

Begründung

Bebauungsplan „Kastanienallee“
der Gemeinde Möser

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	6
1.7. Rechtliche Grundlagen	7
1.8. Kartengrundlage	7
1.9. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	8
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	9
2.3. Grünflächen	10
2.4. Festsetzung zur Altlastverdachtsfläche Nr. 30290	10
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	11
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	11
3.2. Fachplanungen	11
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	11
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbeding.	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Trinkwasserversorgung	13
4.3. Abwasserentsorgung	14
4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung	14
4.5. Abfallentsorgung	15
4.6. Hinweise der Immissionsschutzbehörde	15
4.7. Belange des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	16
4.8. Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz	16
4.9. Hinweis der unteren Naturschutzbehörde	16
5.0. Flächenbilanz	17

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. 2.662 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 1 der Gemarkung Möser und umfasst die Flurstücke

38/3

39/1

39/2

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:

Nord - östlich durch die Kastanienallee und deren anschließende Bebauung,

Süd - östlich durch einen Weg bzw. das Flurstück 44/2 und anschließend durch das Flurstück 138/4.

Süd – westlich durch einen parkähnlichen Grünbereich, Gehölzdominierter Bereich, geschützter Landschaftsbestandteil zwischen Akazienallee, Kastanienallee und Kiesweg.

Nord – westlich durch das Flurstück 38/2 und dessen Bebauung.

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 „Kastanienallee“
Planfassung

Schienennetz:

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 umfasst ca. 5.400 m².

Er ist bebaut mit ca. 500 m².

Die Bebauung besteht aus mehreren Gebäuden und Garagen.

Der überwiegende Teil der weiteren Fläche ist befestigt.

Weiterhin sind zum Teil versiegelte Flächen vorhanden.

Die Flächengröße beträgt ca. 3.000 m².

Ca. 1.900 m² der Fläche sind individual-ungenutzte Grünflächen mit teilweisem Baumbewuchs.

1.5. Begründung des Plankonzeptes

Das generelle städtebauliche Ziel der Gemeinde Möser gibt der Flächennutzungsplanung als grobes Raster vor. Für den Geltungsbereich wird die Fläche als Wohnbaufläche vorgegeben.

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.

1.6. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Kastanienallee“. Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Möser.

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

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

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

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

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

Die entstehenden Grundstücke für eine Wohnbebauung sollen die untere Grundstücksgröße von 800 m² nicht unterschreiten. Eine solche Größenordnung ist in der Umgebung des Geltungsbereiches das übliche Maß der dort vorhandenen Grundstücke.

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,

5.0. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Möser
Flur 1

5.0. 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 1
Stand der Planunterlage:	
Vervielfältigungserlaubnis durch	LvermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	

5.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Reines Wohngebiet (WA) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.
Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart in der näheren Umgebung des Planbereiches.

Entsprechend § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt,
dass alle Ausnahmen nach § 3 Abs.3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

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

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

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.
Die Firsthöhe der Einzelhäuser wird mit 10,00 m über Oberkante Mitte Hauptstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.
Diese Festsetzung entspricht der Höhe der vorhandenen Bebauung.

5.0. 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 eingengt wird und die Abstandsflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

5.0. Grünflächen

Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

Die Fläche dafür beträgt 650 m².

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

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

Hierbei gilt für Baumaßnahmen:

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm oder vergleichbare Obstbäume als Mittel- oder Hochstamm sowie mindestens 3 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stammumfang der Hochstämme: mindestens 10 bis 12 cm.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Der Beginn der Pflanzungen hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

5.0. Festsetzung zur Altlastverdachtsfläche Nr. 30290

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Lagerplatz für Streusalz, der unter der Nummer 30290 als archivierte Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst ist.

Wenn die derzeitige vorhandene Versiegelung und Bebauung erhalten bleibt, ist keine Untersuchung notwendig. Wird diese Versiegelung entfernt oder erfolgt ein Rückbau der Betriebsgebäude ist eine Prüfung der Belastungssituation erforderlich.

5.0. Verhältnis zu anderen Planungen

5.0. Regionalplanung und Landesplanung

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:
Golfplatz Möser

Der vorgesehene Bebauungsplan „Kastanienallee“ der Gemeinde Möser ist gem. der Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht raumbedeutsam.

5.0. Fachplanungen

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

5.0. 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“.

Begründung
Bebauungsplan „Kastanienallee“
Planfassung

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.

Weiterhin:

Die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft:

Waldgebiete südlich von Pietzpuhl,

Waldgebiete östlich von Schermen,

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

Aufgrund dessen, dass die Planung lediglich die Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung der Wohnbebauung in Richtung Schutzgebiete beinhaltet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

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

5.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

5.0. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der innerörtlichen öffentlichen Straße Kastanienallee.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden über Einfahrten und Ausfahrten an die Straße Kastanienallee angeschlossen.

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

5.0. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Flurstücke erfolgt über die Straße „Kastanienallee“.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt 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) über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Für den Fall, dass die vorhandenen Flurstücksgrenzen bestehen bleiben, kann eine Versorgung der beiden Grundstücke über die in der Kastanienallee liegende Trinkwasserleitung erfolgen. Das Flurstück 39/1 verfügt bereits über einen Hausanschluss. Hierfür ist gegebenenfalls eine Änderung des vorhandenen Hausanschlusses zu beantragen. Für das Flurstück 39/2 ist der Neuanschluss zur Trinkwasserversorgung separat zu beantragen.

Bei einer weiteren Teilung der vorhandenen Grundstücke kann die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Diese äußere Erschließung beinhaltet die Verlegung einer Trinkwasserleitung in den beiden angrenzenden Wegen des Erschließungsgebietes.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung.

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.

5.0. 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.

5.0. 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.

Dem vorliegenden Bebauungsplan wird durch die Stellungnahme der Abfallwirtschaft des Landkreises Jerichower Land zugestimmt.

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung wird über die Kastanienallee gewährleistet.

Im Bereich des o.g. B-Plans befindet sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand eine Altlastverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Lagerplatz für Streusalz, der unter der Nummer 30290 als archivierte Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst ist.

Die Fläche ist archiviert worden, da der ehemalige Lagerplatz vollständig versiegelt worden ist und eine am 13. Februar 2002 durchgeführte Standortbegehung keine Auffälligkeiten ergeben hat.

Insgesamt ist das gesamte Grundstück im Altlastenkataster erfasst. Das begründet sich u. a. in der ehemaligen Nutzung als Stützpunkt des VEB Bezirksdirektion Straßenwesen und der vorherigen Nutzung als Standort eines Kohlehandels.

Aus diesen Nutzungen möglicherweise vorhandene Belastungen des Bodens und der alten Bauwerkssubstanz können, nach dem jetzigen Erkenntnisstand, nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Nur wenn die derzeitige vorhandene Versiegelung und Bebauung erhalten bleibt, ist keine Untersuchung notwendig. Wird diese Versiegelung entfernt oder erfolgt ein Rückbau der Betriebsgebäude ist eine Prüfung der Belastungssituation erforderlich.

4.6. Hinweise der Immissionsschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in einem Abstand von ca. 200 m die Bahnlinie Magdeburg-Berlin befindet. Hiervon gehen Lärmimmissionen aus, die auf das Wohngebiet einwirken.

Durch den sich in der Nähe befindenden metallverarbeitenden Gewerbebetrieb sind keine Störungen gemäß § 3 BImSchG zu erwarten.

4.7. Belange des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

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].

5.0. 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)

5.0. 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 (MBI. LSA vom 29.08.2005 Nr. 34 S. 498) hat die Gemeinde Möser gegenüber dem Landkreis als untere Naturschutzbehörde (UNB) Informationspflichten.

5.0. Flächenbilanz

Der Planbereich besteht aus insgesamt 3 Grundstücken.

Der Planbereich beträgt brutto	5.400 m ²
Die vorhandene Bebauung beträgt	500 m ²
Die Fläche mit Pflanzgebot beträgt	650 m ²