

Begründung

Bebauungsplan
„Bürgerzentrum“

Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	5
1.5. Begründung des Plankonzeptes	5
1.6. Inhalt und Ziel der Planung	5
1.7. Rechtliche Grundlagen	6
1.8. Kartengrundlage	7
1.9. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	7
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	8
2.3. Grünflächen	8
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	10
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	10
3.2. Fachplanungen	10
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	11
4.0. Erschließung, Standortbedingungen	12
4.1. Verkehrserschließung	12
4.2. Trinkwasserversorgung	12
4.3. Abwasserentsorgung	12
4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung	13
4.5. Abfallentsorgung	13
4.6. Hinweise der Immissionsschutzbehörde	13
4.7. Belange des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	14
4.8. Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz	14
4.9. Hinweis der unteren Naturschutzbehörde	14
4.10. Forderungen des Sachgebietes vorbeugender Brandschutz des Landkreises	15
5.0. Weitere standortrechtliche Belange	15
5.1. Immissionsschutzrechtliche Belange	15
5.2. Bodenschutzrechtliche Belange	15
5.3. Belange der DB	16
6.0. Flächenbilanz	19

1.0. Allgemeines

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Gemeinde Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Biederitz – Möser“ an.

Der Verwaltungsgemeinschaft gehören folgende Gemeinden an:

Möser	Biederitz
Lostau	Gerwisch
Hohenwarthe	Woltersdorf
Körbelitz	Gübs
Schermen	Königsborn
Pietzpuhl	

Nachbarkommunen sind:

- im Nordosten	Gemeinde Schermen	Landkreis Jerichower Land
- im Südosten	Gemeinde Körbelitz	Landkreis Jerichower Land
- im Norden	Stadt Burg/Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Südwesten	Gemeinde Lostau	Landkreis Jerichower Land

Die Gemeinde Möser hat eine Fläche von 513 ha und ca. 2.750 Einwohner.
Vom Dorftyp ist Möser eine Siedlung mit der Bezeichnung „Gartenstadt“.

Die Funktionen der Gemeinde Möser sind:

Wohnen

Landwirtschaft/Gartenbaubetriebe

Handel und Gewerbe

Freizeit und Erholung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 8 der Gemarkung Möser und umfasst die Flurstücke

664/7

663/7

7/18

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Südlich und süd – östlich durch den Rudolf – Breitscheid – Weg und dessen Bebauung,

südlich und süd – westlich durch das Flurstück 665/1 (Straße),

westlich durch die Bahnstrecke Magdeburg- Biederitz- Möser – Burg – Genthin-Berlin

nördlich durch das Flurstück 10032, welches ein Grünbereich darstellt, der mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt ist.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

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

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

Die Beeke entspringt in Höhe der Ortschaft Möser und fließt dem Elbe-Havel-Kanal zu. Der Bach ist in Teilabschnitten des Oberlaufes gehölzbestanden und weist insbesondere im Bereich der Torfwiesen nördlich von Möser einen naturnahen Charakter auf.

Die höchste Geländestufe mit einem Niveau von ca. 74 m ü. NN erstreckt sich über das plateauartige Gebiet zwischen der Ihle und der B 1.

Der Kapaunberg bei Pietzpuhl ist mit ca. 105 m ü. NN die höchste Erhebung des Plateaus.

Folgende Grünflächen sind im Ort vorhanden:

Gehölzdominierter Bereich „Geschützter Landschaftsbestandteil“ zwischen Akazienallee, Kastanienallee und Kiesweg.

Stillgewässer, die in Möser vorhanden sind:

Teich in Möserhöhe,

gesetzlich geschütztes Biotop „Fenn“.

Der „Fenn“ als ehemaliger Waldsee hat natürliche Quellen. Speziell die Erhaltung und die Sanierung des „Fenn“ ist für die Ortslage von großer Bedeutung.

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

Ein historisches Siedlungsbild ist in Möser nicht erkennbar.

Ortsbildprägend sind die Villenbauten mit ihren Gärten westlich der Bundesstraße B 1.

Begründung
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum: Magdeburg

Mittelzentrum: Burg

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:

Golfplatz Möser

Festgelegt ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Bachabschnitte im Vorfläming, Niederungsgebiet der Beeke, ehemalige Rieselfelder bei Möser/Körbelitz südlich von Möser.

Weiterhin:

Die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft:

Waldgebiete südlich von Pietzpuhl,

Waldgebiete östlich von Schermen,

Schienenennetz:

Erhalt und Förderung der Strecke Magdeburg- Biederitz- Möser – Burg – Genthin- Berlin

Der Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen:

B 1 Helmstedt – Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg

Wirtschaft

Die Ansiedelung der zahlreichen Unternehmen begründet sich auf die optimalen Randbedingungen, die in Möser vorhanden sind.

Durch eine gute Infrastruktur für Familienunternehmen, wie Kinderbetreuung und Schulstandort und ein strategisch günstiger Standort durch die gute Erreichbarkeit der zentralen Orte einschließlich der Wirtschaftsräume Halle/Leipzig, Berlin und Braunschweig/Hannover werden immer mehr mittelständische Unternehmen ansässig.

1.4. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 4.000 m².

Das Flurstück 664/7 der Flur 8 wird bislang als Parkplatz genutzt und ist insgesamt mit einem Schotterbelag versehen und versiegelt (ca. 1.660 m²).

Die Flurstücke 663/7 und 7/18 der Flur 8 sind individual-ungenutzte Grünflächen (ca. 2.340 m²).

1.5. Begründung des Plankonzeptes

Die Gemeinde Möser hat im unbeplanten Innenbereich einige Bereiche, die nicht von Bebauungsplänen erfasst werden und damit der Steuerungsfähigkeit der Gemeinde entzogen werden. Die Regelungen im § 34 sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist durch die ausschließliche Maßgeblichkeit der im § 34 BauGB festgelegten Tatbestandsmerkmale und durch das in der Örtlichkeit tatsächlich Vorhandene gekennzeichnet.

Es sollen im Geltungsbereich Bauten für die öffentliche Verwaltung und für kulturelle Zwecke errichtet werden. Es handelt sich hier um das Bürgerzentrum der Gemeinde Möser.

Die Zulässigkeit des Vorhabens soll im Rahmen des § 30 BauGB erfolgen. Der § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

1.6. Inhalt und Ziel der Planung

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bürgerzentrum“ (entgegen der Bezeichnung im Vorentwurf durch Entscheidung des Gemeinderates zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).

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

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

1.7. 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,

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

Planzeichenverordnung
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,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 14. November 2007, BGBl. I S. 2873

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S.1193 vom 03.April 2002)

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

1.8. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Möser
Flur 8

1.9. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

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

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA) Gemarkung Möser Flur 8
Stand der Planunterlage:	
Vervielfältigungserlaubnis durch	LvermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung ist beantragt.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Festsetzung für einen eigenständigen Nutzungszweck außerhalb der Baugebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Gemeindehaus getroffen.

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

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

Weiterhin wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die Firsthöhe der Einzelhäuser wird mit 9,00 m über Oberkante Mitte Rudolf – Breitscheid – Weg vor dem Baukörper festgesetzt.

2.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Für die Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen. Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der umliegenden Wohnbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingeeengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

2.3. Grünflächen

Es wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Die Fläche dafür beträgt 950 m².

Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Die Fläche dafür beträgt 135 m².

Die im Plan festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Begründung
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Es werden weiterhin landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die nicht überbaubaren Flächen getroffen.

Hierbei gilt für Baumaßnahmen:

Je 100 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke 2 heimische standortgerechte Laubbäume sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.

Entsprechend der Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH sind geeignete Gehölze für Bahnstrecken gefordert worden.

Eine Artenauswahl aus heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wird im Umweltbericht festgelegt.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Die Gemeinde Möser befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum. In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Möser nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich ihre städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Die Gemeinde Möser weist einen Haltepunkt an der Schienenstrecke Magdeburg – Biederitz – Möser – Burg – Genthin auf, deren Erhalt und Förderung im REP MD festgelegt ist. Weiterhin soll auf der Strecke zwischen Magdeburg und Burg der regionale S – Bahnverkehr zukünftig ausgebaut werden. Die überregionale Straßenanbindung ist durch die Bundesstraße 1 Helmstedt – Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg gewährleistet. Eine gute verkehrliche Anbindung der Gemeinde Möser an die Zentralen Orte ist demnach vorhanden und geht mit dem Ziel einer geordneten Entwicklung im Ordnungsraum konform.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:
Golfplatz Möser

Die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind:
Waldgebiete südlich von Pietzpuhl,
Waldgebiete östlich von Schermen,

Die sich aus dem LEP-LSA sowie aus dem REP MD ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wurden in der Planbegründung im Wesentlichen aufgeführt.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 31 NatSchG LSA oder besondere Schutzgebiete nach EU-Recht.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

In ca. 3.500 m – 4.000 m Entfernung befindet sich das FFH- Gebiet: FFH0049 LSA „Heide südlich Burg“, - in 5.000 – 5.500 m entfernt das FFH- Gebiet: LSA „Elbeaue südlich Rogätz mit Ohremündung“, fast deckungsgleich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 011 LSA „Elbaue Jerichow“.

Die Gemeinde selbst wird zu einem großen Teil vom LSG „Umflutehle - Külzauer Forst“ umgeben.

Teile der Gemarkung Möser befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle - Külzauer Forst“.

Festgelegt ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Bachabschnitte im Vorfläming, Niederungsgebiet der Beeke, ehemalige Rieselfelder bei Möser/Körbelitz südlich von Möser.

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Schutzgebiete findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

Eine erhebliche Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten bzw. eine erhebliche Störung der Arten findet nicht statt.

4.0. Erschließung, Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße Rudolf – Breitscheid – Weg.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden über Einfahrten und Ausfahrten an die Straße Rudolf – Breitscheid - Weg angeschlossen.

4.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über einen Hausanschluss gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung, entsprechend Brandschutz – und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG), ist Angelegenheit der Kommune. Löschwasser ist nicht aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH verfügbar.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das Abwassernetz der Gemeinde Möser. Die Abwasserentsorgung hat gem. §§ 150 und 151 WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.

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

4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung

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

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen:

Die Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden, einer Über-/ Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt, bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten, bei Notwendigkeit Stützpunkte u. Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dieses rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen, eine Kostenübernahme muss geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein, eine Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld abzustimmen.

4.5. Abfallentsorgung

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ ausgeführt wird.

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung für den Bereich des B-Planes ist gewährleistet.

Die Zuwegung für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen ist auf der Straße „Rudolf – Breitscheid - Weg“ gewährleistet.

4.6. Hinweise der Immissionsschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in einem geringen Abstand die Bahnlinie Magdeburg-Berlin befindet. Hiervon gehen Lärmimmissionen aus, die auf das Vorhaben einwirken.

Insofern sind Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude entsprechend der Raumnutzung einzuplanen.

4.7. Belange des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

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

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

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

4.8. Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz

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

Hinweis:

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen jedoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen (Notruf 112)

4.9. Hinweis der unteren Naturschutzbehörde

Hinweis auf Informationspflichten der Gemeinde Möser zur Führung des Naturschutzverzeichnisses der Naturschutzbehörde nach § 42 (2) Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt:

Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18 bis 28 NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (MBL LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498) hat die Gemeinde Möser gegenüber dem Landkreis als untere Naturschutzbehörde (UNB) Informationspflichten.

4.10. Forderungen des Sachgebietes vorbeugender Brandschutz des Landkreises

Der durch die Gemeinde sicherzustellende Grundschutz beinhaltet nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

5.0. Weitere standortrechtliche Belange

5.1. Immissionsschutzrechtliche Belange

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bahnstrecke Magdeburg – Berlin. Hiervon können Lärmbeeinträchtigungen ausgehen.

Besonders schutzbedürftige Räume, wie Wohnräume oder Übernachtungsräume, sind nicht geplant.

Es ist ein Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109, Tabelle 8, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, für die Bemessung maßgebend. Das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils beträgt 35 dB(A).

5.2. Bodenschutzrechtliche Belange

Durch die obere Abfallbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten im Boden (Geruch, Aussehen) festgestellt 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 abzustimmen.

Die im Rahmen der Bautätigkeit anfallenden Abfälle (Bodenaushub, Schotter der ehemaligen Parkfläche etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts – und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG, §§ 41 – 43, 45) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

Bei einer Verwertung sind die Anforderungen des LAGA – Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten, das mit Erlass des MLU LSA für verbindlich erklärt worden ist (Teil I (Text) – Erlass v. 22.07.2004, Teil II (Bodematerial) und III (Probenahme und Analytik) – Erlass v. 24.03.2006). Für den Teil RC – Abfälle gelten aktuell neben dem Teil I der LAGA TR 20 v. 06.11.2003 die „alten“ Tabellenwerte der LAGA TR 20 v. 06.11. 1997.

Beim Auf – und Einbringen von Material auf oder in den Boden (evtl. anstehender Bodenaustausch) sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 7 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 9 und 12 der Bundes – Bodenschutz – und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschließlich der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV zu berücksichtigen.

5.3. Belange der DB

Im Baubereich befinden sich Anlagen und Kabel die in Rechtsträgerschaft des Versorgungsnetzbetreibers sind. Die Kabelabstände sind dort abzufordern. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die Trafostation und ein 50 Hz Kabel der DB Energie GmbH.

Unter nachstehenden Bedingungen kann dem Bebauungsplan durch die DB zugestimmt werden.

Die Trafostation und 50 Hz Kabel sind deutlich zu sichern und dürfen weder überbaut noch beschädigt werden, ggf. sind diese als Baufreiheitsmaßnahme auf Kosten des Vorhabens umzuverlegen. Die Lage der Kabel können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Im Abstand von einem Meter zu diesem Kabel sind Arbeiten mit Erdbaumechanismen untersagt, es ist nur Handschachtung zugelassen. Über, sowie unmittelbar neben der Kabeltrasse dürfen keine Erdabtragungen bzw. -aufschüttungen erfolgen. Eine Überbauung der Trasse mit Bauwerken oder mit nicht aufnehmbaren Stoffen (Beton, Bitumen, o.ä.) ist nicht zulässig.

Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin, ist darauf zu achten, dass auch langfristig der Abstand von 5 m zu den Oberleitungen der DB Netz AG und 2,50 m zur Gleismitte des äußersten Gleises nicht unterschritten wird.

Begründung
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Als Mindestpflanzabstände sind Bäume 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises, in jedem Fall einzuhalten. Zu bedenken ist, dass größere Bäume Kronenradien von über 15 m zur Lichtseite hin erreichen können. Die Pflanzabstände zu den Gleisanlagen sind daher so zu wählen, dass die Abstandsvorgaben von Dauer ohne Rückschnitt der gepflanzten Bäume und Sträucher sichergestellt sind. Es sind nur Gehölze entsprechend der Richtlinie 882.0333A01 zu verwenden. Vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Immissionen. Die Deutsche Bahn haftet nicht für Schäden (z.B. Erschütterungen) die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb an den Bauwerken selbst oder auf den Baugrundstücken entstehen.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Das Baugrundstück ist gegenüber der Bahn einzufrieden. Bestehende Einfriedungen sind zu erhalten oder wieder herzustellen. Dabei ist die Einfriedung höchstens an der Grenze zu errichten, jedoch nicht auf der Grenze. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt oder verschüttet werden.

Sollten im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme das Betreten oder zeitweise Nutzung von Bahngelände erforderlich werden, bedarf dies der Zustimmung des Grundeigentümers. Dazu ist sich an die DB Service Immobilien GmbH, Brandenburger Straße 3 a in 04103 Leipzig zu wenden.

Bei der Bauausführung und auch während der Vorbereitung der Maßnahme ist der Regellichtraum nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung stets freizuhalten. Die Baustelle ist daher gleisseitig so abzusichern bzw. abzusperren, dass Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs und des Bahngeländes generell ausgeschlossen werden und Baumaterialien, Werkzeuge, Geräte u.ä. nicht in Richtung Gleisanlage fallen können. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Betra- Antrag bei der DB Netz AG , Niederlassung Südost, Koordination Bau und Betrieb, I.NP-SO-D-MGB (B), Editaring 41, 39108 Magdeburg einzureichen.

Begründung
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Abstandsflächen auf Bahngelände bzw. Eintagungen von Baulasten wird grundsätzlich nicht zugestimmt.

Es sind Maßnahmen zur Staubvermeidung in Richtung Bahnland vorzusehen, um eine Verschmutzung der Signale, Gleise und Weichen zu vermeiden bzw. auszuschließen.

Für Be- und Entwässerung sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen, Tiefenentwässerung und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Ansprüche auf aktiven oder passiven Schallschutz können nicht geltend gemacht werden.

Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen der Eisenbahn entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der Deutschen Bahn AG ist damit unbedingt auszuschließen.

Alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes, die in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen realisiert werden sollten, sind der DB zu gegebenen Zeitpunkt gesondert mit entsprechenden eisenbahnbezogenen Planungsunterlagen zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

5.0. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4.000 m².

Davon sind 1.660 m² versiegelte Fläche (als Parkplatz genutzt).
Weiterhin sind 2.340 m² individual-ungenutzte Grünflächen.

Umweltbericht

Bebauungsplan
„Bürgerzentrum“

Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

1.0. Einleitung	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	2
1.4. Rechtliche Grundlagen	4
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.6. Inhalt und Ziel der Planung	5
1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.8. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	6
2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	8
2.1. Größe des Planbereiches	8
2.2. Beschreibung des Umweltzustandes	8
2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	8
2.3.1. Schutzgut Mensch	8
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3.3. Schutzgut Boden	9
2.3.4. Schutzgut Wasser	10
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	10
2.3.6. Schutzgut Landschaft	10
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	11
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung	12
2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	13
2.5.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	13
2.5.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl	14
2.5.3. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
3.0. Zusätzliche Angaben	16
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16

Anlage

Eingriffsbilanzierung
Bestandsplan

1.0. Einleitung

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Gemeinde Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Biederitz – Möser“ an.

Der Verwaltungsgemeinschaft gehören folgende Gemeinden an:

Möser	Biederitz
Lostau	Gerwisch
Hohenwarthe	Woltersdorf
Körbelitz	Gübs
Schermen	Königsborn
Pietzpuhl	

Nachbarkommunen sind:

- im Nordosten	Gemeinde Schermen	Landkreis Jerichower Land
- im Südosten	Gemeinde Körbelitz	Landkreis Jerichower Land
- im Norden	Stadt Burg/Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Südwesten	Gemeinde Lostau	Landkreis Jerichower Land

Die Gemeinde Möser hat eine Fläche von 513 ha und ca. 2.750 Einwohner.
Vom Dorftyp ist Möser eine Siedlung mit der Bezeichnung „Gartenstadt“.

Die Funktionen der Gemeinde Möser sind:

Wohnen
Landwirtschaft/Gartenbaubetriebe
Handel und Gewerbe
Freizeit und Erholung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 8 der Gemarkung Möser und umfasst die Flurstücke

664/7
663/7
7/18

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Südlich und süd – östlich durch den Rudolf – Breitscheid – Weg und dessen Bebauung,
südlich und süd – westlich durch das Flurstück 665/1 (Straße),
westlich durch die Bahnstrecke Magdeburg- Biederitz- Möser – Burg – Genthin- Berlin
nördlich durch das Flurstück 10032, welches ein Grünbereich darstellt, der mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzt ist.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

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

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

Die Beeke entspringt in Höhe der Ortschaft Möser und fließt dem Elbe-Havel-Kanal zu. Der Bach ist in Teilabschnitten des Oberlaufes gehölzbestanden und weist insbesondere im Bereich der Torfwiesen nördlich von Möser einen naturnahen Charakter auf.

Die höchste Geländestufe mit einem Niveau von ca. 74 m ü. NN erstreckt sich über das plateauartige Gebiet zwischen der Ihle und der B 1.

Der Kapaunberg bei Pietzpuhl ist mit ca. 105 m ü. NN die höchste Erhebung des Plateaus.

Folgende Grünflächen sind im Ort vorhanden:

Gehölzdominierter Bereich „Geschützter Landschaftsbestandteil“ zwischen Akazienallee, Kastanienallee und Kiesweg.

Umweltbericht
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Stillgewässer, die in Möser vorhanden sind:

Teich in Möserhöhe,

gesetzlich geschütztes Biotop „Fenn“.

Der „Fenn“ als ehemaliger Waldsee hat natürliche Quellen. Speziell die Erhaltung und die Sanierung des „Fenn“ ist für die Ortslage von großer Bedeutung.

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

Ein historisches Siedlungsbild ist in Möser nicht erkennbar.

Ortsbildprägend sind die Villenbauten mit ihren Gärten westlich der Bundesstraße B 1.

1.4. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

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

Planzeichenverordnung
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,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 14. November 2007, BGBl. I S. 2873

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S. 1193 vom 03. April 2002)

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

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 4.000 m².

Das Flurstück 664/7 der Flur 8 wird bislang als Parkplatz genutzt und ist insgesamt mit einem Schotterbelag versehen und versiegelt (ca. 1.660 m²).

Die Flurstücke 663/7 und 7/18 der Flur 8 sind individual-ungenutzte Grünflächen (ca. 2.340 m²).

1.6. Inhalt und Ziel der Planung

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Bürgerzentrum“.

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

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

1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Möser befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum. In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Möser nicht als Zentraler Ort ausgewiesen. Demnach hat sich ihre städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:

Magdeburg

Mittelzentrum:

Burg

Die Gemeinde Möser weist einen Haltepunkt an der Schienenstrecke Magdeburg – Biederitz – Möser – Burg – Genthin auf, deren Erhalt und Förderung im REP MD festgelegt ist. Weiterhin soll auf der Strecke zwischen Magdeburg und Burg der regionale S – Bahnverkehr zukünftig ausgebaut werden. Die überregionale Straßenanbindung ist durch die Bundesstraße 1 Helmstedt – Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg gewährleistet. Eine gute verkehrliche Anbindung der Gemeinde Möser an die Zentralen Orte ist demnach vorhanden und geht mit dem Ziel einer geordneten Entwicklung im Ordnungsraum konform.

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:
Golfplatz Möser

Die Gemeinde Möser befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum. In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Die sich aus dem LEP-LSA sowie aus dem REP MD ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wurden in der Planbegründung im Wesentlichen aufgeführt.

1.8. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 31 NatSchG LSA oder besondere Schutzgebiete nach EU-Recht.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

In ca. 3.500 m – 4.000 m Entfernung befindet sich das FFH- Gebiet: FFH0049 LSA „Heide südlich Burg“, - in 5.000 – 5.500 m entfernt das FFH- Gebiet: LSA „Elbeaue südlich Rogätz mit Ohremündung“, fast deckungsgleich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 011 LSA „Elbaue Jerichow“.

Die Gemeinde selbst wird zu einem großen Teil vom LSG „Umflutehle - Külzauer Forst“ umgeben.

Teile der Gemarkung Möser befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle - Külzauer Forst“.

Festgelegt ist weiterhin das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

Bachabschnitte im Vorfläming, Niederungsgebiet der Beeke, ehemalige Rieselfelder bei Möser/Körbelitz südlich von Möser.

Umweltbericht
Bebauungsplan „Bürgerzentrum“
Planfassung

Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Schutzgebiete findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

Eine erhebliche Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten bzw. eine erhebliche Störung der Arten findet nicht statt.

2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

2.1. Größe des Planbereiches

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 4.000 m².

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Das Flurstück 664/7 der Flur 8 wird als Parkplatz genutzt und ist insgesamt mit einem Schotterbelag versehen und versiegelt (ca. 1.660 m²).

Die Flurstücke 663/7 und 7/18 der Flur 8 sind individual-ungenutzte Grünflächen (ca. 2.340 m²).

Innerhalb der Grünflächen befindet sich die Trafostation und ein 50 Hz Kabel der DB Energie GmbH.

2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

2.3.1. Schutzgut Mensch

Gemäß §§ 1, 50 Bundes. Immissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F. vom 26.09.2002 Jg. 2002 Teil I Nr. 71 S. 3830) sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist, unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit erforderlich sollte der Ausgleich zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen mit dem Bebauungsplan abschließend geregelt werden.

Eine große Lärmbelastung ist von der Eisenbahnstrecke westlich des Plangebietes zu erwarten.

Hier verläuft die Bahnstrecke Griebnitzsee- Eilsleben.

Die Bahn AG weist darauf hin, dass die Strecke dem Bestandsschutz unterliegt und deshalb Ansprüche auf aktiven oder passiven Schallschutz nicht geltend gemacht werden können.

Die Immissions- Richtwerte, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden in nachfolgenden Regelwerken genannt:

- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren,
- Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 zu dimensionieren. Dieser Geräuschpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für eine Geräuschsituation und einen Zuschlag von 3 dB(A) gem. DIN 4109 Abschnitt 5.5.

Zur Erfüllung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, muss die geplante Bebauung der vorhandenen Lärmsituation durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken. Die Umfassungsbauteile und dabei insbesondere die Fenster einschließlich der Rollläden und der Belüftungseinrichtungen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und der Raum- Geometrie zu dimensionieren.

2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist über den begrenzten Naturbereich wenig Lebensraum für die Tierwelt auf.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Im Plangebiet selbst sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Naturschutzgesetzes vorhanden.

2.3.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Die natürliche Leistungsfähigkeit wird hinsichtlich ihrer Produktionsfunktion, ihrer potentiellen Lebensraumfunktion und ihrer Speicher- und Reglerfunktion beurteilt.

Der Zustand des Bodentyps und die Nutzungsform stellt sich hier durch teilweiser Versiegelung von Flächen und Nutzung als Parkflächen dar.

Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen wird es nur zu einer geringen weiteren Versiegelung durch die Bebauung kommen.

2.3.4. Schutzgut Wasser

Grund- und Oberflächenwasser sind die Hauptbestandteile des natürlichen Wasserkreislaufes auf der Erde.

Grundwasser ist unterirdisches Wasser, das die Hohlräume der Erdrinde ausfüllt und sich unter dem Einfluss der Schwerkraft bewegt.

Der Begriff Oberflächenwasser umfasst alle fließenden und stehenden Gewässer und das Niederschlagswasser der Erdoberfläche.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung entstehen in Bereichen mit vollständiger Oberflächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers.

Aufgrund der neuen Bebauung ist eine weitere Oberflächenversiegelung zu erwarten und demzufolge eine weitere Reduzierung der Oberflächenversickerung.

2.3.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen und der allgemeinen Erwärmung ist eine abnehmende Luftzirkulation zu erwarten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bzw. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.3.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist in der bebauten Ortslage eingebunden.

Eine Beeinträchtigung durch eine geringe Bebauung ist nicht erkennbar.

Das optische Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstiger Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet erkennbar nicht vorhanden.

2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Errichtung eines Bürgerzentrums.

Es erfolgt ein erweiterter Flächenverbrauch.

Eine große Lärmbelastung ist von der Eisenbahnstrecke westlich des Plangebietes zu erwarten.

Hier verläuft die Bahnstrecke Griebnitzsee- Eilsleben.

Die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 festzulegen und zu dimensionieren.

Empfindlichkeiten des Gebietes durch die begrenzte Nutzung als Bürgerzentrum hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Es erfolgt keine Zerstörung von Lebensräumen (Biotope).

Eine Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen (Trennwirkung) findet nicht statt.

Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen wird es nur zu einer geringen weiteren Versiegelung durch die Bebauung kommen.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauungen im Umfeld ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Neubebauung nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas und der lufthygienischen Situation erfolgt nicht.

Eine Beeinträchtigung von Denkmälern, von kulturhistorischen bedeutsamen Landschaftselementen erfolgt nicht.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Aufgrund der derzeitigen Versiegelung des Bodens und einer geringen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Pflanzflächen sind die Umweltfolgen im Bebauungsplangebiet insgesamt als gering zu beurteilen.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Festsetzungen zur Ersatzpflanzung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, ein Ausgleich erzielt werden.

2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplangebietes würde das Gebiet sich weiterhin als teilweise versiegelte Parkplatzfläche innerhalb von vorhandener Bebauung und durch eine nicht gestaltete Grünfläche darstellen. Die Entwicklung des Bereiches würde auf eine Bestandssicherung beschränkt sein.

2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.5.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

Schutzgut Mensch

Unvermeidbare Belastungen

Die Belastungswerte ergeben sich aus den Schallimmissionen aus der Nähe zur Bahnstrecke.

Zur Erfüllung der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, muss die geplante Bebauung der vorhandenen Lärmsituation durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken. Die Umfassungsbauteile und dabei insbesondere die Fenster einschließlich der Rollläden und der Belüftungseinrichtungen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung und der Raumgeometrie zu dimensionieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung wie folgt:

Erhalt der überwiegenden Zahl der vorhandenen Bäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Schutzgut Boden

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung durchzuführen:

Abschieben des Kulturbodens und Trennung vom Unterboden, Lagerung des Kulturbodens,

Vermeidung von Bodenverdichtungen insbesondere auf den bleibenden Vegetationsflächen,

Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden,

Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der Vegetationsflächen,

Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen und befestigten Flächen.

Mit diesen Maßnahmen soll der Kulturboden erhalten bleiben und die Ansiedlungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere verbessert werden.

Unvermeidbare Belastung

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles des Plangebietes unvermeidbar.

Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser können folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden:

Reduzierung der Oberflächenversiegelung,
Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung,
Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen von Flächen,
das unverschmutzte Oberflächenwasser ist von den Dachflächen und Wegen in den Vegetationsflächen zu versickern,
Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden,

Unvermeidbare Belastung

Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist unvermeidbar.

2.5.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl

Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl

Folgende Gehölze werden für die Bepflanzung vorgeschlagen:

Bäume

Als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Feld- Ahorn	Acer campestre
Spitz- Ahorn	Acer platanoides
Schwarz- Erle	Alnus glutinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Flächig bepflanzt, vorwiegend 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Hasel (*Corylus avellana*)

Liguster *Ligustrum vulgare*

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Heckenpflanzen, niedrige Hecken bzw. Einfassungen

Hainbuche *Carpinus betulus*

Pflege- und Entwicklungskonzepte

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abzuschließen.

Es wird empfohlen, die Gehölzflächen und Baumscheiben zu mulchen.
Damit wird eine Austrocknung der Flächen verhindert.
Der Aufwuchs von einjährigen Kräutern wird verzögert.

2.5.3. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Je 100 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke 2 heimische standortgerechte Laubbäume sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Stammumfang der Hochstämme: Baumschulmaterial mindestens 12 bis 14 cm.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten entsprechend Punkt 2.5.2. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl zu verwenden.

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend Punkt 2.5.2. „Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl, zu verwenden.

Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 –14 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzgebote wird auf 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren (u.a. Aufbringen Multschicht etc.) ist zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Nach der Anwuchspflege sind die Gehölze dauerhaft zu unterhalten.

3.0. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der auf eine flächendeckende Biotopkartierung (Bestandsplan) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) gem. RdErl. v. 16.11.2004 beruft. Der Fachbeitrag wurde zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Mit Hilfe der Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzliche oder allgemeine Angaben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen wird durch die Verwaltung erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt. Eine Überprüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

Anlage

Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Ortes Möser, direkt an der Bahnstrecke und eines bereits durch Wohnhäuser und weiteren Gebäuden bebauten Bereiches. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um das Bürgerzentrum von Möser.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Tabellen 1 und 2 in Gegenüberstellung vorhandener Biotopwert und Planwert dargestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Flächenbilanz.

Tabelle 1

Bewertung bestehender Biotoptypen

Nr.	Konfliktart	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche x Biotopwert
K1	versiegelte Flächen 1.900 m ²	Fahrbahn- betonplatten Schotter	0	0
K2	sonstiges Grünland, nicht parkartig Code PYY 940 m ²	Bäume, Sträucher	10	9.400
K3	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden, Standort Trafostation Code GSX 1.135 m ²	Rasen	5	5.675
K4	Baumreihe Code HRB 25 m ²	Einzelbäume	16	400
Gesamt	4.000 m ²			15.475

Tabelle 2

Bewertung entstehender Biotoptypen

Nr.	Konfliktart	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche x Biotopwert
K 1	mögliche zu überbauende Fläche 2.635 m ²		0	0
K 2	Fläche mit Pflanzgebot 400 m ²	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern Code HHB Planwert 16 –Code GSX = 11	11	4.400
K 3	Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 940 m ²	Erhaltung der vorhandenen Biotope	10	9.400
K 4	Baumreihe 25 m ²	Einzelbäume	16	400
Gesamt	4.000 m ²			14.200

zusätzliche Festsetzung:

Je 100 m ² zu versiegelnde Fläche sind 2 Bäume, 6 Sträucher als Baum- Strauch-Hecke zu pflanzen innerhalb der nicht zu überbauenden Flächen	Baum-Strauch- Hecke (ca. 20 m ² 1 Baum 3 Sträucher)
---	--

Bewertung bestehender Biotoptypen: 15.475

Bewertung entstehender Biotoptypen: 14.200

Mit der zusätzliche Festsetzung:

Je 100 m² zu versiegelnde Fläche sind innerhalb der nicht zu
überbauenden Flächen 2 Bäume, 6 Sträucher als Baum-
Strauch-Hecke zu pflanzen.

wird der Ausgleich bei vollständiger möglicher Bebauung ausgeglichen.