

Begründung

**Bebauungsplan „Heidestraße II“
der Gemeinde Möser,
Ortschaft Lostau**

Planfassung

Oktober 2013

**Planverfasser:
Dipl.-Ing. D. Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.0. Allgemeines	1
1.1. bisheriger Planungsstand	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	6
1.6. Begründung des Plankonzeptes	8
1.7. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung	8
1.8. Inhalt und Ziel der Planung	9
1.9. Rechtliche Grundlagen	10
1.10. Kartengrundlage	11
1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	11
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	12
2.3. Grünflächen	13
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	15
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	15
3.2. Fachplanungen	16
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	16
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	17
4.1. Verkehrserschließung	17
4.2. Trinkwasserversorgung	17
4.3. Abwasserentsorgung	18
4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung	19
4.5. Abfallentsorgung	19
4.6. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie	20
4.7. vorbeugender Brandschutz	20
4.8. Brand- und Katastrophenschutz	21
4.9. Telefonversorgung	21
5.0. Flächenbilanz	21
6.0. Zusammenfassende Erklärung	22

1.0. Allgemeines

1.1. bisheriger Planungsstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidestraße II“ beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2011.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 03.04.12 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heidestraße II“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Heidestraße II“, die Begründung und der Umweltbericht lagen in der Zeit vom 10.05.2012 bis zum 12.06.2012 öffentlich aus.

Entsprechend der Stellungnahmen zum Entwurf wurde der Planentwurf hinsichtlich der landschaftsplanerischen Gestaltung des Grundstücks ergänzt.
Der Weg an der westlichen Grundstücksgrenze wird nicht mehr dargestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Entwurf erneut ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahme auf den Landkreis Jerichower Land beschränkt wird.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Möser, im OT Lostau.

Weitere Ortsteile der Gemeinde Möser sind:

OT Möser
OT Hohenwarthe
OT Körbelitz
OT Schermen
OT Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Stadt Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Stadt Magdeburg	

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Der OT Lostau hat eine Fläche von 14,92 km² und ca. 1.930 Einwohner.

Die Funktionen des OT Lostau sind:
Wohnen, Klinikstandort, Pflegebetreuung,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

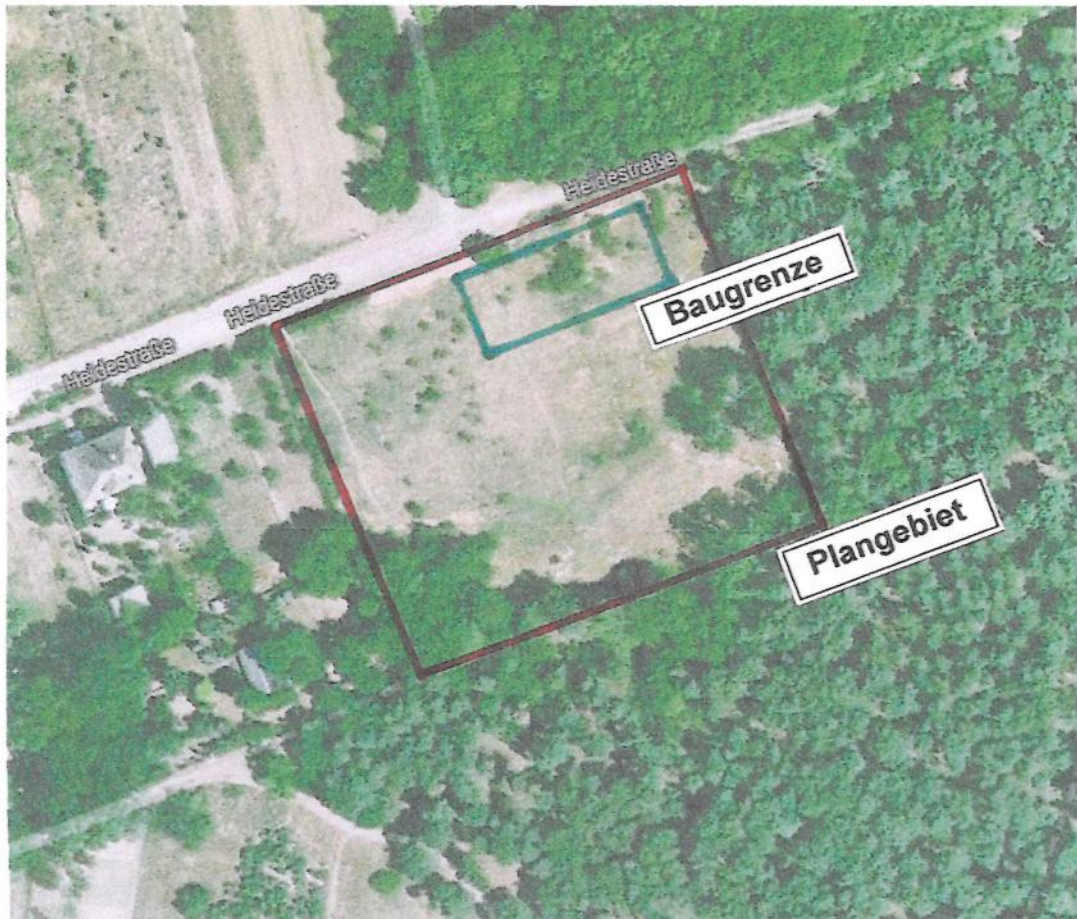
1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück:
289/93

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:
Im Norden durch die Heidestraße,
im Osten und Süden durch das Flurstück 93/5, Wald,
im Westen durch die Flurstücke 323/94 und 325/94, Einfamilienhaus mit Hausgarten bzw. Bebauungsplangebiet „Heidestraße“.

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Darstellung des Plangebietes



1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Entsprechend des Landschaftsprogramms Sachsen-Anhalt gehört der Planungsraum zur Landschaftseinheit „Burger Vorfläming“.

Der Burger Vorfläming ist ein während der letzten Eiszeit entstandener Höhenrücken, eine flachwellig- ebene Grundmoränenlandschaft. Die im Untergrund befindlichen Grundmoränen der Elsterkaltzeit sind großflächig durch wechselkaltzeitliche Talsande überdeckt. Morphologisch stellt der Burger Vorfläming eine Terrassenlandschaft dar, die von den Muldentälern der Ihle und der Beeke durchzogen sind.

Lostau liegt nahe der Bundesstraße B 1, nord-östlich von Magdeburg. Durch den OT Lostau führt die Kreisstraße K 1216 von der B 1 kommend nach Hohenwarthe, Niegripp, Burg.

Lostau ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Zuwachs- Külzauer Forst“ und wird tangiert von einem alten Elbarm.

Lostau liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg, die sowohl über die Autobahn A 2 wie auch über die Bundesstraße B 1 nach 15 Kilometern erreicht wird.

Die Kreisstadt Burg ist etwa gleich weit entfernt.

Westlich des Ortes fließt die Elbe, deren Altarme bis unmittelbar an den Ortsteil Altlostau heranreichen. Hier mündet auch der von Süden kommende „Umflutkanal“ in die Elbe, der Magdeburg vor Hochwasser schützt.

Nördlich des Ortes erhebt sich der 76 Meter hohe „Weinberg“, von dem ein weiter Blick über das Elbtal, die Börde und den Fläming möglich ist.

Teile der Gemarkung Lostau befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ und im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg.

Lostau lebt auch von den angrenzenden Waldgebieten, die sich bis in die Privatgrundstücke hineinziehen. Hierbei handelt es sich um Nadel- und Nadel-Mischwälder.

Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des REP MD im Ordnungsraum. In Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Einige größere Mehrfamilienhäuser findet man im östlichen Bereich des Ortes.
Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.

Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.
Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.
Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.245 m².
Der Geltungsbereich ist unbebaut.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ungenutztes aufgelassenes ehemals gärtnerisch genutztes Gartenland, devastiertes Grünland, Gehölzbereiche, straßenbegleitende Strauch- Hecken und Strauch– Baum– Heckenbereiche mit Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.



Der Baumstandort in der Darstellung rechts (östliche Begrenzung des Planbereiches) liegt innerhalb des Planbereiches. Der dahinter liegende Waldrand liegt außerhalb des Planbereiches.

Der Strauch– Baum– Heckenbereich (Mitte Hintergrund) liegt innerhalb des Planbereiches; der alleeartige Baumbereich (Robinien) dahinter befindet sich außerhalb des Planbereiches.

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Hier entwickeln sich am Rande der Siedlungen auf der nicht gepflegten Fläche Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.



Die mit derartigen Ablagerungen belegten Bereiche befinden sich überall verteilt im Planbereich (s. Fotodokumentation in der Anlage).

1.6. Begründung des Plankonzeptes

Das städtebauliche Ziel von Lostau gibt der Flächennutzungsplanung vor. Hier ist die Fläche als Baufläche –gemischte Baufläche- dargestellt. Auf dem Flurstück soll also eine Bebauung errichtet werden.

Eine Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB hat ergeben, dass durch die Größe und Lage des unbebauten Bereiches der Zulässigkeitsrahmen dafür überschritten wird.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben kann daher nur im Rahmen des § 30 BauGB erfolgen. Der § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

1.7. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung

Der OT Lostau der Gemeinde Möser hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999.

Der Flächennutzungsplan ist wirksam seit dem 15.03.1999.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird die Konkretisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

1.8. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Heidestraße II“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Das soll auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfolgen und es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und die Grundlagen für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planbereich eine Bebauung zu ermöglichen.

Die auf der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, dienen aber der Zugänglichkeit des Grundstücks im Geltungsbereich.

Zweck der Planung ist die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen, wie der Bebauungsplan, die Begründung und der Umweltbericht, um die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen.

1.9. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf folgenden Grundlagen erarbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569),

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 21.01.2013 BGBl. I S. 95;

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

1.10. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Lostau
Flur 2

1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Die Liegenschaftskarte ist nach § 13 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.2004 (GVBl. LSA S 716) gesetzlich geschützt. Bei Verwendung der Liegenschaftskarte als Planunterlage ist im Bereich des Kartenbildes folgender Urheberrechts- und Vervielfältigungs-/Verbreitungsvermerk anzubringen:

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA) Gemarkung Lostau Flur 2
Stand der Planunterlage:	
Vervielfältigungserlaubnis durch	LvermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	

Lizenzvereinbarung vom 26.6.12:

„DTK 10 + ALK

© GeoBasis- DE/ LvermGeo LSA, 2013, A 18-2247-2012-S“

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (1, 2) BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der sich in der Nähe befindenden Wohnbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

2.3. Grünflächen

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Baufeldfreimachung

Rodungs- und Erdarbeiten, z.B. Baufeldfreimachung, sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit und Setzzeit) zu begrenzen, um den Schutz der wild lebenden Tiere und streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten zu gewährleisten.

Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Für die Gehölze ist Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult zu verwenden. Bäume sind mit einem Stammumfang 12 –14 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60/100 zu pflanzen.

Die gepflanzten Bäume sind in jeweils zwei Pfählen einzubinden.

Alle Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) von 5 Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen. Auch für die nachgepflanzten Gehölze gilt die 5 jährige Entwicklungspflege.

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern beinhalten die Erhaltung des hier vorhandenen Baumbestandes.

Festsetzung zur Minderung der Eingriffe in den Boden durch Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens:
zur Versiegelung

Im Rahmen der weiteren Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze u.a.) sollen mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden. Hierdurch erfolgt eine Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Es soll eine Minimierung der Erschließungsflächen durch Konzentration der Stellplätze oder Garagen nahe der Heidestraße erfolgen.

Die zu erhaltenden Gehölze sind im Falle ihres Abganges durch Pflanzungen gleichartiger Gehölze zu ersetzen.

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:
Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern.
Es muss eine sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens erfolgen (DIN 18915, DIN 19731)
Es muss eine Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden erfolgen.
Nach Bauende müssen die Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigt werden.

Weiterhin werden folgende Festsetzungen getroffen:
Bei den gesamten Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.
Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig.
Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) umgehend unter der Telefonnummer 03921 949-7304 bzw. -7395 zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u. a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche und Hornissen.

Hinweise:

Durch die Pflanzung einer Baum-/Strauch-Hecke bestehend aus überwiegend einheimischen standortgerechten Gehölzen entsteht ein gemäß § 22 (1) Nr. 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können.

Informationspflichten der Gemeinde Möser zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach dem § 18 (2) NatSchG LSA

Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18-28 des NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBL LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498) hat die Gemeinde Möser gegenüber dem Landkreis als UNB Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1 a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der UNB unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des B-Plans in geeigneter Weise zu übermitteln.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Der OT Lostau befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist der Ort Lostau nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich seine städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Folgende Festlegungen sind im Regionalen Entwicklungsplan getroffen:

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung für die Planungsregion
Nr. 3. Lostau/Hohenwarthe - Külzauer Forst

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Nr. 12. Bereich des Wartenberges

Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung

Gebiete, in denen der Neubegründung von Waldbeständen oder der Wiederaufforstung zur Erhöhung des Waldanteils aufgrund der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes eine besondere Bedeutung zugemessen wird.

Nr. 12. Bereiche zwischen Körbelitz und Lostau

Durch das Landesverwaltungsamt, Ref. 309, und die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle – Külzauer Forst“ umschließt in einer Entfernung von ca. 450 m das Plangebiet. Dieses Schutzgebiet wird jedoch auf Grund der Kleinräumigkeit des o. g. Vorhabens und auch ausreichender Entfernung nicht durch dieses beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem o. g. Vorhaben nicht betroffen.

Durch die Bebauung in dem vorgesehenen Planbereich findet eine Ergänzung der Bebauung der Heidestraße statt. Auf der anderen Seite der Heidestraße befindet sich das Wohngebiet „Burgenser Weg“.

4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße „Heidestraße“.

Das Grundstück des Geltungsbereiches wird über Einfahrten und Ausfahrten an die Heidestraße angeschlossen.

Im Rahmen weiterer Bautätigkeit ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Neu anzulegende Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze u.a.) sollten mit einem versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Material versehen werden.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Flurstückes erfolgt über die Heidestraße über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Grundlagen sind:

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist, § 50, öffentliche Wasserversorgung und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011

Die Trinkwasserversorgung kann nur sicher gestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung und eine äußere Erschließung vor. Hierbei kann die äußere Erschließung im Bereich der Heidestraße erfolgen. Die innere Erschließung ist von der geplanten Bebauung abhängig.

Die Erschließung 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 Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Gesellschaft.

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 der Heidewasser GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Baukontrolle einzuräumen.

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Die Eigentümer der Grundstücke haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG).

Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Weitere Hinweise:

Die Einleitung des Niederschlagswassers aus öffentlichen bebauten Flächen in das Grundwasser sowie in ein Oberflächengewässer bedarf gemäß § 8 Abs. 1+8 sowie § 48 Abs. 1, § 54 Abs. 1 und § 57 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist der Wasserbehörde entsprechend § 19 WG LSA anzuzeigen.

Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, insbesondere das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, sind generell auszuschließen (§ 5 WHG).

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wolmirstedter Wasser -und Abwasserverband (WWAZ), der ab dem 1. Januar 2011 die Ortschaften Möser, Lostau, Hohenwarthe, Pietzpuhl und Körbelitz entsorgt.

4.4. Elektroenergie- Gasversorgung

Die E.ON Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Versorgungsanlagen der E.ON Avacon AG dürfen nicht durch die Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden.

Mögliche Berührungspunkte sind mit der E.ON Avacon AG im Vorfeld abzustimmen.

Bei Pflanzarbeiten in der Nähe der Anlagen wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

4.5. Abfallentsorgung

Im Bereich des o. g. B- Planes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Dem vorliegenden B-Planentwurf wird zugestimmt.

Hinweise:

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Abs. 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Straße „Heidestraße“, da sich das Baugebiet unmittelbar an der Heidestraße befindet.

4.6. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind nachweislich auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen – Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen – Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkmSchG LSA). Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere auf den § 14 (9).

Ansprechpartner: Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699821, Fax.: 039292/699850, Email: galper@ida.mk.sachsen-anhalt.de)

4.7. vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Kann die Löschwassermenge nicht über die Sammelwasserversorgung oder nur zum Teil darüber abgedeckt werden, sind unter Beachtung der Versorgungssicherheit andere Deckungsmöglichkeiten zu erschließen.

Dazu sollten Löschwasserbrunnen nach **DIN** 14220 im Löschbereich von 300 m auf öffentlichen Flächen angeordnet werden.

4.8. Brand- und Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Sachsen-Anhalt anhand der dort vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung dieser Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Ungeachtet dessen wird nach wie vor darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Baumaßnahme in dem vorgenannten Bereich.

4.9. Telefonversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. Ein aktueller Lageplan wurde übermittelt.

Zur rechtzeitigen Telefonversorgung sind der Beginn und der Ablauf der Erschließung im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens aber 2 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Tel. Bauherrenberatungsbüro: Tel. 08003301903

Hinweis:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

5.0. Flächenbilanz

Der Planbereich besteht aus insgesamt 1 Grundstück.

Der Planbereich beträgt brutto 7.245 m²

6.0. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidestraße II“ beschlossen.

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Möser, im OT Lostau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück 289/93.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.245 m². Der Geltungsbereich ist unbebaut.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ungenutztes aufgelassenes ehemals gärtnerisch genutztes Gartenland, devastiertes Grünland, Gehölzbereiche, straßenbegleitende Strauch- Hecken und Strauch- Baum- Heckenbereiche mit Ablagerungen von Schutt, Müll, Abfall.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße „Heidestraße“.

Das Grundstück des Geltungsbereiches wird über Einfahrten und Ausfahrten an die Heidestraße angeschlossen.

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bemessen.

Die Trinkwasserversorgung des Flurstückes erfolgt über die Heidestraße über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Die Trinkwasserversorgung kann sicher gestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung und eine äußere Erschließung vor. Hierbei kann die äußere Erschließung im Bereich der Heidestraße erfolgen. Die innere Erschließung ist von der geplanten Bebauung abhängig.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wolmirstedter Wasser -und Abwasserverband (WWAZ), der ab dem 1. Januar 2011 die Ortschaften Möser, Lostau, Hohenwarthe, Pietzpuhl und Körbelitz entsorgt.

Nach Prüfung der Unterlagen stellt das Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz fest, dass der Bebauungsplan „Heidestraße II“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Der OT Lostau der Gemeinde Möser hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999. Der Flächennutzungsplan ist wirksam seit dem 15.03.1999. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan weicht der Bebauungsplan von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellung ab. Es wird die Konkretisierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Im Bereich des Umfeldes des Bebauungsplanes befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 – 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

In den vorliegenden Planungsunterlagen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maß berücksichtigt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, die beeinträchtigten und verlorengegangenen Funktionen des Naturhaushaltes in angemessener Art und Weise sowie zeitnah zu kompensieren und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet. Die Eingriffsbilanzierung ergibt einen Kompensationsüberschuss, der mit der Planung vorgesehene Eingriff kann

Entsprechend der Forderung der oberen Abfall- und Bodenschutzbehörde werden Festsetzung zur Minderung der Eingriffe in den Boden durch Vermeidungen und Verringerungen nachteiliger Beeinträchtigungen des Bodens getroffen.

Alle weiteren Behörden und Träger öffentlicher Belange haben gegen den Bebauungsplan „Heidestraße II“ keine Einwände bzw. sind von der Planung nicht betroffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat am 10.12.13 des Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan getroffen.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land vom 31.01.14 ist die Satzung über den Bebauungsplan „Heidestraße II“ wirksam.