

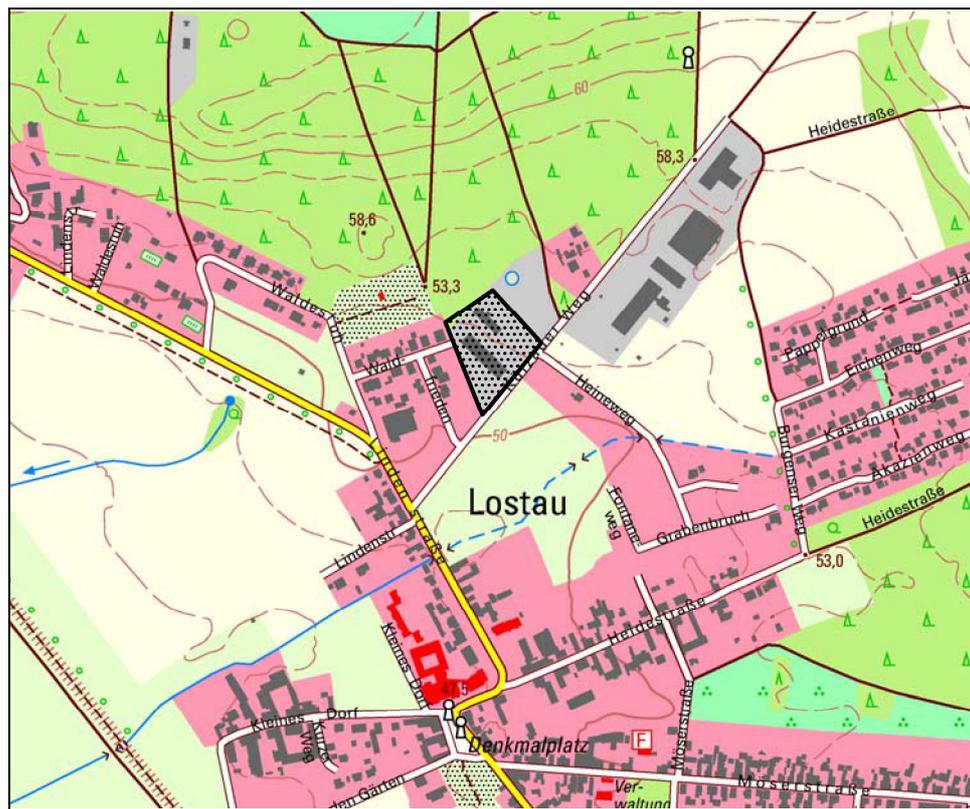


## Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

### Bebauungsplan "Am Külzauer Weg II" in der Ortschaft Lostau im Verfahren nach § 13a 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	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Private Grünflächen	10
4.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	12
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	13

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Külzauer Weg II" in der Ortschaft Lostau - 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 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 ist als Entwicklungsfläche für die Ortschaft Lostau eine Fläche westlich des Külzauer Weges im Umfang von 1,46 Hektar vorgesehen, von der das Plangebiet den ersten Teil darstellt. Die Fläche war bis zum Jahr 2018 mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und wurde als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt. In Vorbereitung der baulichen Nutzung als Wohngebiet wurden die Gebäude abgebrochen und das Grundstück beräumt. Das Plangebiet soll in 10 Einfamilienhausgrundstücke parzelliert und durch eine Straße vom Külzauer Weg erschlossen werden. Die Wohnbauentwicklung erfolgt auf bisher bereits baulich genutzten Flächen und dient der Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Lostau.

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfes für Lostau erfolgte mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Lostau. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser entwickelt.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind für das Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Lostau. Die Fläche war bis 2018 bebaut, so dass es sich um die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen handelt. Die geplante Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Nachnutzung bisher baulich genutzter Flächen für die Siedlungsentwicklung und dem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

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

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.622 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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)

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

zu Punkt 4)

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

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

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 10093, 10096 und 10097 der Flur 1 der Gemarkung Lostau. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

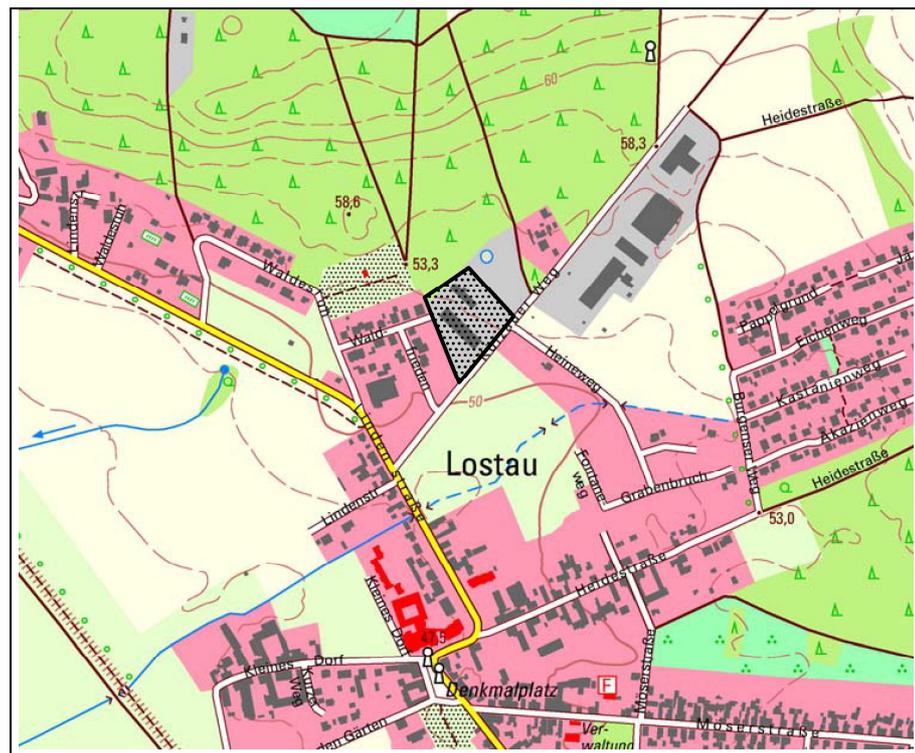
An das Plangebiet grenzt im Südwesten der Bebauungsplan Mischgebiet "Am Külzauer Weg" an. Der Bebauungsplan setzt im angrenzenden Bereich Mischgebiete fest, die örtlich auf den benachbarten Grundstücken durch Einfamilienhäuser geprägt werden. Südöstlich des Külzauer Weges befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grabenbruch". Dieser setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Mit den benachbarten Bebauungsplänen bestehen daher keine Konflikte.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Südwesten eine Einfamilienhausbebauung an der Straße Waldfrieden und daran angrenzend im Südwesten ein Nahversorgungsmarkt
- im Südosten der Külzauer Weg und östlich davon Einfamilienhäuser
- im Nordosten eine derzeit als Baustofflager genutzte Fläche mit einem Lärmschutzwall gegenüber dem Plangebiet auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, für die der Flächennutzungsplan eine Entwicklung als Wohnbaufläche vorsieht
- im Nordwesten Wald

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes

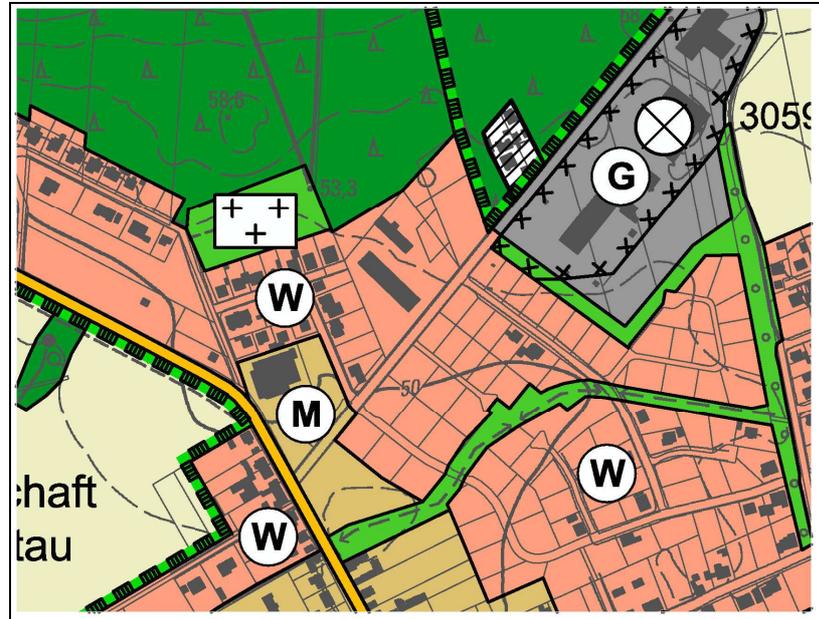


[TK 10/2014] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18-2247-2012-5

## 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  
Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Möser



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

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht 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 28.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Lostau ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

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

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,97 Hektar. Davon wurden 8.874 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Sande an, die für eine Niederschlagswasserversickerung günstig sind.

##### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am Niederungsrand der Lostauer alten Elbe und somit in einem Bereich, der in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten besonders häufig aufgesucht wurde. So ist nordöstlich eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit bekannt. Die Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist bislang nicht vollständig erfasst. Es ist anzunehmen, dass es sich bis in den räumlichen Geltungsbereich hinein erstreckt. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Bei Bodeneingriffen sind aus fachlicher Sicht archäologische Untersuchungen notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen.

##### hydrogeologische Verhältnisse

Aus hydrogeologischer Sicht gibt es zum Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) keine Bedenken. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach im LAGB vorliegenden Daten mehr als 5 Meter. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

##### Bodenbelastungen

Die Grundstücke befinden sich gemäß der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf einer altlastverdächtigen Fläche im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Es handelt sich dabei um den Standort Nr.30595 (Schweinemastanlage Külzauer Weg), der im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst ist. Für das Plangebiet wurde daher eine Altlastenuntersuchung und Gefährdungsbeurteilung durch das Ingenieurbüro Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH, Rothenseer Straße 24, 39124 Magdeburg (Stand 25.06.2021) erarbeitet. Im Untersuchungsareal wurden 10 Aufschlusspunkte mittig in den parzellierten Grundstücksflächen auf Grundlage der festgestellten Nutzung bis in 2 Meter Tiefe unter GOK abgeteuft. An der Bodenoberfläche treten schwach humose Sande bis in Tiefenlagen von ca. 0,5 Meter auf, die meist in der Lagerung gestört waren und Bauschuttreste enthalten. Die Oberbodenschichten zeichnen sich meist durch mitteldichte bis lockere Lagerungen aus und

enthalten geringe Schluffanteile. Unter diesen Schichten wurden feinsandige Mittelsandschichten in meist mitteldichter Lagerung angetroffen. Bei einer Sondierung traten ab 0,5 Meter Tiefe stark sandige Tone steifer Konsistenz bis zur Endteufe auf, die als Geschiebemergel dokumentiert sind. Ein organoleptischer Bodenkontaminationsverdacht war nicht feststellbar. Die Rammkernsondierungen wurden einer Laboranalyse unterzogen.

Der Gutachter stellt zusammenfassend fest, dass aus der festgestellten Schadstoffsituation der durch die anthropogene Nutzung beeinträchtigten Bodenschicht von ca. 0,5 Meter Dicke eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser nicht ableitbar ist. Eine verdeckte oder durch die Nutzung verursachte Bodenkontamination konnte auf dem Untersuchungsareal nicht nachgewiesen werden. Hinweise auf eine Grundwasserbelastung, die auf die Grundstücksnutzung zurückzuführen sind, lagen nicht vor und sind auf der Grundlage der Analyseergebnisse auch nicht erwartbar. Aufgrund dessen wurde auf Grundwasseranalysen verzichtet. Für die Grundstücksflächen kann ein nutzungsspezifischer Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Die Grundstücke können als altlastenfrei im Sinne der BBodSchV angesehen werden. Weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nach Auffassung des Gutachters nicht.

#### Kampfmittel

Die Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

### **3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation**

Das Plangebiet stellt sich nach Abbruch der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude als Brachfläche mit beginnender Ruderalisierung dar. Die Gebäude wurden 2018 abgebrochen. Im Nordwesten reicht der Waldrand in das Plangebiet hinein. Hiervon ist eine Teilfläche betroffen, auf der der Zaun abweichend von der Grundstücksgrenze verläuft.

## **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.

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 und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet am Standort den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Diese planerische Zielsetzung kann auch durch reine Wohngebiete umgesetzt werden. Aufgrund der angrenzenden Mischgebiete im Südwesten können Nutzungskonflikte mit reinen Wohngebieten nicht ausgeschlossen werden. Die Mischgebietenutzungen würden durch die Festsetzung reiner Wohngebiete in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Daher erfolgte als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete. Die neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungen sind am Standort verträglich. Ausgeschlossen wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Für diese gewerblich geprägten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll ein Standort in den Mischgebieten gewählt werden. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Hierfür sind Flächen in den gemischten Gebieten Lostaus vorhanden.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wird für das Plangebiet nicht angestrebt, da das Gebiet zu einem Einfamilienhausgebiet entwickelt werden soll. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt. Dies ist für die angestrebte lockere Bebauung ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Sie ermöglicht die derzeit stark nachgefragte Bauform der Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen. Um größere Gebäude mit weiteren zusätzlichen Nichtvollgeschossen zu verhindern, die nicht den Planungszielen für ein Einfamilienhausgebiet entsprechen, wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Aufgrund der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

#### 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 festgesetzten überbaubaren Flächen halten den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen. Gegenüber der Erschließungsstraße sollen 3 Meter Abstand eingehalten werden. Dies soll die Anlage von für Einfamilienhausgebieten typischen Vorgärten sichern.

#### 4.3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

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

Das Plangebiet wird über die Straße Külzauer Weg erschlossen. Für die innere Erschließung ist eine neue Erschließungsstraße zur Erschließung der 10 Einfamilienhäuser geplant. Die Breite des Straßenraumes beträgt 6,25 Meter, die die Herstellung einer Fahrbahn von 5 Metern und einem Randstreifen von 0,5 Metern einerseits und 0,75 auf der Seite, auf der die Straßenbeleuchtung vorgesehen ist, ermöglicht. Die Erschließungsanlage wird durch einen Wendehammer abgeschlossen, der für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) dimensioniert wurde.

#### **4.5. Private Grünflächen**

Der im Nordwesten des Plangebietes bis auf das Grundstück reichende Waldrand wurde als private Grünfläche festgesetzt.

#### **4.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Dies erfordert die Erhaltung des in das Plangebiet hinreichenden Gehölzbestandes des Waldrandes. Die Fläche wurde mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt, so dass die Bäume zu erhalten sind.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich der Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum
- die Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes an Löschwasser

Die vorstehenden Maßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten eines Erschließungsträgers für das Plangebiet gesichert. Der Gemeinde Möser entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit 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 durch die geplante Erschließungsstraße gesichert, die an den Külzauer Weg anbindet, der die äußere Erschließung im Bestand sichert.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser weist darauf hin, dass die Erschließung durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren ist. 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. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

**Post / Telekom:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

**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 geplante Erschließungsstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Der Wendehammer wurde für das dreiaxelige Müllfahrzeug dimensioniert.

**Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die weiteren Abstimmungen mit dem Träger der Abwasserentsorgung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 Külzauer Weg II" in der Ortschaft Lostau 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 20.000 m<sup>2</sup>, 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 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert.

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

### Belange des Artenschutzes

Im Plangebiet sind nur die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze vorhanden. Eine Beseitigung von Gehölzen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die Baufeldfreimachung sollte im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar des Folgejahres erfolgen, wie dies den gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG entspricht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

### 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. Das nordöstlich des Plangebietes befindliche Baustofflager wird nur unregelmäßig angefahren. Es ist durch eine Umwallung von Gebiet getrennt. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung sind hierdurch nicht zu erwarten.

## 7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Külzauer Weg II" in der Ortschaft Lostau steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nicht erforderlich. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	9.713 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	8.842 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	691 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen mit Erhaltungsbindung	180 m <sup>2</sup>

Gemeinde Möser, September 2021

gez. A.Grams (Siegel)

Der Bürgermeister