.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da aufgrund der Nähe zur Landesstraße L52 die für reine Wohngebiete erforderliche Störungsfreiheit nicht gewährleistet ist.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete orientiert die Baunutzungsverordnung auf eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese ist für eine Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist für diese Bauform bei den angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 600 bis 800 m² ausreichend. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Traditionell weisen Einfamilienhausgebiete nur ein Vollgeschoss auf. In den letzten Jahren ist jedoch vermehrt eine Nachfrage nach zweigeschossigen Einfamilienhäusern, sogenannten Stadtvillen, zu verzeichnen. Diese besitzen zwei Vollgeschosse unter Verzicht auf ein weiteres Nichtvollgeschoss. Dem-

entsprechend wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit mit 0,6, dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Firsthöhe von 9,5 Meter soll verhindern, dass einzelne höhere Gebäude entstehen, die durch ihre Verschattung die Wohnqualität auf den angrenzenden Grundstücken beeinträchtigen können. Als Bezugspunkt wurde die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies gewährleistet eine Abstimmung zwischen Straßenhöhe und Höhe der Gebäude.

Da die Straße örtlich noch nicht hergestellt ist, fordert die Rechtsprechung das Vorliegen einer Ausbauplanung für die Straße, anhand derer die Höhen bestimmbar sind. Dies ist für das Plangebiet gegeben. Die geplante Höhenlage der Straße orientiert sich am Gelände. Im Südosten ist eine Ausbauhöhe von 51,35 mÜNN und im Nordwesten von 50,92 mÜNN vorgesehen.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: An den Straßen soll ein Streifen von 3 Metern Breite für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Garagen wurden daher in diesem Streifen ausgeschlossen. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die Bautiefe beträgt 20 Meter.

Im Plangebiet können Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, den Standort am Ortsrand weniger zu verdichten.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über den Eulenbruch. Die Straße muss bis zum Anschluss der neuen Erschließungsstraßen verlängert werden. Hierfür ist ein Ausbau mit einer Asphaltdecke in einer Fahrbahnbreite von 5,5 Meter mit seitlichen Banketten ohne Borde vorgesehen, wie dies bereits westlich des Plangebietes realisiert wurde.

Vom Eulenbruch abgehend wurde eine Verkehrsfläche festgesetzt, die einen schleifenförmigen Wohnweg bildet. Die Straßenraumbreite beträgt 6 Meter. Die Breite ermöglicht eine Ausbaubreite von 5,5 Metern für den Begegnungsverkehr für alle nach StVZO zulässigen Fahrzeuge bei verminderter Geschwindigkeit.

Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an Einmündungen ist nicht erforderlich, da es sich im Plangebiet um keine klassifizierten Straßen handelt.

Die privaten Stellplätze der Anwohner sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im Straßenraum mit einer Breite von 6 Metern ist ein Parken auf der Straße möglich.

Die Müllentsorgung kann durch über den schleifenförmigen Wohnweg erfolgen, Wendehämmer sind nicht erforderlich.

4.4. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Die das Plangebiet querende Gastransportleitung GTL 0002035 Hohenwarthe – Lostau soll an den westlichen Plangebietsrand umverlegt werden. Hierzu werden Vereinbarungen mit dem Versorgungsträger geschlossen. Die betroffene Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Gastransportleitung zu belasten, dass im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Im Bereich der Leitung bestehen Beschränkungen hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen und der Bebauung mit Nebenanlagen. Es dürfen in diesem Bereich nur flachwurzelnde Gehölze angepflanzt werden. Die Abstimmungen zu den zu berücksichtigenden Belangen erfolgen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Die betroffene Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Gastransportleitung zu belasten.

4.5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Hierfür liegen geeignete Bodenverhältnisse vor. Am tiefsten Punkt des Geländes wurde zentral eine Fläche für die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Weiterhin wurde die vorhandene Gasdruckreglerstation in die Planzeichnung bestandsorientiert aufgenommen.

4.6. Bindungen für Bepflanzung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nicht bebauten Flächen mit Ausnahme von Terrassen, Zufahrten und Zugängen durch eine Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Dies soll eine Auflockerung des Gebietes durch eine Begrünung der Gärten sichern. Da auf eine Begrünung des öffentlichen Raumes durch Baumreihen verzichtet wird, kommt der Begrünung der Vorgärten eine besondere Bedeutung zu. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des örtlichen Klimas bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

Die textliche Festsetzung in § 4 Absatz 3 mit der Verpflichtung zur Anpflanzung eines Einzelbaumes je 200 m² versiegelter Fläche dient der Minimierung der Versiegelung und der Sicherung einer Durchgrünung des Gebietes bei der vorgesehenen offenen Bauweise.

4.7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche am Ostrand von Hohenwarthe, deren besondere Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohe Betonsteinelemente oder Wände aus Gabionen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Gemeinde zur Gestaltung eines offenen Baugebietes. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird bestimmt, dass Einfriedungen zur Straße grundsätzlich nicht höher als 1,2 Meter sein sollen. Diese Höhe trägt dem

Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung. Weiterhin wird festgelegt, dass entlang von Straßen und öffentlichen Grünflächen nur transparente Einfriedungen zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 60% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinfriedungen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen einschließlich der Niederschlagswasserbeseitigung
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluss an das E-Netz auf der Niederspannungsebene und an das Erdgasnetz
- die Umverlegung der Gastransportleitung an den westlichen Plangebietsrand

Die Kosten für die Erschließung werden im Erschließungsprojekt separat beziffert. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen werden. Weiterhin ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB erforderlich, der die Übernahme von Planungskosten im Plangebiet beinhaltet.

bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Erfordernis zur Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wird über die festgesetzten Erschließungsstraßen von der Straße Eulenbruch gesichert. Der Eulenbruch ist als innerörtliche Sammelstraße ausgebaut.

Langfristig ist ein Anschluss des Eulenbruch an die Landesstraße L52 vorgesehen. Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Hohenwarthe ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden, wenn die Erschließung durch den Erschließungsträger erfolgt. Sie ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob eine Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas vorgesehen wird, ist vom Bedarf abhängig. Nur wenn die überwiegende Anzahl der Bauherren einen Gasanschluss wünscht, ist eine Verlegung wirtschaftlich. Ansonsten sollen vor allem regenerative Energiequellen insbesondere Wärmepumpen zum Einsatz kommen.

Auf das Erfordernis zur Umverlegung der Gastransportleitung GTL 0002035 wird hingewiesen.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Hohenwarthe wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Die Deutsche Telekom regt an, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallentsorgung auf die Abfallentsorgungsgesellschaft Jerichower Land mbH übertragen hat. Das Plangebiet ist über die festgesetzte Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist durch den Erschließungsträger eine vertragliche Vereinbarung mit dem WWAZ abzuschließen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Es besteht diesbezüglich ein weiterer Abstimmungsbedarf mit dem WWAZ.

Oberflächenentwässerung: Gemäß § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig, soweit die Gemeinde nichts anderes vorschreibt. Da im Plangebiet geeignete Versickerungsbedingungen gegeben sind, ist das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke grundsätzlich auf diesen durch die Grundstückseigentümer zur Versickerung zu bringen. Eine Niederschlagswasserabführung ist nur für die öffentlichen Flächen vorgesehen. Diese sollen zentral im Plangebiet auf der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung zur Versickerung gebracht werden. Träger der öffentlichen Anlage ist die Gemeinde Möser.

6.1.3. Brandschutz

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

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe der Gemeinde Möser ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2024 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert und Pflanzgebote festgesetzt.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur in geringem Umfang betroffen. Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt und ist frei von Gehölzen. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet es keinen geeigneten Lebensraum für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Eine Eignung von Randflächen im Osten ist nur für Bodenbrüter wie

die Feldlerche gegeben. Die Feldlerche meidet Standorte angrenzend an baulich genutzte Flächen, die im Westen an das Gebiet angrenzen. Grundsätzlich bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend alternative Möglichkeiten für Bodenbrüter, so dass die Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Bodenbrüter in angrenzenden Bereichen weiterhin gewährleistet ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist zu beachten, dass die Baufreimachung des Geländes außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen muss.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

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

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

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Im Abstand von ca. 140 Meter östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L52 teilweise in Dammlage. Die Straße wird als Anbindung für Niegripp an die Bundesautobahn A2 genutzt. Von der Straße gehen nicht erkennbar Emissionen aus, die untersuchungsrelevante Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes erwarten lassen. Insbesondere in der Nacht ist die Verkehrsbelegung gering.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Berührt werden die privaten Belange der westlich sich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Für diese Grundstücke wird sich mit der Besiedelung des Gebietes die Lage verändern. Der Blick in die freie Landschaft wird durch das neue Baugebiet verbaut. Gebietsentwicklungen am Rand des Siedlungsbereiches gehören zu den Beeinträchtigungen privater Belange, die im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen sind.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mittellandkanal" östlich der Straße Im Rehwinkel in der Ortschaft Hohenwarthe steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Böden werden intensiv ackerbaulich genutzt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Beeinträchtigung privater Belange der Grundstückseigentümer am bisherigen Ortsrand durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	26.538 m ²
• allgemeine Wohngebiete	22.422 m ²
in den allgemeinen Wohngebieten enthalten:	
Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	63 m ²
• Straßenverkehrsflächen	3.479 m ²
• Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung	637 m ²

Gemeinde Möser, Dezember 2022

gez. Köppen (Siegel)

Köppen
Bürgermeister