

Bauleitplanung der Gemeinde Möser

**Satzung der Gemeinde Möser
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
„Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**



– Abschrift der Urschrift –

***** WasserStrassenTiefbau & Consulting GmbH *****
*** Heydeckstraße 12 - 39104 Magdeburg ***

Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtliche Grundlagen 3
2	Zeichnungsgrundlagen 3
3	Vorbemerkungen 3
4	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 4
4.1	Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes 4
4.2	Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB 5
4.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 9
4.4	Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan 10
4.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung 11
5	Bestandsaufnahme 12
5.1	Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur 12
5.2	Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen 12
5.2.1	Baugrund 12
5.2.2	Bau- und Kunstdenkmalpflege 12
5.2.3	Archäologische Bodendenkmale 12
5.2.4	Kampfmittel und Altlasten 13
5.3	Nutzung 13
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 14
6.1	Art der baulichen Nutzung 14
6.2	Maß der baulichen Nutzung 15
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 15
6.4	Nebenanlagen 15
7	Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten 16
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange 16
8.1	Erschließung 16
8.1.1	Verkehrerschließung 16
8.1.2	Versorgung 16
8.1.2.1	Wasserversorgung 16
8.1.2.2	Elektroenergieversorgung 17
8.1.2.3	Gasversorgung 17
8.1.2.4	Post und Telekommunikation 17
8.1.3	Entsorgung 17
8.1.3.1	Abfallbeseitigung 17
8.1.3.2	Abwasserbeseitigung 17
8.1.3.3	Oberflächenentwässerung 17
8.1.4	Brandschutz 18
8.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege 18
8.2.1	Belange von Natur und Landschaft 18
8.2.2	Belange des Gewässerschutzes 18
8.2.3	Belange der Abfallbeseitigung 19
8.2.4	Belange der Luftreinhaltung 19
8.2.5	Belange der Lärmbekämpfung 19
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange 19
10	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange 19
11	Flächenbilanz 20

1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1199 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014, das zuletzt durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) geändert wurde,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser als Abschrift der Urschrift in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.08.2019,

Diese gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2 Zeichnungsgrundlagen

Als Grundlage zur Erstellung des Planes diene eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Die Vervielfältigungserlaubnis wurde mit dem Aktenzeichen A18-2247-2012-5 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erteilt.

3 Vorbemerkungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Möserstraße“ wurde am 27.06.1991 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lostau gefasst. Die Bebauung in diesem Gebiet erfolgte auf Grundlage dieses Bebauungsplanes. Mit Wirkung vom 27.04.2018 wurde der Bebauungsplan aufgehoben. Das Gebiet gilt seitdem als unbeplante Fläche des Innenbereiches nach § 34 BauGB. Südlich davon erstrecken sich Waldflächen.

Um die geordnete Entwicklung des Gebietes zwischen der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ im Norden und dem forstwirtschaftlichen Weg im Süden voranzutreiben, hat der Gemeinderat der Gemeinde Möser am 19.12.2019 den Beschluss gefasst, für diesen Bereich den Angebotsbebauungsplan „Am Oberen Weg“ im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufzustellen.

4 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Ortschaft Lostau ist Teil der Gemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Sie befindet sich südlich der Anschlussstelle Lostau an der Bundesautobahn BAB 2 und ist von dieser aus über die Landesstraße L 52 zu erreichen. Die Verkehrsanbindung und die Nähe zur nordöstlich gelegenen Kreisstadt Burg sowie zur westlich gelegenen Landeshauptstadt Magdeburg führten nach der Wiedervereinigung Deutschlands zu einem ausgeprägten Eigenheimbau.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ bezieht sich auf die Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47, 4/50, 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56. Die Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 und 4/50 sind derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen und werden dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet, wohingegen die Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 derzeit als „Flächen für Wald“ gewidmet sind und demnach bislang nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Der bereits bebaute Teilbereich des Geltungsbereiches zeichnet sich durch eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise aus, die an der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ gelegen sind. Da die Gebäude über das annähernd gleiche Alter verfügen, wirkt der Bereich homogen.

Aufgrund des entstandenen Bedarfs an Nebenanlagen beabsichtigen die Eigentümer der Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56, diese Flächen in die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO umzuwidmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ bezieht sich demnach auf die bereits bebauten Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 und 4/50 im unbeplanten Innenbereich sowie auf die derzeit im FNP als „Flächen für Wald“ ausgewiesenen Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 im Außenbereich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Ziel ist insbesondere, eine verträgliche Nutzung und Entwicklung derjenigen Flächen zu ermöglichen, die sich derzeit im Außenbereich befinden.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in Lostau besitzt eine Fläche von 11.013 m² und befindet sich laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser in folgenden Gebieten:

- Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 und 4/50) sowie
- Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB (Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56).

Hierdurch wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP ein grundsätzliches Ziel der Siedlungsentwicklung vorgeschrieben.

In der direkten Peripherie des Planbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Flächen im Bestand, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, sodass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich möglich ist.

4.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ bzw. mit der geplanten Einbeziehung der bestehenden Waldflächen in den beplanten Innenbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Flächen ermöglicht, die sich im Sinne des § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Fläche von 11.013 m². Die überbaubare Grundstücksfläche, die für die Beurteilung der Anwendbarkeit der §§ 13a und 13b BauGB heranzuziehen ist, beträgt 4.273 m². Weiterhin schließt sich der Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Ortschaft Lostau an, sodass § 13b BauGB anwendbar ist.

Durch den am 10.12.2019 gefassten Aufstellungsbeschluss ist die in § 13b S. 1 BauGB genannte Frist gewahrt. Die Einhaltung der in § 13b S. 2 BauGB genannten Frist zur Fassung des Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 ist durch die bereits im August / September 2020 durchgeführte, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die im September / Oktober 2021 durchgeführte, erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewährleistet, da wesentliche Hinweise bereits in den vorliegenden Planeingearbeitet wurden. Der vorliegende Plan wurde im Rahmen einer beschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und denjenigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt, die von den inhaltlichen Anpassungen im Nachgang der vorherigen Beteiligung betroffen sind.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

- Der Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser beinhaltet eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,4.

- Darüber hinaus besitzt der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt 4.273 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- Die materiell-rechtlichen Anforderungen des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB sind somit erfüllt. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Durch den Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Vorhaben, also die geordnete städtebauliche Entwicklung von Flächen, die sich derzeit im Außenbereich befinden, das der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde liegt, ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- Auf den Flächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau beeinflusst werden können, sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB ausgewiesen.
- Das nächste FFH-Gebiet (FFH0050LSA) "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich etwa 920 m westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund dieser Entfernung und der siedlungsintegrierten Lage des Bebauungsplanes ist das FFH-Gebiet nicht erkennbar betroffen.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

In § 13a Abs. 2 BauGB werden ebenfalls Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens beschrieben. So gelten gemäß S. 1 im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;

- § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB: Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020 durchgeführt.

- § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB: Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 10.08.2020 bis zum 11.09.2020 sowie vom 11.10.2021 bis zum 11.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB: Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen und der formellen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- § 13 Abs. 2 S. 2 BauGB: Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BauGB umgesetzt.
- § 13 Abs. 3 S.1 BauGB: Im Rahmen der Anwendung des § 13b i. V. m. den §§ 13a und 13 BauGB im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ wird gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
- § 13 Abs. 3 S.2 BauGB: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. Dieser Hinweis erfolgte im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht, weshalb der Bebauungsplan erneut ausgelegt und an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben wurde.
- § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Der Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ weicht von den Darstellungen des FNP ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist jedoch nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 4.4).
- § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB: Den genannten Schwerpunkten wird im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe sind entsprechend des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.
- § 13a Abs. 3 S. 1 BauGB: Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen:
- § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB: Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Dieser Hinweis erfolgte im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht, weshalb der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt wurde.
- § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB: Im Rahmen der frühzeitigen und erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allge-

meinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dieses Vorgehen der Bekanntmachung wird im Rahmen der erneuten, beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt werden.

- § 13a Abs. 3 S. 2 BauGB: Es fand eine entsprechende, ortsübliche Bekanntmachung statt.
- § 13a Abs. 3 S. 3 BauGB: Dieser Fall liegt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau nicht vor.
- § 13a Abs. 4 BauGB: Dieser Fall liegt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau nicht vor.

Für die Anwendung des § 13b BauGB werden dessen Voraussetzungen nachfolgend abgeprüft und erläutert. So gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau beträgt 4.273 m² und liegt somit deutlich unterhalb der erwähnten Anwendungsgrenze.
- Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

- Das Verfahren wurde mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses am 10.12.2019 fristgerecht und förmlich eingeleitet.
- Durch die bereits durchgeführten Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2020 und 2021 sowie den hieraus resultierenden Anpassungen des Planinhaltes, ist eine fristgerechte Fassung des Satzungsbeschlusses bis zum Ablauf des 31.12.2024 sichergestellt.

Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. §§ 13 und 13a BauGB sind somit vollständig gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Möser vom 10.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13b BauGB festgelegt.

4.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Lostau, Flur 5 und wird:

- im Norden durch das Wegeflurstück Nr. 10091 (Straße „Oberer Weg“),
- im Osten durch das Flurstück Nr. 10050,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 10085 und
- im Westen durch das Flurstück Nr. 4/41

begrenzt.

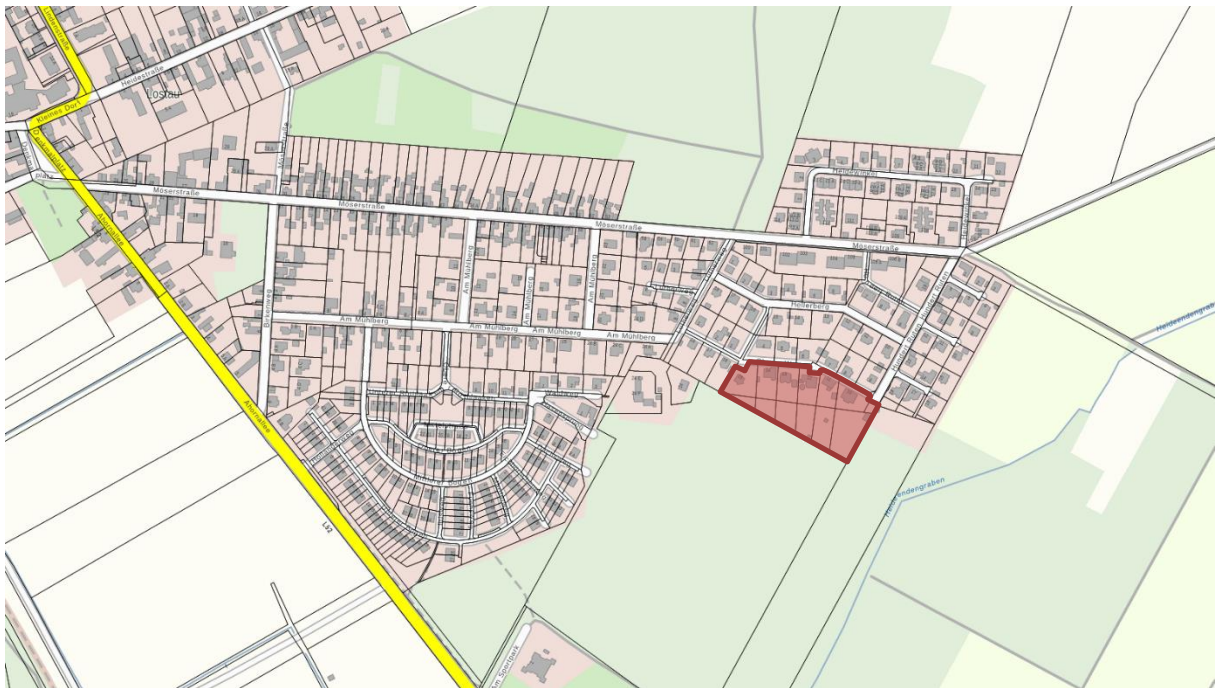


Abb. Nr. 1: Lage in der Ortschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)

Zum Plangebiet zählen dementsprechend die Flurstücke Nr. 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 sowie 4/50, 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 der Flur 5, Gemarkung Lostau.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Nutzungen bestehen aus:

- im Norden durch die Verkehrsanlage „Oberer Weg“ und die wiederum nördlich daran anschließende Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern,
- im Osten und Süden durch Waldflächen und
- im Westen durch die Wohnbebauung (Oberer Weg Nr. 16).

Es sind keine bodenrechtlich relevanten Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erwarten.

4.4 Auseinandersetzung mit dem Flächennutzungsplan

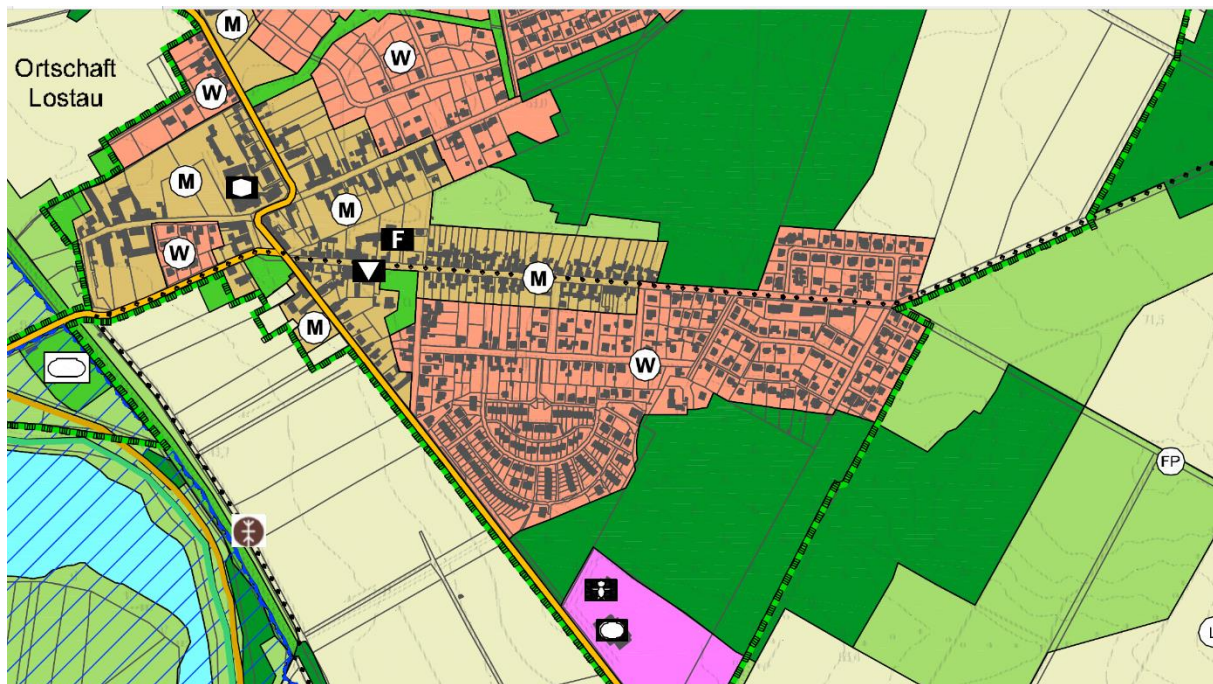


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser

Im FNP der Gemeinde Möser (Abbildung Nr. 2) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ Wohnbauflächen und Flächen für Wald ausgewiesen. Das in der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet weicht somit im Bereich der Waldflächen von der Darstellung im FNP ab, was nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan bzw. die geplante Nutzung greift die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebene Situation auf, passt sich als organische Fortentwicklung des Geltungsbereiches städtebaulich in das Planumfeld ein und erzeugt keine Nutzungskonflikte zur Peripherie. Die gewachsene gemeindliche Siedlungsstruktur wird im Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ berücksichtigt.

Die zweite im FNP der Gemeinde Möser aufgeführte Leitlinie der Siedlungsentwicklung hat u. a. die „Weiterentwicklung und Funktionssicherung der Ortskerne von Hohenwarthe und Lostau durch Sicherung und bedarfsgerechte Ergänzung der Wohnfunktion im Rahmen der Eigenentwicklung“ zum Ziel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ wird die Wohnfunktion in der Ortschaft Lostau bedarfsgerecht gesichert und weiterentwickelt / ergänzt. Somit entspricht der Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ im weiteren Sinne den formulierten Leitlinien der Siedlungsentwicklung, sodass die konkrete Abweichung von der Darstellung des FNP gerechtfertigt ist, zumal hieraus keine städtebaulichen Nutzungskonflikte resultieren.

Hinweis:

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet, da durch den Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ die Waldfläche auf den Flurstücken Nr. 4/51 bis 4/56 in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird. Der Flächenbedarf dieser Waldumwandlung beträgt 0,51 ha. Mit Schreiben vom 26.01.2021 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf den genannten Flurstücken mit nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen erteilt:

1. Die Genehmigung ist bis einschließlich 26.01.2024 befristet.
2. Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen in der Gemarkung Lostau, Flur 5 Flurstück 10085 eine Fläche von 0,96 ha aufzuforsten.
3. Der Nachweis der vorgenommenen Aufforstung ist schriftlich vorzulegen und durch den Landkreis Jerichower Land abzunehmen.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 10085 wurde seitens der Veranlasser der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ein Gestattungsvertrag bzgl. der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Einfriedungsarbeiten werden im Jahr 2022 abgeschlossen.

4.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist entsprechend der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Zentralörtliche Funktionen werden von der Gemeinde nicht ausgeführt, sodass die Gemeinde auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung und dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Lostau.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ist 11.013 m² groß. Die beplanten Flur- / Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

5.2 Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen

5.2.1 Baugrund

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist der Grundwasserstand in Tiefen > 5 m unter Flur zu erwarten. Nach Bohrungen stehen unterhalb der Bodenbildungen / Auffüllungen (< 2 m) mächtige quartäre Sande an.

Für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist die Tragfähigkeit des Bodens relevant. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass der Baugrund eine Tragfähigkeit besitzt, die für die geplante wohnliche Nutzung genügt. Unabhängig von dieser Einschätzung wird für die Umsetzung der Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zur genaueren Erkundung empfohlen.

5.2.2 Bau- und Kunstdenkmалpflege

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land um eine Stellungnahme gebeten worden. Entsprechend dieser Stellungnahme liegen aus Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände oder Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ vor.

5.2.3 Archäologische Bodendenkmale

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA), Bereich Bodendenkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Vorhaben befindet sich inmitten einer dicht besiedelten ur- und frühgeschichtlichen Siedlungslandschaft, unmittelbar östlich einer Siedlung und eines Gräberfeldes der vorrömischen Eisenzeit, deren Ausdehnung bislang nicht vollständig erfasst sind. Siedlungen der vorrömischen Eisenzeit konnten oft sehr umfangreich sein, sodass davon ausgegangen wird, dass sich die Siedlung bis in den Geltungsbereich hinein erstreckt. Es ist eine archäologische Baubegleitung notwendig. Empfohlen wird, frühstmöglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem LDA aufzunehmen.

5.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die für die Informationsfreigabe bezüglich Kampfmittel und Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen zuständigen öffentlichen Stellen in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen.

Entsprechend der Stellungnahme des Sachgebietes Allgemeine Ordnungsaufgaben des Landkreises Jerichower Land ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, da er als ehemaliges Bombenabwurfgebiet gilt. Somit ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Aus diesem Grund sollten 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 deren Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

5.3 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ umfasst Flächen, die derzeit als Allgemeines Wohngebiet oder als private Waldflächen genutzt werden. Im Plangebiet sind im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bereits Wohngebäude und im südlichen Bereich der Waldflächen bereits Nebenanlagen vorhanden.

Hinweise:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wird eine Umwandlung der Waldflächen gemäß § 8 LWaldG auf den Flurstücken 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 für private Zwecke durchgeführt. Die entsprechende Antragstellung erfolgte am 22.12.2020 bezugnehmend auf einen Ortstermin am 05.11.2020, an dem Vertreter der Unteren Forstbehörde, der Kirchlichen Waldgemeinschaft Haldensleben, der Gemeinde Möser und des Planungsbüros WSTC GmbH teilnahmen. Mit Schreiben vom 26.01.2021 wurde die dem Antrag auf Waldumwandlung seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land die Genehmigung unter Einhaltung nachfolgender Nebenbestimmungen erteilt:

1. Die Genehmigung ist bis einschließlich 26.01.2024 befristet.
2. Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen in der Gemarkung Lostau, Flur 5 Flurstück 10085 eine Fläche von 0,96 ha aufzuforsten.
3. Der Nachweis der vorgenommenen Aufforstung ist schriftlich vorzulegen und durch den Landkreis Jerichower Land abzunehmen.

Mit dem Eigentümer des Flurstücks 10085 wurde seitens des Veranlassers der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ein Gestattungsvertrag bzgl. der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Einfriedungsarbeiten werden im Jahr 2021 abgeschlossen.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen.

In dieser Gebietsfestsetzung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen entsprechen den Planungszielen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet stimmt mit der derzeitigen Nutzung der Flächen überein.

Hinsichtlich der Entscheidung des 15. Senats des Bayerischen VGH vom 04. Mai 2018 (Az. 15 NE. 18382) werden die Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, entsprechend der nachfolgenden Ausführung ausgeschlossen:

„Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im beschleunigten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Somit werden die Ausnahmen für das Plangebiet ausgeschlossen, da sie auch im weitesten Wortverständnis nicht vom im § 13b BauGB genannten Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ gedeckt sind. Dies betrifft:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im aufzustellenden Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ durch die Angabe der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für Allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert als Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor, die im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt wird. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist somit auf 40 % begrenzt. Die Geschossigkeit / Zahl der Vollgeschosse ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit einhergehend wurde die Geschossflächenzahl mit der doppelten Grundflächenzahl (0,8) festgeschrieben.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine der Umgebung entsprechende, offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit wurde auf Einzelhäuser begrenzt, was der am Standort gewünschten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden durch eine Baugrenze festgeschrieben. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde ausreichend groß gewählt, sodass eine städtebaulich geordnete Bebauung auch hinsichtlich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gewährleistet wird. Da keine einheitlichen Baufluchten bestehen, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Außengrenzen des Plangebietes ausreichend. Orientierend am Baubestand unterschreitet die Baugrenze abschnittsweise einen Abstand von 3,0 m zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6.4 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt ebenfalls für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

7 **Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau erfordert weder öffentliche, noch privatrechtliche Erschließungsmaßnahmen. Der Gemeinde Möser entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Hinweis:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ ist die Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens notwendig. Dieses Verfahren wurde am 22.12.2020 durch die Antragstellung der Eigentümer der Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 eröffnet und mit dem Genehmigungsschreiben der Unteren Forstbehörde vom 26.01.2021 abgeschlossen. Antragsteller ist Durch das Verfahren der Waldumwandlung entstehen der Gemeinde Möser ebenfalls keine Kosten.

8 **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

8.1 **Erschließung**

Die bebauten Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/46, 4/47 und 4/50 sind bereits erschlossen. Auf den Flurstücken 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55 und 4/56 auf denen die Waldumwandlung vollzogen wird, sind lediglich Nebenanlagen zu errichten, die keine Erschließungen benötigen. Ein ausreichender Feuerschutz (Grundschutz) ist dennoch zu gewährleisten.

8.1.1 **Verkehrerschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ist über die bestehende öffentliche Verkehrsanlage „Oberer Weg“ verkehrstechnisch bedarfsgerecht angeschlossen.

8.1.2 **Versorgung**

8.1.2.1 **Wasserversorgung**

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für den baulichen Bestand für das Planungsgebiet ist sichergestellt.

8.1.2.2 Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH, Es wird davon ausgegangen, dass der Forstbestand der bestehenden Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet durch den Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ bzw. durch dessen spätere Umsetzung gesichert ist.

8.1.2.3 Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH, in deren Stellungnahme davon ausgegangen wird, dass der Forstbestand der bestehenden Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet durch den Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ / durch dessen spätere Umsetzung gesichert ist.

8.1.2.4 Post und Telekommunikation

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die zur Versorgung der bestehenden Bebauung dienen und den derzeitigen Anforderungen genügen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen frühstmöglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.1.3 Entsorgung

8.1.3.1 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallentsorgung ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.

8.1.3.2 Abwasserbeseitigung

In der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ verläuft eine Schmutzwasserkanalisation des für die Abwasserbeseitigung zuständigen Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ).

8.1.3.3 Oberflächenentwässerung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken ist der jeweilige Grundstücksbesitzer verantwortlich. Es bestehen Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.

8.1.4 Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Sicherstellung dieses Grundsatzes erfolgt über örtliche Löschwasserhydranten.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für alle Geschosse ab einer Brüstungshöhe über 8,0 m erfolgt durch bauliche oder technische Vorkehrungen durch den Bauherrn, da der freiwilligen Feuerwehr in der Ortschaft Lostau kein Drehleiterfahrzeug zur Verfügung steht.

8.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationsarten und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Etwa 100,0 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst (LSG0016JL_), das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ und durch die entsprechende bauliche Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt wird.

8.2.2 Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung“. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung kann aufgrund fehlender lokaler Kenntnisse derzeit nicht endgültig abgeschätzt werden. Eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ist durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Reinhaltung der Gewässer gereinigt, indem das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird.

8.2.3 Belange der Abfallbeseitigung

Eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist im Interesse des Umweltschutzes erforderlich und wird 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.

8.2.4 Belange der Luftreinhaltung

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) müssen im Interesse des Umweltschutzes vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

8.2.5 Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet des Bebauungsplanes selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum, einem Miet- / Pachtverhältnis resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten an

- der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten,
- der Erhaltung von Vorteilen einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage und
- der erhöhten Nutzbarkeit des Grundstückes.

Diese Belange werden im durch Wohnen genutzten Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt.

10 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau steht die Förderung der baulichen Nutzung von derzeitigen privaten Waldflächen, die in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden sollen, im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

11 Flächenbilanz

Fläche der Aufstellung des Bebauungsplanes gesamt:	11.013 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	11.013 m ²

Gemeinde Möser, Dezember 2022

gez. Köppen
Bürgermeister

(Siegel)