

# **Begründung**

**Bebauungsplan „Blumenstraße“  
der Gemeinde Möser**

**Planfassung**

**Mai 2007**

**Planverfasser:  
lb.k.  
Ingenieurbüro Kolodziej  
Privatweg 20  
39291 Möser**

| Inhaltsverzeichnis:                                                                                                                      | Seite     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.0. Allgemeines</b>                                                                                                                  | <b>1</b>  |
| 1.1. Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                          | 1         |
| 1.2. Bestandsaufnahme                                                                                                                    | 1         |
| 1.3. Inhalt und Zweck der Planung                                                                                                        | 2         |
| 1.4. Rechtliche Grundlagen                                                                                                               | 3         |
| 1.5. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes                                                                    | 4         |
| 1.6. Städtebauliche und landschaftliche Bedingungen                                                                                      | 5         |
| <b>2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>                                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung                                                                                       | 7         |
| 2.1.1. Begründung der Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO | 7         |
| 2.1.2. Darstellung des Gebietscharakter der Baugebietstypen nach der BauNVO                                                              | 8         |
| 2.1.3. Darstellung der wesentlichen Unterschiede                                                                                         | 9         |
| 2.1.4. Zusammenfassung:                                                                                                                  | 11        |
| 2.2. Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB                                           | 12        |
| 2.3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                         | 12        |
| <b>3.0. Verhältnis zu anderen Planungen</b>                                                                                              | <b>13</b> |
| 3.1. Raumordnung und Landesplanung                                                                                                       | 13        |
| 3.2. Fachplanungen                                                                                                                       | 13        |
| 3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete                                                                                    | 13        |
| <b>4.0. Erschließung</b>                                                                                                                 | <b>14</b> |
| 4.1. Verkehrserschließung                                                                                                                | 14        |
| 4.2. Trinkwasserversorgung                                                                                                               | 14        |
| 4.3. Niederschlagswasserbeseitigung                                                                                                      | 15        |
| 4.4. Abwasserentsorgung                                                                                                                  | 16        |
| 4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung                                                                                                      | 16        |
| 4.6. Müllentsorgung                                                                                                                      | 16        |
| <b>5.0. Berücksichtigung weiterer Forderungen und Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>                    | <b>17</b> |
| 5.1. vorbeugender Brandschutz, Löschwasserversorgung                                                                                     | 17        |
| 5.2. Belange der Archäologie<br>Anlage: Kartenkopie Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen                                       | 17        |
| 5.3. Ausführungen zur Altlastenverdachtsfläche                                                                                           | 18        |
| 5.4. Belastung des Geländes mit Munition                                                                                                 | 18        |
| 5.5. Immissionsschutz                                                                                                                    | 18        |
| <b>6.0. Flächenbilanz</b>                                                                                                                | <b>19</b> |
| Tabelle 1: Größe des Plangebietes nach Grundstücken                                                                                      | 19        |
| Tabelle 2: Darstellung der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche                                                                      | 20        |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf</b>                | <b>21</b> |
| 7.1. Landkreis Jerichower Land                                                                                      | 21        |
| 7.1.1. Fachbereich 6 Bau, Bauaufsichtsbehörde                                                                       | 21        |
| 7.1.2. Sachgebiet vorbeugender Brandschutz                                                                          | 21        |
| 7.1.3. Wasserbehörde                                                                                                | 21        |
| 7.1.4. Abfallbehörde                                                                                                | 23        |
| 7.1.5. Fachbereich 3 Ordnung, Straßenverkehrsbehörde                                                                | 23        |
| 7.1.6. Fachbereich 3 Ordnung, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz                                              | 23        |
| 7.1.7. Fachbereich 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft<br>Naturschutzbehörde                                | 23        |
| 7.1.8. Immissionsschutzbehörde                                                                                      | 24        |
| 7.1.9. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt                                                   | 24        |
| 7.2. Avacon AG                                                                                                      | 25        |
| 7.3. Landesverwaltungsamt, Obere Abfallbehörde                                                                      | 25        |
| <b>8.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf</b>                   | <b>26</b> |
| 8.1. Landkreis Jerichower Land                                                                                      | 26        |
| 8.1.1. Fachbereich 6 Bau, Bauaufsichtsbehörde                                                                       | 26        |
| 8.1.2. Fachbereich 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft,<br>Naturschutzbehörde                               | 28        |
| 8.1.3. Wasserbehörde                                                                                                | 29        |
| 8.2. Landesverwaltungsamt                                                                                           | 29        |
| 8.2.1. Obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)                                                                  | 29        |
| 8.2.2. Obere Behörde für Abwasser (Referat 405)                                                                     | 30        |
| 8.3. Stadt Burg                                                                                                     | 30        |
| 8.4. Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt                                                                       | 31        |
| 8.5. E.ON Avacon AG                                                                                                 | 31        |
| 8.6. Telekom AG                                                                                                     | 32        |
| 8.7. Transport-Unternehmen Neumann                                                                                  | 32        |
| 8.8. Transport-Unternehmen Neumann                                                                                  | 33        |
| <b>9.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem fortgeschriebenen Entwurf</b> | <b>34</b> |
| 9.1. Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt                                                                          | 34        |
| 9.2. Landkreis Jerichower Land                                                                                      | 34        |
| 9.3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung<br>mit dem fortgeschriebenen Entwurf     | 35        |
| <b>10.0. Begründung der Aufhebung des Satzungsbeschlusses</b>                                                       | <b>38</b> |
| <b>11.0. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB</b>                                                      | <b>39</b> |

Anlagen:

Kartenkopie Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen

Hydrantenplan

Begründung  
Bebauungsplan „Blumenstraße“ Möser  
Planfassung/ Mai 2007

## 1.0. Allgemeines

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Möser und umfasst teilweise die Flurstücke beidseitig der Blumenstraße und des südöstlichen Pietzpuhler Weges.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im nordöstlichen Bereich durch landwirtschaftliche Flächen,  
im südöstlichen, südlichen und südwestlichen Bereich durch landwirtschaftliche Flächen,  
im nördlichen Bereich schließt sich die Bebauung der Ortslage der Gemeinde Möser beidseitig des Pietzpuhler Weges an.

### 1.2. Bestandsaufnahme

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Geltungsbereich     | ca. 139 460 m <sup>2</sup> |
| davon:              |                            |
| öffentliche Straßen | ca. 9 390 m <sup>2</sup>   |

Im Planbereich befinden sich:

- 8 Gartenbaubetriebe mit Gebäuden, Gewächshausanlagen, Nebenanlagen, wie Lagergebäude, Geräteschuppen, Heizhäuser und befestigte und unbefestigte Höfe, Wege und Straßen,
- 1 Gewerbebetrieb mit Parkplatz und Nebenanlagen,
- 1 Bürogebäude mit Garagen,
- 17 Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen,
- 1 ehemaliger Gartenbaubetrieb, jetzt Lagerfläche,
- abrisssreife Gebäude und Fundamente,
- ca. 3,3 ha genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Es befinden sich im Bereich der Einfamilienhäuser Hausgärten, Ziergärten bzw. Obst- und Gemüsegärten, vereinzelt auch Baumgruppen.

15,31 % der Fläche ist mit Bauwerken bebaute Fläche.

48.060 m<sup>2</sup> sind unbefestigte/ befestigte Hofflächen/Straßen, das sind 34,5 % der Gesamtfläche.

### 1.3. Inhalt und Zweck der Planung

#### Inhalt der Planung

Die Überplanung des Gebietes soll auf der Grundlage des § 1 Abs.3 BauGB erfolgen.

Für das betroffene Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Für das Sondergebiet „Gartenbaubetriebe“ im Bereich der Blumenstraße wird ein einfacher Bebauungsplan angestrebt.

Hier sollen nur Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, teilweise über das Maß der baulichen Nutzung und über die örtlichen Verkehrsflächen festgelegt werden.

Es sollen keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach den Regelungen des § 35 BauGB.

#### Zweck der Planung

Durch diese Planung soll für den Bereich des Paulshofer Weges und der Blumenstraße eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit und eine organische Beziehung zu dem im Zusammenhang bebauten Ort Möser hergestellt werden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO soll nicht nur die gegenwärtige Nutzung bestätigt werden, sondern es soll auch die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, 2, 3 und 8 BauGB gegeben sein.

#### 1.4. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 ( BGBl.I.S. 2414 ) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

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 1990- PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S.1193 vom 03.April 2002)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA Nr.41 S.454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr.4 S.14 vom 19.01.2005)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 ( GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung

### 1.5. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Bezeichnung:      | Bebauungsplan „Blumenstraße“ |
| Standort:         | Gemeinde Möser               |
| Landkreis:        | Jerichower Land              |
| Land:             | Sachsen- Anhalt              |
| Gemarkung         | Möser                        |
| Flur:             | Flur 5                       |
| Fläche:           | ca. 130 000 m <sup>2</sup>   |
| Straßenanschluss: | Paulshofer Weg, Blumenstraße |

Im Planbereich befinden sich:

- 8 Gartenbaubetriebe mit Gebäuden, Gewächshausanlagen, Nebenanlagen, wie Lagergebäude, Geräteschuppen, Heizhäuser und befestigte und unbefestigte Höfe, Wege und Straßen,
- 1 Gewerbebetrieb mit Parkplatz und Nebenanlagen,
- 1 Bürogebäude mit Garagen,
- 17 Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen,
- 1 ehemaliger Gartenbaubetrieb, jetzt Lagerfläche,
- abrisssreife Gebäude und Fundamente,
- ca. 3,3 ha genutzte landwirtschaftliche Flächen
- Es befinden sich im Bereich der Einfamilienhäuser Hausgärten, Ziergärten bzw. Obst- und Gemüsegärten, vereinzelt auch Baumgruppen.

15,31 % der Fläche ist mit Bauwerken bebaute Fläche.

48.060 m<sup>2</sup> sind unbefestigte/ befestigte Hofflächen/Straßen, das sind 34,5 % der Gesamtfläche.

## 1.6. Städtebauliche und landschaftliche Bedingungen

Die Gemeinde Möser ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser. Das gemeinsame Verwaltungsamt der Verwaltungsgemeinschaft hat seinen Sitz in Möser im Gewerbegebiet „Brunnenbreite“.

Die Gemeinde Möser hat eine Fläche von 513 ha und ca. 2.700 Einwohner.

Möser liegt im Landkreis Jerichower Land, in der Planungsregion Magdeburg. Das Oberzentrum ist Magdeburg, das Mittelzentrum ist Burg.

Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule und Sekundar-Schule
- Sporthalle
- Ärztehaus
- Kindertagesstätten
- Jugendzentrum
- Verschiedene Vereine
- Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft
- Feuerwehrstützpunkt
- Sportplatz
- Haltepunkt/Bahnhof

Öffentliche Einrichtungen/Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel

- Sparkasse
- 162 ansässige Betriebe
- darunter:
- 27 produzierende Gewerbe
- 122 Dienstleistungen
- 8 Beherbergungen, Gastronomie,
- 11 Einzelhandel

Durch die Gemeinde Möser verläuft die Bundesstraße B 1 aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung aus Richtung Magdeburg, Gerwisch in Richtung Burg, Genthin, Brandenburg.

Die Bundesstraße teilt den Ort Möser.

Durch die Gemeinde Möser verläuft weiterhin die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG, Strecke Griebnitzsee-Eilsleben.

Möser besitzt einen Haltepunkt an dieser Trasse.

Im südwestlichen Bereich, südwestlich der Biesengrundbreite, der Gemarkung Möser befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“.

Im nordöstlichen Bereich beidseitig der Bundesstraße B 1 befinden sich weitläufige Wiesen, versetzt mit kleineren Wald- und Baumbereichen, durchzogen mit Wasserläufen.

Der Bereich befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“.

Im südöstlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die nur teilweise genutzt werden.

## **2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **2.1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird:                      Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung: Gartenbaubetriebe.

Art der baulichen Nutzung:

- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben
- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude
- sonstige Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **2.1.1. Begründung der Festsetzungen als sonstiges Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO**

Als sonstige SO-Gebiete können nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach § 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Entscheidend für die Zulässigkeit der Ausweisung eines sonstigen SO-Gebietes ist der wesentliche Unterschied seiner Zweckbestimmung zur Zweckbestimmung der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen.

Unterscheidet sich dessen Zweckbestimmung von der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes wesentlich, ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO genügt.

Die Festsetzung der im sonstigen SO-Gebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nicht an die hierfür einschlägigen Vorgaben der BauNVO gebunden.

## 2.1.2. Darstellung des Gebietscharakter der Baugebietstypen nach der BauNVO

|                |   |                                                                                                                                    |
|----------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WS § 2</b>  | → | Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten                                                           |
| <b>WR § 3</b>  | → | Ausschließlich Wohnen                                                                                                              |
| <b>WA § 4</b>  | → | Vorwiegend Wohnen                                                                                                                  |
| <b>WB § 4a</b> | → | Vorwiegend Wohnen sowie damit vereinbares Gewerbe<br><i>Nur für bereits überwiegend bebaute Gebiete</i>                            |
| <b>MD § 5</b>  | → | Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen ( <i>vorrangige Rücksichtnahme</i> ); Wohnen; nicht wesentlich störendes Gewerbe |
| <b>MI § 6</b>  | → | Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ( <i>qualitativ und quantitativ gemischt</i> )                                       |
| <b>MK § 7</b>  | → | Vorwiegend Handel, zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur<br><i>Wohnen kann begrenzt gesteuert werden</i>    |
| <b>GE § 8</b>  | → | Vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe<br><i>Ausnahmsweise betriebsgebundenes Wohnen</i>                                 |
| <b>GI § 9</b>  | → | Ausschließlich Gewerbe, dabei vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe                                               |
| <b>SO § 10</b> | → | Sondergebiete, die der Erholung dienen. Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.                              |

### 2.1.3. Darstellung der wesentlichen Unterschiede

| Baugebietstyp | Soll                                                                                                                         | Ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Auswertung                                                                                                                                                                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WS            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied:</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, vorwiegend keine Kleinsiedlungen mit Wohnen und Nutzgärten |
| WR            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich Wohnen</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul>                                              | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, kein ausschließliches Wohnen.                               |
| WA            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwiegend Wohnen</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, kein vorwiegendes Wohnen.                                   |
| WB            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwiegend Wohnen</li> <li>- sowie damit vereinbares Gewerbe</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, kein vorwiegendes Wohnen mit vereinbarem Gewerbe.           |

Begründung  
Bebauungsplan „Blumenstraße“ Möser  
Planfassung/ Mai 2007

| Baugebietstyp | Soll                                                                                                                                                                  | Ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Auswertung                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MD            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen</li> <li>- Wohnen</li> <li>- nicht wesentlich störendes Gewerbe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, keine Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen                 |
| MI            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen und</li> <li>- nicht wesentlich störendes Gewerbe</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, kein vorwiegend Wohnen und kein nicht wesentlich störendes Gewerbe      |
| MK            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwiegend Handel,</li> <li>- zentrale Einrichtungen von Wirtschaft,</li> <li>- Verwaltung und Kultur</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, kein Handel, keine zentralen Einrichtungen, keine Verwaltung und Kultur |
| GE            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <b>Wesentlicher Unterschied</b><br>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,<br><br>kein vorwiegend erheblich belästigendes Gewerbe                  |

Begründung  
Bebauungsplan „Blumenstraße“ Möser  
Planfassung/ Mai 2007

| Baugebietstyp | Soll                                                                                                                                                               | Ist                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Auswertung                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GI            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich Gewerbe, dabei vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <p><b>Wesentlicher Unterschied</b><br/>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,</p> <p>kein ausschließliches Gewerbe</p>                                                                                          |
| SO            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiete, die der Erholung dienen</li> <li>- Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe</li> <li>- Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben</li> <li>- dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude</li> <li>- sonstige Wohngebäude</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</li> </ul> | <p><b>Wesentlicher Unterschied</b><br/>Im „Ist“ vorwiegend Gartenbaubetriebe, Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,</p> <p>kein Sondergebiet, das der Erholung dient, keine Wochenendhausgebiet, kein Ferienhausgebiet u. kein Campingplatzgebiet</p> |

#### 2.1.4. Zusammenfassung:

Entscheidend für die Zulässigkeit der Ausweisung des sonstigen SO-Gebietes „Gartenbaubetriebe“ ist der wesentliche Unterschied seiner Zweckbestimmung zur Zweckbestimmung der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen.

Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes unterscheiden sich wesentlich von den Baugebietstypen WS bis GI und SO entsprechend § 2 – 10 BauNVO ( s. Tabelle auf Seite 9, 10 und 11 ).

Mit diesem Nachweis wurde den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

## 2.2. Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 9,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Maß der vorhandenen Bebauungen.

Es werden keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesem Plangebiet nach § 30 Abs. 3 BauGB und ansonsten nach § 35 BauGB, da die Gemeinde Möser eine Satzung nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzung) hat.

## 2.3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

### **3.0. Verhältnis zu anderen Planungen**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan wird die Fläche als Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ mit den entsprechenden Zweckbindungen dargestellt. Nach Feststellung der oberen Landesplanungsbehörde vom 21.02.05 sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenstraße“ der Gemeinde Möser verbundenen Maßnahmen nicht raumbedeutsam.

Hinweis:

Die Gemeinde Möser ist im Regionalen Entwicklungsplan nicht als zentraler Ort bestimmt. Gemäß dem Ziel 5.2.14 des Regionalen Entwicklungsplanes (1. Entwurf vom 26. Februar 2004) können in allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum (ab 2004) ohne besondere Nachweise ausgewiesen werden.

#### **3.2. Fachplanungen**

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine Außenbereichssatzung, den Bereich betreffend, wurde dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt zur Genehmigung eingereicht. Der Antrag auf Genehmigung wurde zurückgezogen.

#### **3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH-Gebiete**

Die Flächen des Bereiches liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach §§ 17 – 20 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

Besonders geschützte Biotop nach § 3 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In räumlicher Nähe zum Vorhaben liegen keine besonderen Schutzgebiete NATURA 2000 nach der FFH-Richtlinie.

## 4.0. Erschließung

### 4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Pietzpuhler Weg und an der Blumenstraße. Der Geltungsbereich kann über Einfahrten und Ausfahrten an den jeweiligen Straßen angeschlossen werden.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Jerichower Land ist für kommunale Straßen, innerorts gemäß „Erstes Funktionalreformgesetz“ vom 22. Dez. 2004 Art.Nr.4 seit dem 01. Jan. 2005 nicht mehr für straßenverkehrsrechtliche Belange zuständig.

Für straßenverkehrsrechtliche Belange der Straßen „Blumenstraße“ sowie der Verbindungsstraße zwischen „Pietzpuhler Weg“ und „Blumenstraße“ ist die Gemeinde Möser (VWG Biederitz - Möser) als örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

### 4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet ist sichergestellt. Im Pietzpuhler Weg ist eine Trinkwasserleitung 110x10 PE vorhanden und in der Blumenstraße befindet sich für die Versorgung der Grundstücke eine Trinkwasserleitung DN 80 PVC. Diese Trinkwasserleitungen sind für die Versorgung aller Grundstücke entsprechend der Stellungnahme der Wassergesellschaft WBW Börde-Westfläming vom 18.02.05 ausreichend.

Die Trinkwasserversorgung hat gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Apr. 1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98 Seite 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Mrz. 2001 (GVBl. LSA Nr. 14/01) in nachweisbarer Abstimmung mit der Wassergesellschaft WBW Börde-Westfläming über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Entlang der Blumenstraße sind folgende Hydranten der Trinkwasserleitung DN 80 PVC vorhanden:

Nr.: des Hydranten;            H 16, H 17, H 18

Typ:                            UH

DN der TWL:                80

Hydrant nicht zur Wasserentnahme geeignet.

Im Pietzpuhler Weg ist der Hydrant H 10 der Trinkwasserleitung 110x10 PE vorhanden.

Hydrantenplan: s. Anlage

#### 4.3. Niederschlagswasserbeseitigung/ Grundwasserabsenkungen

Empfehlung der unteren Wasserbehörde:

Auf Grund von zu erwartenden umfangreichen Änderungen im Wasserrecht, zur Niederschlagsentwässerung, sollte innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die Wasserbehörde erneut beteiligt werden.

Niederschlags- und Abwasser sind gemäß § 150 (2), 151 (2), (3) WG LSA getrennt abzuführen.

Die Niederschlagsentwässerung öffentlicher bebauter und befestigter Flächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser bzw. durch Einleitung in Oberflächengewässer bedarf gemäß § 4, 5, 11 und 138 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Vorlage entsprechender Bemessungsangaben beim Landkreis Jerichower Land, als untere Wasserbehörde, zu beantragen.

Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke ist vorzugsweise über die Form der natürlichen Grundstücksversickerung in Kombination mit einfachen Auffanganlagen vorzunehmen.

Eine zentrale Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücke ist nicht geplant.

Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind gemäß § 154 (1) WG LSA nach den hierfür jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten. Insbesondere sind die Vorschriften des ATV-Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen ist gemäß § 151 Abs. 4 Nr. 43 WG LSA erstmalig bis zum 31. Dezember 2006 in einem Abwasserbeseitigungskonzept schriftlich darzustellen. Die im Abwasserbeseitigungskonzept dargestellte Art der Niederschlagswasserbeseitigung (zentral / dezentral) ist in Abstimmung mit der Gemeinde Möser nachrichtlich im B-Plan zu erwähnen, wobei die Niederschlagsbeseitigung der privaten Flächen dezentral erfolgt. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt im Zuge des Ausbaus der Straßen. Eine zeitliche Einordnung erfolgt erst nach der Errichtung der Realisierung der zentralen Abwasserentsorgung.

Grundwasserabsenkungen:

Sollten bei Tiefbauarbeiten aufgrund des vorhandenen Boden-Wasser-Regimes zeitweise Grundwasserhaltungen bzw. -absenkungen erforderlich werden, sind diese zwecks Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 4, 5 und 139 WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

#### 4.4. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat gemäß §§ 150, 151 (1), (3) WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz- Möser über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.

Niederschlags- und Abwasser sind gemäß § 150 (2), 151 (2), (3) WG LSA getrennt abzuführen.

Das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Möser sieht den Bau der zentralen Abwassererschließung im Bereich der Blumenstraße und des Pietzpuhler Weges mit Anschluss an die bereits vorhandenen Abwasseranlagen mit Abwasserreinigung in der Kläranlage Gerwisch im Jahre 2007 vor.

Eine Beibehaltung der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung aus wirtschaftlichen Gründen ist nicht vorgesehen.

#### 4.5. Elektroenergie- Gasversorgung

Die Avacon betreibt im Plangebiet Niederspannungsfreileitung, Niederspannungskabel, Mitteldruckgasleitung.

Die Anlagen dürfen nicht verändert oder überbaut werden. Die Standsicherung der Freileitungsmasten muss gewährleistet sein. Vor Baubeginn ist die Zustimmung zur Aufgrabung zu beantragen. Mindestabstände sind nach VDE DIN 0210/11 einzuhalten.

Es ist der E.ON Avacon AG rechtzeitig anzuzeigen und mit ihr abzustimmen, wenn die Notwendigkeit besteht, dass Stützpunkte u. Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen sind. Eine Kostenübernahme muss im Vorfeld geregelt und eine anschließende Beauftragung geklärt sein.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas hat in Abstimmung mit der Avacon AG in Stendal, Hinter der Mühle 1, zu erfolgen.

#### 4.6. Müllentsorgung

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.

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Dem vorliegenden B-Plan wird durch die untere Abfallbehörde zugestimmt.

Es ist durch den Pietzpuhler Weg und durch die Blumenstraße eine Zuwegung zu den Grundstücken vorhanden, die für 25 t schwere, 10 m lange, 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge geeignet ist.

## **5.0. Berücksichtigung weiterer Forderungen und Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **5.1. vorbeugender Brandschutz, Löschwasserversorgung**

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

Löschwasser ist entsprechend der Stellungnahme der Wassergesellschaft WBW Börde-Westfläming vom 18.02.05 aus dem Leitungsnetz der WBW mbH nicht verfügbar.

Durch die Gemeinde ist der Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 in Höhe einer Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h bis 96m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gefordert und sicherzustellen. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat am 19.10.2005 beschlossen, ein Konzept für den Brandschutz der Blumenstraße aufzustellen.

Die Bereitstellung des Brandschutzes kann durch folgende Maßnahmen, auch kombiniert, erfolgen:

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Löschwasserteich nach                  | DIN 14210 |
| Löschwasserbrunnen nach                | DIN 14220 |
| Unterirdische Löschwasserbehälter nach | DIN 14230 |

Die Stellflächen der Feuerwehr an den Löschwasserentnahmeflächen sind zu berücksichtigen.

### **5.2. Belange der Archäologie**

Im Geltungsbereich sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen.

Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Erdeingriffen wichtige archäologische Funde und Befunde zutage treten.

Veränderungen an Kulturdenkmalen nach § 14 (1) DenkmSchG LSA bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde.

(siehe Kartenkopie Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen)

### 5.3. Ausführungen zur Altlastenverdachtsfläche

Im Bereich des B-Plan Entwurfes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand der unteren Abfallbehörde keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

Sollten dennoch bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Alle dementsprechenden Maßnahmen sind mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land (Umweltamt, Ansprechpartner: Herr Hillmann) abzustimmen.

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle (Bodenaushub etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land unter Beobachtung des KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA- Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### 5.4. Belastung des Geländes mit Munition

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen- Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung des Geländes mit Munition ist nicht bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist gem. § 2 Abs.1 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land über Notruf 112 zu verständigen.

### 5.5. Immissionsschutz

Gemäß §§ 1, 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F.v.26.09.2002 BGBl.I/3830) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Durch die vorhandenen und geplanten Gartenbaubetriebe ist an den sonstigen Wohngebäuden entsprechend der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde mindestens der Schutzanspruch eines Mischgebietes einzuhalten.

Durch die untere und obere Immissionsschutzbehörde bestehen zur Planung keine Bedenken.

## 6.0 Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 13,946 ha

Tabelle Größe des Plangebietes nach Grundstücken

Tabelle 1

| Grundstücksgröße          |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Grundstücks-Nr.<br>Straße | Grundstücksgröße<br>Gesamt |
| Nr.                       | m <sup>2</sup>             |
| 1                         | 6.769                      |
| 2                         | 8.594                      |
| 3                         | 8.613                      |
| 4                         | 7.219                      |
| 5                         | 6.875                      |
| 6                         | 6.163                      |
| 7                         | 6.200                      |
| 8                         | 6.638                      |
| 9                         | 8.176                      |
| 10                        | 3.738                      |
| 11                        | 4.019                      |
| 12                        | 7.580                      |
| 13                        | 7.694                      |
| 14                        | 6.619                      |
| 14a                       | 825                        |
| 15                        | 3.750                      |
| 16                        | 3.450                      |
| 17                        | 7.019                      |
| 18                        | 7.544                      |
| 19                        | 12.581                     |
| Blumenstraße              | 6.169                      |
| Pietzpuhler Weg           | 3.225                      |
| Gesamt                    | 139.460                    |

davon Straßenverkehrsfläche: 0,94 ha

Darstellung der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche

Tabelle 2

| Grundstücksnummer<br>Nr. | Grundstückgröße<br>Gesamt<br>m <sup>2</sup> | davon bebaute Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                        | 6.769                                       | 413                                    |
| 2                        | 8.594                                       | 2.950                                  |
| 3                        | 8.613                                       | 2.381                                  |
| 4                        | 7.219                                       | 1.094                                  |
| 5                        | 6.875                                       | 1.631                                  |
| 6                        | 6.163                                       | 619                                    |
| 7                        | 6.200                                       | 381                                    |
| 8                        | 6.638                                       | 744                                    |
| 9                        | 8.176                                       | 1.325                                  |
| 10                       | 3.738                                       | 219                                    |
| 11                       | 4.019                                       | 4.019                                  |
| 12                       | 7.580                                       | 163                                    |
| 13                       | 7.694                                       | 569                                    |
| 14                       | 6.619                                       | 881                                    |
| 14a                      | 825                                         | 94                                     |
| 15                       | 3.750                                       | 125                                    |
| 16                       | 3.450                                       | -                                      |
| 17                       | 7.019                                       | 688                                    |
| 18                       | 7.544                                       | 263                                    |
| 19                       | 12.581                                      | 1.363                                  |
| Gesamt ohne Straße       | 130.066                                     | 19.922                                 |
| Blumenstraße             | 6.169                                       |                                        |
| Pietzpuhler Weg          | 3.225                                       |                                        |
| Gesamt                   | 139.460                                     |                                        |

15,31 % der Fläche ist mit Bauwerken bebaute Fläche.

## **7.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf**

### **7.1. Landkreis Jerichower Land**

#### **7.1.1. Fachbereich 6 Bau, Bauaufsichtsbehörde**

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet sowohl einen qualifizierten (geringer Flächenanteil) als auch einfachen Entwurf.

Warum im Geltungsbereich zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Bebauungsplan unterschieden wird, ist nicht nachzuvollziehen. Für beide Bereiche ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetrieb“ festgelegt.

#### **Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Für den gesamten Geltungsbereich wird von einem einfachen Bebauungsplan ausgegangen.

#### **7.1.2. Sachgebiet 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 sicherzustellen Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h bis 96m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

#### **Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Die Löschwasserentnahmemöglichkeiten werden mit dem Brandschutz abgestimmt, in die Begründung aufgenommen und dokumentiert.

#### **7.1.3. Wasserbehörde**

Zum Vorhaben gibt es seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Die untere Wasserbehörde gibt den Hinweis, dass folgende Anregungen beachtet werden:

1. Die Trinkwasserversorgung hat gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Apr. 1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98 Seite 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Mrz. 2001 (GVBl. LSA Nr. 14/01) in nachweisbarer Abstimmung mit dem Wasserverband „Im Bürger Land“ zu erfolgen.
2. Die Abwasserentsorgung hat gemäß §§ 150, 151 (1), (3) WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft Möser über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.
3. Niederschlags- und Abwasser sind gemäß § 150 (2), 151 (2), (3) WG LSA getrennt abzuführen.

4. Die Beseitigung der Niederschlagswasser, in geeigneten Fällen durch Versickerung vor Ort, ist der Fassung und Ableitung der Niederschlagswasser grundsätzlich vorzuziehen.
5. Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind gemäß § 154 (1) WG LSA nach den hierfür jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten. Insbesondere sind die Vorschriften des ATV- Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
6. Die Niederschlagsentwässerung öffentlicher bebauter und befestigter Flächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser bzw. durch Einleitung in Oberflächengewässer bedarf gemäß § 4, 5, 11 und 138 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist unter Vorlage entsprechender Bemessungsangaben beim Landkreis Jerichower Land, als untere Wasserbehörde, zu beantragen.
7. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke ist vorzugsweise über die Form der natürlichen Grundstücksversickerung in Kombination mit einfachen Auffanganlagen vorzunehmen.
8. Unterbrochene Dränleitungen sind zum Wohl der Allgemeinheit gemäß § 2 WG LSA grundsätzlich wieder anzuschließen.
9. Sollten bei Tiefbauarbeiten aufgrund des vorhandenen Boden- Wasser- Regimes zeitweise Grundwasserhaltungen bzw. –absenkungen erforderlich werden, sind diese zwecks Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 4, 5 und 139 WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.
10. Auf Grund von zu erwartenden umfangreichen Änderungen im Wasserrecht, zur Niederschlagsentwässerung, behördliche Überwachung usw., wird empfohlen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die Wasserbehörde erneut zu beteiligen.
11. Bei Inkrafttreten des B-Planes wird um Übersendung des Textes gebeten.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Die Hinweise 1 bis 9 werden in die Begründung aufgenommen und dort dokumentiert.

Die nachweisbare Abstimmung zum Trinkwasser erfolgt mit der Wassergesellschaft Börde-Westfläming als zuständige Wassergesellschaft und nicht mit dem Wasserverband „Im Burger Land“.

Nach Inkrafttreten erhält der Landkreis Jerichower Land ein Exemplar der Planfassung.

7.1.4. Abfallbehörde

Im Bereich des B-Plan Entwurfes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

Dem vorliegenden B-Plan wird zugestimmt.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Nicht erforderlich.

7.1.5. Fachbereich 3 Ordnung, Straßenverkehrsbehörde

Für straßenverkehrsrechtliche Belange der Straßen „Blumenstraße“ sowie der Verbindungsstraße zwischen „Pietzpuhler Weg“ und „Blumenstraße“ ist die Gemeinde Möser (VWG Biederitz-Möser) als örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Nicht erforderlich.

7.1.6. Fachbereich 3 Ordnung, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist gem. § 2 Abs.1 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land über Notruf 112 zu verständigen.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Der Hinweis wird in der Begründung dokumentiert.

7.1.7. Fachbereich 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft

Naturschutzbehörde

In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in einem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist die Eingriffsregelung nach §§ 18 – 21 BNatSchG anzuwenden.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Zum Entwurf der Begründung wird ein Umweltbericht erarbeitet, der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

#### 7.1.8. Immissionsschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. Aug. 1998 sowie der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 gelten folgende Orientierungswerte für Gebiete mit vorwiegend gewerblichen Anlagen:

tagsüber: 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Gem. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der derzeit geltenden Fassung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Landesverwaltungsamt Halle, Ref. 402, ist als zuständige Vollzugsbehörde gem. § 52 BImSchG Träger öffentlicher Belange für den Immissionsschutz im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

#### **Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Der Hinweis wird beachtet.

#### 7.1.9. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

In dem betreffenden Planungsabschnitt sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen. Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Erdeingriffen wichtige archäologische Funde und Befunde zutage treten.

Veränderungen an Kulturdenkmalen nach § 14 (1) DenkmSchG LSA bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde.

Es besteht die Verpflichtung, eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der entsprechenden Genehmigungsbehörde zu beantragen.

#### **Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Der Hinweis wird in der Begründung dokumentiert.

#### 7.2. Avacon AG

Folgende Hinweise sollen beachtet werden:

Die Avacon betreibt im Plangebiet Niederspannungsfreileitungen, Niederspannungskabel, Mitteldruckgasleitungen.

Auf die Anlagen anderer Rechtsträger weisen wir hin. Einzuhaltende Sicherheitsabstände entnehmen Sie bitte dem beigefügten Merkblatt. Unsere Anlagen dürfen nicht verändert oder überbaut werden. Die Standsicherung unserer Freileitungsmasten muss gewährleistet sein. Vor Baubeginn muss die Zustimmung zur Aufgrabung beantragt werden. Mindestabstände sind nach VDE DIN 0210/11 einzuhalten.

#### **Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Die Hinweise werden in der Begründung dokumentiert.

### 7.3. Landesverwaltungsamt, Obere Abfallbehörde

Es befinden sich keine Hinweise auf Verdachts- / altlastverdächtigen Flächen i.S.v. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG. Wenn bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) beobachtet werden, ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht. Alle dementsprechenden Maßnahmen werden mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land (Umweltamt, Ansprechpartner: Herr Hillmann) abgestimmt.

**Wertung und Vorschlag für den Entwurf:**

Die Hinweise werden in der Begründung dokumentiert.

## **8.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf**

Bemerkung:

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Bedenken oder Hinweise enthalten, werden in diesem Punkt nicht dokumentiert.

### **8.1. Landkreis Jerichower Land**

#### **8.1.1. Fachbereich 6 Bau, Bauaufsichtsbehörde**

Die Gemeinde darf ein sonstiges Sondergebiet nur festsetzen, wenn es sich wesentlich von den anderen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Diese Voraussetzung ist Ausdruck des Typenzwangs der BauNVO. Die Festsetzung des SO mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetriebe ist m.E. korrekt, aber es fehlt in der Begründung der Nachweis, dass die beabsichtigte Planung in kein Kataloggebiet passt.

#### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der Nachweis, dass die beabsichtigte Planung in kein Kataloggebiet passt, wird in der Begründung unter Punkt 2.1. erbracht.

(weiter Stellungnahme)

Im Bebauungsplan sind die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festzusetzen. Gartenbaubetriebe werden als Zweckbestimmung benannt. „...Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben, die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; sonstige Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören...“ bezeichnen die zulässige Art der baulichen Nutzung. Dies ist zu korrigieren.

#### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Es wird wie folgt festgesetzt:

Zweckbestimmung:

Gartenbaubetriebe

Art der baulichen Nutzung:

Wirtschaftsstellen von Gartenbau-betrieben, die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; sonstige Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören:

Die Begründung und der Bebauungsplan werden diesbezüglich korrigiert.

(weiter Stellungnahme)

In der Planzeichnung Teil A wurde gleich mehrmals das SO mit der Zweckbestimmung und der auf Art der baulichen Nutzung zu korrigierende Festsetzung festgeschrieben. Dies ist nicht erforderlich, da diese Festsetzung einheitlich für das gesamte Plangebiet gilt.

Des Weiteren ist für den Bereich nördlich der Blumenstraße die Art der baulichen Nutzung zweimal festgesetzt worden.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Die Begründung und der Bebauungsplan werden diesbezüglich korrigiert.

Die Festsetzung erfolgt nur einmalig.

(weiter Stellungnahme)

Wie bereits in der Stellungnahme vom 25. Februar 2005 erwähnt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet nach § 30 Abs. 3 BauGB und ansonsten nach § 35 BauGB, da die Gemeinde Möser eine Satzung nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzung) hat, die das angedachte Plangebiet dem Außenbereich zuordnet. Demzufolge kann eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht erfolgen. Der Hinweis auf der Planzeichnung ist zu korrigieren.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Es wird festgesetzt:

Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB und ansonsten nach § 35 BauGB.

(weiter Stellungnahme)

Im Teil B (Planzeichenerklärung) wurde unter Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Rechtsgrundlage u. a. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentliche und private Grünflächen) angegeben. Bei der Festsetzung von Grünflächen nach Nr. 15 festzusetzen, sondern vielmehr die E- und A-Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu regeln. Sollte dies der Fall sein, ist die Rechtsgrundlage zu korrigieren, andernfalls sind in der Planzeichnung und/oder in den textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen zu treffen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der Planzeichnung nicht eindeutig geregelt (Vermessung überprüfen).

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Es ist nicht beabsichtigt, Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festzusetzen, sondern die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Rechtsgrundlage wird in den textlichen Festsetzungen korrigiert. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden ergänzend vermaßt.

(weiter Stellungnahme)

Die dem B-Planentwurf beigelegte Begründung ist ebenfalls zu überarbeiten. Auf den Seiten 2 und 7 werden die textlichen Festsetzungen näher erläutert, die sich allerdings widersprechen. Auf der Seite 7 Punkt 2.1 letzter Satz ist als Rechtsgrundlage ein § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3 und 8 angegeben worden. Diesen § gibt es weder im BauGB noch in der BauNVO.

Hinweis:

Die Verfahrensvermerke sind nicht vollständig.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3 und 8 auf den Seiten 2 und 7 in der Begründung und auf der Seite 7 Punkt 2.1 im Umweltbericht wird in § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, 2, 3 und 8 BauGB korrigiert.

Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

8.1.2. Fachbereich 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft,  
Naturschutzbehörde

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Die im Umweltbericht dargestellte Pflanzliste bedarf einer Überarbeitung. Bei den benannten Sträucher- und Heckenarten handelt es sich überwiegend nicht um heimische standortgerechte Gehölze. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze in Kombination ist wichtig, da diese die Nahrungsansprüche der heimischen und an sie angepassten Tiere erfüllen, die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften ermöglichen und im Einklang mit dem Landschaftscharakter stehen.

Folgende Arten sollten aus der Artenliste entnommen werden:

- Goldglöckchen
- Hängende Kätzchenweide
- Berberitze
- Liguster
- Heckenkirsche
- Forsythie
- Felsenbirne
- Buchsbaum
- Mahonie
- Lebensbaum

Die vorgenannten Arten sind durch folgende Gehölze zu ersetzen:

- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Brombeer-Arten (*Rubus* div. Spec.)
- Kornelkirsche
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Faulbaum (*Fragula alnus*)
- Europäische Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hasel (*Corylus avellana*).

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Die benannten Strauch- und Heckenarten werden im Umweltbericht aus der Artenliste entnommen und durch die neugenannten Arten ersetzt.

8.1.3. Wasserbehörde

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen ist gemäß § 151 Abs. 4 Nr. 43 WG LSA erstmalig bis zum 31. Dezember 2006 in einem Abwasserbeseitigungskonzept schriftlich darzustellen. Die im Abwasserbeseitigungskonzept dargestellte Art der Niederschlagswasserbeseitigung (zentral / dezentral) ist in Abstimmung mit der Gemeinde Möser nachrichtlich im B-Plan zu erwähnen.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der Hinweis wird in der Begründung dokumentiert.

8.2. Landesverwaltungsamt

8.2.1. Obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Die allgemein zulässigen, sonstigen Wohnhäuser haben den Schutzanspruch eines Mischgebietes von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht. Die in der Begründung unter Punkt 5.5 – Immissionsschutz- angegebenen Werte gelten für ein Gewerbegebiet. Wenn den gewerblichen Nutzungen im Sondergebiet dieser Störgrad zu geordnet wird, ist an den zulässigen sonstigen Wohnhäusern die Einhaltung der geltenden Lärmwerte nicht sichergestellt. Es wird vorgeschlagen, den Hinweis auf Richtwerte der TA-Lärm für Gewerbebetriebe aus der Begründung heraus zu nehmen. Durch die textliche Festsetzung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist der Schutzanspruch der Wohnnutzungen gesichert.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der Hinweis auf die Richtwerte der TA Lärm wird aus der Begründung herausgenommen.

**8.2.2. Obere Behörde für Abwasser (Referat 405)**

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referatsbereich 405.b – Kommunalabwasser – grundsätzliche Ergänzungshinweise für die Aufstellung des Planes:

1. Die schmutzwassertechnische Erschließung des Gebietes ist nicht beschrieben, der Verweis auf die Zuständigkeit der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz-Möser ist nicht ausreichend. Nach Kenntnis der oberen Wasserbehörde war das Gebiet seitens des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur zentralen Erschließung mit Anschluss an die bereits vorhandenen Abwasseranlagen mit Abwasserreinigung in der Kläranlage Gerwisch geplant. Im Zusammenhang mit dem neu formulierten § 151 Wassergesetz für Sachsen-Anhalt ist jedoch wegen des Streusiedlungscharakters des B-Plan-Gebietes eine Beibehaltung der dezentralen Schmutzwasserbeseitigung aus wirtschaftlichen Gründen nicht ausgeschlossen. Dies sollte bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt werden.
2. Für die Niederschlagsentwässerung der Straßen, beseitigungspflichtig ist ebenfalls die Verwaltungsgemeinschaft Biederitz-Möser, sind ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen zu berücksichtigen, um die umweltbezogenen Zielvorstellungen zu erreichen (S. 15 Umweltbericht). Für die Privatgrundstücke wurde entsprechende Zielvorgaben zur Sicherung des Wasserhaushaltes durch Versickerung getroffen und damit den gesetzlichen Vorgaben entsprochen (§ 151 WG LSA sowie Erlass des MLU vom 23.05.2001)

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

In der Begründung wird die endgültige Lösung der Abwasserbeseitigung beschrieben.

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung der Straßen wird die Begründung dahingehend erweitert.

**8.3. Stadt Burg**

Die Gemeinde Möser ist im Regionalen Entwicklungsplan nicht als zentraler Ort bestimmt. Gemäß dem Ziel 5.2.14 des Regionalen Entwicklungsplanes (1. Entwurf vom 26. Februar 2004) können in allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum (ab 2004) ohne besondere Nachweise ausgewiesen werden.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der Hinweis wird in der Begründung dokumentiert.

#### 8.4. Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt

In dem betreffenden Planungsabschnitt sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen. Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Erdeingriffen wichtige archäologische Funde und Befunde zutage treten.

Möser (Fundstelle 3: Siedlung?, Neolithikum)

Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen unbedingt archäologische Ausgrabungen stattfinden.

Die bauausführenden Betriebe sollen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen werden.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der entsprechenden Genehmigungsbehörde zu beantragen.

#### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Der betreffende Planungsabschnitt wird in den Unterlagen gekennzeichnet.

Die Forderungen werden in der Begründung dokumentiert.

#### 8.5. E.ON Avacon AG

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 18.11.2005, geben wir zur o. g. Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich unsere Zustimmung.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass:

- die Einhaltung der Mindest- und Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen gewahrt werden
- eine Überbauung unserer Anlagen einer vorherigen Abstimmung mit uns bedarf
- die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen bei einer Begrünung mit Bäumen einzuhalten ist
- bei Notwendigkeit Stützpunkte u. Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses uns rechtzeitig anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist
- eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas im Vorfeld mit uns abzustimmen ist

#### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Die weiteren Hinweise entsprechend der 6 Anstriche werden in der Begründung dokumentiert.

## 8.6. Telekom AG

Im Bereich der von Ihnen geplanten Baumaßnahmen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei.

Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen, sowie Längsüberbauungen unserer Telekommunikationslinien mit Bordsteinen, Gossen, Mulden oder mit gebundenen Trag- oder Deckschichten ausgeschlossen werden. Die Standsicherheit von oberirdischen Telekommunikationsanlagen muss ständig gewährleistet sein. In einem Abstand von 0,50 m beiderseits der vorhandenen Telekommunikationslinien (Schutzbereich) dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen.

Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt oder aufgrund von Bodenabtrag tiefergelegt werden müssen. Dies ist erforderlich, wenn die Bodendeckung unserer Anlagen weniger als 0,50 m beträgt. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 4 Wochen vor der erforderlichen Umlegung/Tieferlegung mit uns in Verbindung setzen muss.

### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Die Auflagen und Hinweise werden bei der weiteren Planung und Baudurchführung berücksichtigt

## 8.7. Transport-Unternehmen Neumann

Wir mussten leider feststellen, dass unsere Fläche Flur 3 401/102 in Richtung Paulshof nicht mit berücksichtigt wurde.

Obwohl mehrmals mit dem Bürgermeister Herrn Bremer besprochen und auch uns zugesichert wurde, dass diese Fläche mit aufgenommen wird.

Die Gemeinde erhält für diese Fläche seit 1994 Gewerbesteuer. Die Eigentümer sind unsere Eltern Christa und Günter Bernard, wohnhaft in Möser im Pietzpuhler Weg.

Vor der Sommerpause hatten sich unsere Eltern ebenfalls erkundigt bei Herrn Köppen über den B-Plan, Antwort – es liegt noch kein entgeltlicher Bescheid vor.

Wir bitten Sie, dass diese Fläche im B-Plan mit aufgenommen wird, da ja unsere Existenz davon abhängt.

#### 8.8. Transport-Unternehmen Neumann

Das Flurstück 3 401/102 in Richtung Paulshof wird gewerblich genutzt von meinem Transportunternehmen.

Auf der Gewerbefläche werden Materialien zwischengelagert. Sand, Kies, Muttererde sowie der Streusand für die Gemeinden Möser und Schermen.

Abstellung von LKW-Anhänger, Winterdiensttechnik, Streuer und Schneepflüge.

Darum bitten wir Sie zur Aufnahme der Fläche in Ihren B-Plan.

**Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

In Abstimmung mit dem Hauptausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Möser erfolgt die Erarbeitung einer gesonderten städtebaulichen Planung.

## **9.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem fortgeschriebenen Entwurf**

Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 24.03.06

Auslegung vom 11.04.2006 bis zum 27.04.2006 in der Verwaltungsgemeinschaft  
„Biederitz – Möser “ (Bauamt),

### **9.1. Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt**

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf ergaben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referatsbereich 405.b – Kommunalabwasser – des Landesverwaltungsamtes Sachsen – Anhalt grundsätzliche Ergänzungshinweise für die Aufstellung des Planes:

Die schmutzwassertechnische Erschließung des Gebietes und die Niederschlags-entwässerung der Straßen sind nicht beschrieben worden.

Im fortgeschriebenen Entwurf wurden die o.g. Bereiche beschrieben.

Durch die Obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes Sachsen – Anhalt wurde vorgeschlagen, die im Entwurf in der Begründung unter Punkt 5.5 – Immissionsschutz- angegebenen Immissionsschutzwerte und den Hinweis auf Richtwerte der TA-Lärm für Gewerbebetriebe aus der Begründung heraus zu nehmen.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Darstellung der Immissionswert erfolgte im fortgeschriebenen Entwurf nicht mehr.

Die Stellungnahme zum fortgeschriebenen Entwurf lautete:

Zum Planentwurf bestehen keine Bedenken von Seiten des Immissionsschutzes, unsere Stellungnahme von 02/2005 zum ersten Entwurf bleibt weiter gültig.

In der Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.

Nach Prüfung der vorgelegten Fortschreibungsunterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referatsbereich 405.b – Kommunalabwasser – keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planaufstellung. Die Ergänzungshinweise vom Dezember 2005 für die Fortschreibung des Planes können als berücksichtigt gelten.

## **9.2. Landkreis Jerichower Land**

Die Forderungen und Hinweise des Landkreises Jerichower Land

Fachbereich 6 Bau

Bauaufsichtsbehörde

Zum Nachweis der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, zur Korrektur der Zweckbestimmung und der Art der baulichen Nutzung, zur Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet nach § 30 Abs. 3 BauGB und ansonsten nach § 35 BauGB, zur Festsetzung von Grünflächen für die E- und A-Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zur Vermessung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Korrektur der Rechtsgrundlagen wurden im fortgeschriebenen Entwurf die geforderten und erforderlichen Ausführungen und Darstellungen eingearbeitet.

Es bestehen somit lt. Stellungnahme vom 25.04.06 keine Bedenken gegen den o.g. Planentwurf seitens des Fachbereiches 6 Bau, Bauaufsichtsbehörde.

Dem Hinweis des Fachbereiches 7 Umwelt, Veterinärwesen und Landwirtschaft, Naturschutzbehörde, dass die Pflanzliste einer Überarbeitung bedarf, wurde im fortgeschriebenen Entwurf nachgekommen.

Nach Überarbeitung der Fortschreibung des Bebauungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.

## **9.3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung mit dem fortgeschriebenen Entwurf:**

Es liegen Äußerungen von folgenden Bürgern und einer Firmenvertretung vor:

1. Rolf Theile – Gartenbau Möser
2. B. und H. Kühn
3. Norbert Beier – Bio-Gartenbau
4. Margareta Pitor
5. Martina Beier
6. Familie Möhring
7. Erika Goltze
8. Joachim Stendel
9. Hans-Joachim Schneidewind

10. Dressler – Hehrs – Gebauer, Rechtsanwälte,  
Vertretung der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert als Zweigniederlassung der H + S  
Verkehrstechnik GmbH, Blumenstraße 2a, 39291

Die Äußerungen Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind gleichlautend.

Die Äußerungen 1. bis 9. haben zusammengefasst folgenden Inhalt:

In den o.g. Äußerungen wird von einer möglichen „ Allgemeinen Wohnbebauung“ bzw. von einem Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO ausgegangen. Das führt zu der Darlegung, dass der gesamte zum großen Teil bebaute Planbereich ( 13 ha ) in einer Größenordnung von 13 ha freizugebendes Bauland wird, hier 260 Einfamilienhäuser entstehen werden und sich hier mindestens 1.040 Personen ansiedeln.

In umfangreichen Ausführungen werden die dadurch entstehenden Belastungen u.a. für:

Belästigungen bestehender Betriebe,  
Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes,  
eine sich stark verändernde, sich verschlechternde Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft, unkontrolliertes Düngen durch die Eigenheimbesitzer und Kleingärtner und dadurch Eintrag von Nitrat- und Phosphateintrag ins Grundwasser, u.v.m. dargelegt.

Es werden weiterhin Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den laufenden Betrieb der Gärtnereien gegenüber der Wohnbebauung dargelegt und eine Arbeitszeitregelung vorhanden ist, die mit einer Wohnbebauung nicht vereinbar ist.

Weiterhin ist aus Sicht der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert nicht nachvollziehbar, warum das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Nach der Auffassung der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert besteht aufgrund des vorhandenen Bebauungszustandes die Möglichkeit das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen.

Aufgrund der Aktivitäten der Firma Ehlert sowie aufgrund des Fahrzeugaufkommens für den An- und Abtransport der Materialien ist die Einhaltung der für Wohnbebauung notwendigen Grenzwerte von 60 db (A) am Tage und 45 db (A) in der Nacht nicht einzuhalten.

### **Wertung und Vorschlag für die Planfassung:**

Die Gemeinde Möser hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1992.

Die tatsächliche Nutzung der in dem genehmigten Plan ausgewiesenen Flächen wurde in den vergangenen Jahren an vielen Stellen geändert.

Die Flächen im Bereich Blumenstraße sind z.B. als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Im Planbereich befinden sich aber tatsächlich:

- 8 Gartenbaubetriebe mit Gebäuden, Gewächshausanlagen, Nebenanlagen, wie Lagergebäude, Geräteschuppen, Heizhäuser und befestigte und unbefestigte Höfe, Wege und Straßen,
- 1 Gewerbebetrieb mit Parkplatz und Nebenanlagen,
- 1 Bürogebäude mit Garagen,
- 17 Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen,
- 1 ehemaliger Gartenbaubetrieb, jetzt Lagerfläche,
- abrisssreife Gebäude und Fundamente,

- ca. 3,3 ha genutzte landwirtschaftliche Flächen

Eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes auf der Basis als Dorfgebiet ist nicht möglich, da die vorhandene Nutzung der Blumenstraße einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 Abs. 1 nicht entspricht.

Das Gebiet der Blumenstraße soll städtebaulich an die Ortslage angebunden werden, ansonsten führt die Darstellung zu einer Splittersiedlung.

Eine Splittersiedlung erfüllt in ihrer gesamten Struktur keine städtebauliche Funktion, sondern führt zu einer unerwünschten Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich. Die Darstellung von Splittersiedlungen bzw. vorhandener Bebauung im FNP ist planungsrechtlich unzulässig.

Diese Flächen müssen im Außenbereich verbleiben und in die hier angrenzende Nutzung im Gemeindegebiet eingehen.

(Angrenzenden Nutzung: Fläche für Landwirtschaft)

Der Gemeinderat hat entschieden, das Gebiet der Blumenstraße städtebaulich an die Ortslage anzubinden. Es ist die tatsächliche Nutzung:

Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,  
dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude,  
sonstige Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude,  
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

als Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ darzustellen und die Anbindung durch einen Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Gartenbaubetriebe“ ausgewiesen und nicht als Wohngebiet „Blumenstraße“. Eine Bebauung und Besiedelung als Wohngebiet ist planungsrechtlich unzulässig und somit nicht möglich.

#### **10.0.Begründung der Aufhebung des Satzungsbeschlusses**

Hinweis des Landkreises Jerichower Land zur praktischen Umsetzung der Ausgleichspflanzungen entsprechend der konkreten Darstellung der Baum – Strauch – Hecken in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes:

Da eine konkrete Bebauung der dargestellten Grundstücke nicht bekannt ist, sollte eine konkrete Darstellung der Baum – Strauch – Hecken nicht erfolgen.  
Die für den Ausgleich erforderlichen Strauchheckenpflanzungen in m<sup>2</sup> sind individuell entsprechend des Flächenzuschnitts zu leisten.

## **11.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange mit dem 3. Entwurf**

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12.10.06.  
Die Auslegung erfolgte vom 10.10.2006 bis zum 10.11.2006.

### **11.1. Landkreis Jerichower Land**

Die Festsetzungen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen durch Pflanzungen einer Hecke (Nr. 2 der textlichen Festsetzungen) ist m. E. rechtswidrig. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind nur zulässig, wenn ein Eingriff i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) erfolgt. Der Planentwurf setzt aber fest, dass auf vorhandenen bebauten Grundstücken Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen durchgeführt werden müssen. Es ist nicht nachvollziehbar, welchen Umfang (m<sup>2</sup>) die Pflanzung bei einem realen Eingriff vorsieht. Auch bei einer eventuellen Teilung eines Grundstückes ist diese Festsetzung nicht umsetzbar.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind als Bestandteil des Umweltberichtes erneut einzureichen und in den textlichen Festsetzungen (Teil B des B-Planes) zu dokumentieren.

Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird dem vorliegenden B-Plan nicht zugestimmt.

#### **Wertung und Vorschlag:**

Eine Lösung wird mit der Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

## **11.2. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung mit dem fortgeschriebenen Entwurf, 3. Entwurf:**

Es liegen Äußerungen von folgenden Bürgern und einer Firmenvertretung vor:

Norbert Beier, Bio – Gartenbau  
Martina Beier  
Erika Golze  
Kühn Wolfram  
Angelika Möhring  
Margarete Pitor  
Magrit Heinecke  
Dressler – Hehrs – Gebauer, Rechtsanwälte

Die Grundaussage aller Stellungnahmen ist, den jetzigen Status des Plangebietes beizubehalten. Die Zulässigkeit eines Sondergebietes „Gartenbaubetriebe“ wird bezweifelt. Es soll insbesondere keine Wohnbebauung zugelassen werden.

**Wertung und Vorschlag:**

Die Stellungnahmen werden so gewertet und entschieden, dass das Plangebiet weiterhin mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ und der Art der baulichen Nutzung:

Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,  
dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude;  
sonstige Wohngebäude;  
Geschäfts- und Bürogebäude;  
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht  
wesentlich stören

dargestellt wird.

**12.0. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der  
Träger öffentlicher Belange mit dem 4. Entwurf**

**12.1. Landkreis Jerichower Land**

Die Worte im 1. Satz der textlichen Festsetzungen

„....die nach dem Inkrafttreten der Satzung über diesen Bebauungsplan durchgeführt werden,....

werden gestrichen.

Es gibt keine Bedenken.

**12.2. Ergebnisse der öffentliche Auslegung mit dem 4. Entwurf**

Es liegen Äußerungen von folgenden Bürgern und einer Firmenvertretung vor:

Norbert Beier, Bio – Gartenbau,  
Margrit Heinicke,  
Martina Beier,  
Möhring,  
Dressler – Hehrs – Gebauer, Rechtsanwälte

Die Grundaussage aller Stellungnahmen ist, den jetzigen Status des Plangebietes beizubehalten. Die Zulässigkeit eines Sondergebietes „Gartenbaubetriebe“ wird bezweifelt. Es soll insbesondere keine Wohnbebauung zugelassen werden.

**Wertung und Vorschlag:**

Die Stellungnahmen werden so gewertet und entschieden, dass das Plangebiet weiterhin mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ und der Art der baulichen Nutzung:

Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,  
dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude;  
sonstige Wohngebäude;  
Geschäfts- und Bürogebäude;  
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht  
wesentlich stören

dargestellt wird.

### **13.0. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung, Zweck der Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Flur 5 der Gemarkung Möser am östlichen Ortsrand und umfasst teilweise die Flurstücke beidseitig der Blumenstraße und des südöstlichen Pietzpuhler Weges.

Im Planbereich befinden sich:

Gartenbaubetriebe mit Gebäuden, Gewächshausanlagen, Nebenanlagen, wie Lagergebäude, Geräteschuppen, Heizhäuser und befestigte und unbefestigte Höfe, Wege und Straßen, Gewerbebetrieb mit Parkplatz und Nebenanlagen, Bürogebäude mit Garagen, Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen, Lagerflächen, abrisssreife Gebäude und Fundamente, ca. 3,3 ha genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Im Bereich der Einfamilienhäuser befinden sich Hausgärten, Ziergärten bzw. Obst- und Gemüsegärten, vereinzelt auch Baumgruppen.

Durch diese Planung soll für den Bereich des Paulshofer Weges und der Blumenstraße eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit und eine organische Beziehung zu dem im Zusammenhang bebauten Ort Möser hergestellt werden.

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO soll nicht nur die gegenwärtige Nutzung bestätigt werden, sondern es soll auch die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, 2, 3 und 8 BauGB gegeben sein.

#### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch eine Bürgerbeteiligung in der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser statt.

Weiterhin erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Anregungen sind in diesem Verfahren nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an Hand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 28.01.2005 beteiligt.

Es erfolgten seitens des Landkreises Jerichower Land Forderungen, Hinweise und Anregungen zu folgenden Gebieten:

Entwurfsdarstellungen (qualifizierter und einen einfacher Entwurf),  
Löschwasserentnahmemöglichkeiten,  
Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Niederschlagsentsorgung,  
Altlastverdachts- oder Altlastflächen,  
örtliche Straßenverkehrsbehörde,  
Brand- und Katastrophenschutz.

Die untere Naturschutzbehörde äußerte sich zu Schutzgebieten nach §§ 29 bis 36 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) in der derzeit gültigen Fassung, besonders geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA, besonderen Schutzgebiet nach der FFH-Richtlinie im Schutzgebietsystem NATURA 2000 im Land Sachsen-Anhalt.

Weitere Hinweise von:

Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt,  
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie,  
VNG-Verbundnetz Gas AG,  
Avacon AG,  
WBW Wassergesellschaft Börde - Westfläming

wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Transport-Unternehmen Neumann die Bitte geäußert, dass die Fläche ihres Unternehmens, Flur 3, Flurstück 401/102, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Es erfolgten im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom Landkreis Jerichower Land Forderungen, Hinweise und Anregungen zu folgenden Gebieten:

Nachweis, dass die beabsichtigte Planung als sonstiges SO- Gebiet in kein Kataloggebiet nach §§ 2 bis 10 BauNVO passt, die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist korrekt festzusetzen, die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Plangebiet richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB und ansonsten nach § 35 BauGB, nicht nach § 34 BauGB, da die Gemeinde Möser ein Innenbereichsatzung hat, Korrigierung von Rechtsgrundlagen für Eingriffs- und Ausgleichs-Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und statt § 1 Abs.5 Nr. 1,2,8 in § 1 Abs. 6 Nr. 1,2,8, BauGB Überarbeitung der im Umweltbericht dargestellte Pflanzliste.

Es erfolgten im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom Landesverwaltungsamt Sachsen - Anhalt weitere Forderungen, Hinweise und Anregungen zu folgenden Gebieten:  
Obere Behörde für Abwasser (Referat 405):  
Die schmutzwassertechnische Erschließung des Gebietes ist nicht beschrieben worden.

Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt  
In dem Planungsabschnitt sind Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmalen direkt betroffen. Es bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Erdeingriffen wichtige archäologische Funde und Befunde zutage treten.

**Auflagen:**

Weisen Sie die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.

Weiterhin wurden Hinweise von E.ON Avacon AG, Deutsche Telekom, AG GDMcom mbH, Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH gegeben.

**Ergebnis der Abwägung**

Für die Fläche des Unternehmens Neumann, Flur 3, Flurstück 401/102, wird ein gesondertes städtebauliches Verfahren durchgeführt.

Den Forderungen, Hinweisen und Anregungen wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.03.2006 entsprochen.

Auf Grund der Stellungnahmen des Landkreises Jerichower Land und des Landesverwaltungsamtes Sachsen – Anhalt wird der Entwurf fortgeschrieben, den Behörden Landkreis Jerichower Land und dem Landesverwaltungsamt Sachsen – Anhalt zur Stellungnahme übergeben und es erfolgt eine nochmalige verkürzte öffentlich Auslegung.

**Ergebnis der Auslegung und Beteiligung der Behörden:**

Es erfolgten seitens des Landkreises Jerichower Land und des Landesverwaltungsamtes keine Forderungen, Hinweise und Anregungen mehr.

Im Rahmen der Auslegung des fortgeschriebenen Entwurfes äußerten sich folgende Bürger zum Entwurf:

Rolf Theile – Gartenbau Möser, B. und H. Kühn, Norbert Beier – Bio-Gartenbau, Margareta Pitor, Martina Beier, Familie Möhring, Erika Goltze, Joachim Stendel, Hans-Joachim Schneidewind und Dressler – Hehrs – Gebauer, Rechtsanwälte, Vertretung der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert als Zweigniederlassung der H + S Verkehrstechnik GmbH, Blumenstraße 2a, 39291

**Die Äußerungen haben zusammengefasst folgenden Inhalt:**

In den Äußerungen wird von einer möglichen „ Allgemeinen Wohnbebauung“ bzw. von einem Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs. 1 BauNVO ausgegangen. Das führt zu der Darlegung, dass der gesamte zum großen Teil bebaute Planbereich ( 13 ha ) in einer Größenordnung von 13 ha freizugebendes Bauland wird, hier 260 Einfamilienhäuser entstehen werden und sich hier mindestens 1.040 Personen ansiedeln.

In umfangreichen Ausführungen werden die dadurch entstehenden Belastungen u.a. für:

Belästigungen bestehender Betriebe,  
Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes,  
eine sich stark verändernde, sich verschlechternde Wechselwirkung zwischen  
Siedlung und Landschaft,

unkontrolliertes Düngen durch die Eigenheimbesitzer und Kleingärtner und dadurch  
Eintrag von Nitrat- und Phosphateintrag ins Grundwasser,  
u.v.m.  
dargelegt.

Es werden weiterhin Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den laufenden Betrieb  
der Gärtnereien gegenüber der Wohnbebauung dargelegt und hier eine  
Arbeitszeitregelung vorhanden ist, die mit einer Wohnbebauung nicht vereinbar ist.

Weiterhin ist aus Sicht der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert nicht nachvollziehbar,  
warum das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden soll. Nach  
der Auffassung der Firma Verkehrsleitsysteme Ehlert besteht aufgrund des  
vorhandenen Bebauungszustandes die Möglichkeit das Bebauungsplangebiet als  
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO auszuweisen.

Aufgrund der Aktivitäten der Firma Ehlert sowie aufgrund des Fahrzeugaufkommens  
für den An- und Abtransport der Materialien ist die Einhaltung der für Wohnbebauung  
notwendigen Grenzwerte von 60 db (A) am Tage und 45 db (A) in der Nacht nicht  
einzuhalten.

### **Ergebnis der Abwägung**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Gartenbaubetriebe“ ausgewiesen und nicht  
als Wohngebiet „Blumenstraße“. Eine Bebauung und Besiedelung als Wohngebiet ist  
planungsrechtlich unzulässig und somit nicht möglich.

Eine Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 1 und 2  
BauNVO ist nicht möglich.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich  
belästigenden Gewerbebetrieben.

Gebietsprägend sind aber im Plangebiet Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben.

Der Gemeinderat fasste am 03.05.2006 nach erfolgter Abwägung den  
Satzungsbeschluss.

Der Gemeinderat hob den Satzungsbeschluss auf.

Begründung: Überarbeitung des Umweltberichtes hinsichtlich der Festsetzung der  
Ausgleichspflanzungen in Folge von Baumaßnahmen.

Es erfolgten diesbezügliche Ausarbeitungen des fortgeschriebenen Entwurfes,  
3. Entwurf, vom September 2006 und die Ausarbeitungen des fortgeschriebenen  
Entwurfes, 4. Entwurf, vom Januar 2007.

Stellungnahmen werden nur zu den geänderten Teilen der Planung, dem Umweltbericht, berücksichtigt.

(§ 4a Abs. 3 Satz 2 ).

Die während der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen zu den vorherigen Entwürfen gehen als Abwägungsmaterial in das weitere Planungsverfahren ein.

Die Grundaussage aller Stellungnahmen ist, den jetzigen Status des Plangebietes beizubehalten. Die Zulässigkeit eines Sondergebietes „Gartenbaubetriebe“ wird bezweifelt. Es soll insbesondere keine Wohnbebauung zugelassen werden.

Die Stellungnahmen wurden so gewertet und entschieden, dass das Plangebiet weiterhin mit der Zweckbestimmung „Gartenbaubetriebe“ und der Art der baulichen Nutzung:

Wirtschaftsstellen von Gartenbaubetrieben,  
dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude;  
sonstige Wohngebäude;  
Geschäfts- und Bürogebäude;  
sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht  
wesentlich stören

dargestellt wird.

Die Abwägung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 02.05.07.

Der Satzungsbeschluss erfolgte ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 02.05.07.