

Begründung

Planfassung des
Bebauungsplanes „Libellenweg“
Stand: April 2004

Planverfasser:
Ib.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1. Allgemeines	3
1.1. Aktueller Planungsstand	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Inhalt und Zweck der Planung	3
Inhalt der Planung	
Zweck der Planung	
1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	6
1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
2.4. Immissionsschutz	9
3.0. Erschließung	10
2.3. Verkehrserschließung	10
2.4. Wasserversorgung	10
2.5. Abwasserentsorgung	11
2.6. Elektroenergie- Gas- und Telefonversorgung	11
3.5. Abfallentsorgung	11
4.0. Weitere Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange	12
4.1. Belange des Brandschutzes- Löschwasserversorgung	12
4.2. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes:	12
4.3. Belange der Archäologie	12
4.4. Belange der Avacon AG	13
5.0. Flächenbilanz	14
6.0. Maßnahmen zur Grünordnung	15
6.1. Aufgabenstellung	15
6.2. Fachplanungsrechtliche Schutzkategorien	16
6.3. Planungsmöglichkeiten im Plangebiet	16
6.4. Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes	16
6.5. Konfliktlösung	16
6.5.1. Bodenpotential	16
6.5.2. Wasserpotential	17
6.5.3. Klimapotential	17
6.5.4. Arten- und Biotoppotential	17
6.5.5. Landschaftsbild	17
6.6. Eingriff und Ausgleich des Bebauungsplans	18
6.7. Ökologische Bilanz	19
6.8. Planungs- und Maßnahmenkonzept	20

Inhaltsverzeichnis:	Seite
6.8.1. Pflanzenarten, Artenauswahl	20
6.8.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
7.0. Ergebnisse des Planverfahrens	21
7.1. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach §§3 (2) und 4 BauGB	22
Anlagen	
Anlage 1	Lageplan zur Erschließung
Anlage 2	Auszug Flurstücke Nutzungsart/ Rechtsverhältnis
Anlage 3	Erklärung des Eigentümers des Grundstücks 8/27 der Flur 4 der Gemarkung Möser zur Zustimmung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
Anlage 4	Widmung „Kirchhofsbreite“ durch den Eigentümer

1.0. Allgemeines

1.1. Aktueller Planungsstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29. Oktober 2003 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Libellenweg“ Möser gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und Begründung dazu lagen vom 26.11.2003 bis zum 07.01.2004 öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. 11.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden gewertet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat am 28.04.04 die Abwägung der Stellungnahmen durchgeführt und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat am 28.04.04 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Libellenweg“ gefasst.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Möser und umfasst die Flurstücke 8/27, 585/8 und 461/8

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im nördlichen Bereich durch die Bebauung des B-Planbereiches „Kirchhofsbreite“ und durch die Straße Kirchhofsbreite,

im östlichen Bereich durch die westliche Bebauung der Bundesstraße B 1 und die Bebauung des Libellenweges.

im südlichen Bereich durch den Libellenweg und dessen Bebauung,

im westlichen Bereich durch die Bebauung des Libellenweges und der Teichstraße.

1.3. Inhalt und Zweck des Bebauungsplans

Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung und Bebauung der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet sein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser stellt entsprechend der Festlegung durch den Gemeinderat den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Die Bebauung 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.

Auf Grund der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs.2 BauGB.

Das Plangebiet schließt im Süden, im Westen, im Norden und im Osten an vorhandene allgemeine Wohnbebauung an, deren Bauten nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem geplanten Wohngebiet entsprechen. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Zweck der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist es, für die bisher baulich nicht genutzte Fläche, Baurecht für Einfamilienhäuser zu schaffen.

Die einzelnen Flurstücke sollen als Flurstücke erhalten bleiben.

Es erfolgt die Einbindung des Plangebietes und der Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Bebauungen.

Es soll eine standortgerechte Bepflanzung und Begrünung erfolgen.

Für die geplanten Pflanzungen sollen nur heimische Arten mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung:	Bebauungsplan „Libellenweg“ Möser
Standort:	Gemeinde Möser
Landkreis:	Jerichower Land
Land:	Sachsen- Anhalt
Gemarkung	Möser
Flur:	4
Flurstücke:	8/27, 585/8, 461/8
Fläche:	2.939 m ²
Straßenanschluss	Libellenweg über Flurstück 8/27 Kirchhofsbreite

1.5. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Möser ist die Hauptgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Möser. Das gemeinsame Verwaltungsamt der Verwaltungsgemeinschaft hat seinen Sitz in Möser im Gewerbegebiet „Brunnenbreite“.

Die Gemeinde Möser hat eine Fläche von 513 ha.

Durch die Gemeinde Möser verläuft die Bundesstraße B 1 aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung, aus Richtung Magdeburg in Richtung Burg, Genthin, Brandenburg. Die Bundesstraße teilt den Ort Möser.

Durch die Gemeinde Möser verläuft weiterhin die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG von Magdeburg nach Berlin.

Diese Trasse zerteilt den Ort nochmals.

Möser besitzt einen Haltepunkt an dieser Trasse.

Von der Bundesstraße B 1 aus verlaufen die wichtigsten örtlichen Verkehrsstraßen.

Westlich der B1 befindet sich das Plangebiet „Libellenweg“, zwischen der Bundesstraße B 1 und der Teichstraße bzw. zwischen dem Libellenweg und der Kirchhofsbreite.

Das Plangebiet schließt im Süden, im Westen, im Norden und im Osten an vorhandene allgemeine Wohnbebauung an, deren Bauten nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem geplanten Wohngebiet entsprechen.

1.6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser, dessen Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 17.09.1991 am 29.11.1991 bekannt gemacht wurde, als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser stellt entsprechend der Festlegung durch den Gemeinderat den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.

Das Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser wird mit dem abschließenden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Möser in seiner Sitzung im Mai 2004 abgeschlossen.

Es gelten für den Planbereich die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen- Anhalt (LEP-LSA) und des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Magdeburg, Beschluss der Landesregierung vom 30.1.1996, zuletzt geändert durch Beschluss vom 21.03.2000.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat die Aufstellung eines Regionalen Entwicklungsplanes gem. § 7 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt beschlossen.

Der Plan befindet sich zurzeit in Aufstellung. Konkrete Ziele wurden bisher nicht festgelegt. Es gelten somit die o.g. Ziele.

Vor dem Hintergrund der geringen Größe der Fläche des Vorhabens und der positiven Stellungnahme seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der innerörtlichen Flächen ist das o.g. Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 17 NaSchG LSA oder besondere Schutzgebiete nach EU-Recht.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan „Libellenweg“ werden die Voraussetzungen zum Bau von zwei Wohngebäuden geschaffen.

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart der näheren Umgebung im angrenzenden Bereich des Planbereiches.

Entsprechend § 1 Abs.6 BauNVO werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für solche Betriebe und Einrichtungen sind die erforderlichen Flächen nicht vorhanden.

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

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 11,0 m über Oberkante der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Maß der angrenzenden Bebauung.

Durch die Anpassung an vorhandene Bauhöhen und Bebauungsdichten soll eine siedlungsräumliche Zuordnung des Wohngebietes an angrenzende Wohngebiete erreicht werden.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In dem Wohngebiet sollen Einzelhäuser oder Doppelhäuser entstehen.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Dieses entspricht dem Siedlungsgefüge der benachbarten Wohnbebauung.

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

2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich am süd- östlichen Rand des Plangebietes. Diese Anpflanzgebote werden im Grünordnungsplan begründet.

Die Flächen sind private Flächen.

Alle Flächen dienen dem Ausgleich auf Grund des Eingriffs in den vorhandenen Naturhaushalt durch Neuversiegelungen.

Die Erforderlichkeit mit dem Umfang von Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Ausgleichsbilanzierung.

2.4. Immissionsschutz

Nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm(TA Lärm) vom 26.Aug.1998 sowie der DIN 18005,Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von Mai 1987 gelten folgende Orientierungswerte für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind Tagsüber 55dB(A) Nachts 44dB(A).

Gemäß §50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG)in der zurzeit 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.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist eine Kfz-Werkstatt und die Bundesstraße 1 vorhanden, hiervon gehen Lärmbelästigungen aus. Es wird festgelegt, die ruhebedürftigen Räume und die Freiflächen zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

3.0. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird im südlichen Bereich vom Libellenweg durch einen unbefestigten Weg erschlossen.

Der Bereich umfasst das Flurstück 8/27.

Das Flurstück ist ein Grundstück mit der Nutzungsart Verkehrsfläche- Weg.

Das Wohngebiet wird weiterhin im nördlichen Bereich durch die Straße „Kirchhofsbreite“ erschlossen.

Die Kirchhofsbreite ist ein Flurstück mit der Nutzungsart Verkehrsfläche- Straße.

Die Straße Kirchhofsbreite ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Eine weitergehende Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

Sollte die Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen mit amtlichen Verkehrszeichen erforderlich sein, ist ein Verkehrsplan in 4-facher Ausfertigung bei der Straßenverkehrsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

3.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat gemäß §146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt(WG LSA)in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998 (GVBl.LSA Nr. 15/98 S.186, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.03.2001(GVBl.LSA Nr.14/01 S.132) zu erfolgen.

Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet kann sichergestellt werden.

Die Versorgung der zukünftigen Wohnhäuser mit Trinkwasser erfolgt durch die Wassergesellschaft Börde Westfläming GmbH aus dem durch die Gesellschaft betriebenen örtlichen Trinkwassernetz in der Gemeinde Möser.

Die Versorgung der geplanten Häuser kann über die Herstellung von je einen Direktanschluss an die Trinkwasserleitung (siehe Lageplan) in der Straße Kirchhofsbreite und dem Libellenweg abgesichert werden.

Es gilt die „Wasserlieferbedingung“ §3-Hausanschluss- der WBW mbH vom 05.12.1997. Die Einführung des Hausanschlusses muss geradlinig, auf dem kürzesten Weg und im rechten Winkel zur Trinkwasserversorgungsleitung vorgesehen werden.

Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

3.3. Abwasserentsorgung

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

Vorhandene Schmutzwasserkanäle befinden sich im Libellenweg und in der Kirchhofsbreite. Das Kanalnetz wird von der Gemeinde/ VWG Möser betrieben.

Der Standort kann entsorgt werden, wenn die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die schmutzwasserseitige Entsorgung ist auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Möser sicherzustellen.

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll in geeigneten Fällen durch Versickerung vor Ort der Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers grundsätzlich vorgezogen werden. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke ist vorzugsweise über die Form der natürlichen Grundstücksversickerung in Kombination mit einfachen Auffanganlagen vorzunehmen.

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

3.4. Elektroenergie- und Gasversorgung, Telefonanschluss

Die Versorgung der Grundstücke mit den Medien kann aus dem örtlichen Netz erfolgen.

Die Versorgung erfolgt auf der Grundlage der Beantragung durch die Bauherren bzw. durch den Erschließungsträger.

Das technische Konzept der Versorgung muss mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt werden.

3.5. Abfallentsorgung

Der Transport der Abfallbehälter nach §7 Abs.1 Nr.1 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung ist bis zu einer Entfernung von 80m durch den Bürger zulässig. Die gemischten Siedlungsabfälle sind deshalb am Tag der Abfuhr direkt an einer geeigneten Straße bereitzustellen. Geeignete Straßen sind der Libelleweg und die Kirchhofbreite .

4.0. Weitere Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange

4.1. Belange des Brandschutzes- Löschwasserversorgung

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

4.2. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes:

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 der Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß §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.

4.3. Belange der Archäologie

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe wichtiger archäologischer Fundstellen. Die Flurbezeichnung „Kirchhofsbreite“ weist auf Strukturen hin, bei welchen mit mittelalterlichen Bestattungen und Bebauungen zu rechnen ist.

Den geplanten Tiefbaumaßnahmen (incl. Pfahl- und Brunnengründung sowie jegliche Form des Baugrundaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen (Sondagen und ggf. Ausgrabungs- und Dokumentationsarbeiten) voranzugehen.

Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem LfA abzustimmen. Die Kosten dieser Untersuchungen trägt nach §9(3) und §14(9) Denkm SchG LSA der Veranlasser.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach §9(3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Fachamt ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem LfA (LV) Halle sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der entsprechenden Genehmigungsbehörde zu beantragen.

4.4. Belange der Avacon AG

Die Lage von Niederspannungskabel (1kV- Kabel) sind im Lageplan als Anlage zur Begründung dargestellt.

Die Lage von Niederdruckgasleitungen sind im Lageplan als Anlage zur Begründung dargestellt.

Hinweise zu erforderlichen Schutzmassnahmen bei Bauarbeiten im Bereich erdverlegter Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Anlage im Merkblatt aufgeführt.

Anlagen dürfen nicht verändert oder überbaut werden.

Vor Baubeginn ist die Zustimmung zur Aufgrabung erforderlich.

Mindestabstände sind nach VDE DIN 0210/11 einzuhalten.

5.0. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Planbereiches:	2.939 m ²
Wegefläche:	100 m ²
Grünfläche mit Pflanzgebot	147 m ²
Baulandfläche netto einschl. vorh. Gebäude mit 97,5 m ² Fläche	2.692 m ²

6.0. Maßnahmen zur Grünordnung

6.1. Aufgabenstellung

Entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 1 und 2 sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und so zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt, sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden.

Gemäß §1 Abs. 5 Nr.7 i.V.m. §1 a Bau GB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und gemäß §1 Abs.6 Bau GB mit anderen Belangen gegeneinander abzuwägen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Eingriffsregelung gemäß §21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu berücksichtigen.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Nutzungsänderung.

Es erfolgt nach § 8 NatSchG LSA ein Eingriff.
Als Eingriff kommen insbesondere in Betracht:

- Herstellung von baulichen Anlagen
- Die Beseitigung und Veränderung der Bodendecke sowie deren teilweise Versiegelung.

Entsprechend § 7 NatSchG LSA ist eine Grünordnungsplanung für die Baumaßnahme zu erarbeiten.

Im Baugesetzbuch (BauGB) §§ 1 und 1 a ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den Abwägungsentscheidungen abschließend zu klären.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird hier im Abschnitt Maßnahmen zur Grünordnung behandelt .

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan dargestellt.

Ziel der Maßnahmen zur Grünordnung ist es nach § 4 NatSchG LSA die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu erarbeiten und darzustellen.

Zur Bewertung des Eingriffs wird das Magdeburger Modell von Dr. E. W. Peters vom Stadtplanungsamt Magdeburg verwendet.

6.2. Fachplanungsrechtliche Schutzkategorien

Im Baugebiet gibt es keine Flächen, die nach dem Naturschutzgesetz oder Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt geschützt sind.

Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet im Sinne des § 17 NaSchG LSA o. besondere Schutzgebiete nach EU-Recht.

6.3. Planungsmöglichkeiten im Plangebiet

Für Flächen mit Pflanzgeboten stehen nur die Randbereiche des Gebietes zur Verfügung. Auf den Baugrundstücken ist unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes nur eine allgemeine Begrünung aus Rasen, Stauden, Sträuchern und kleineren bis mittleren Bäumen möglich.

Eine weitere mögliche Bepflanzung innerhalb des Gebietes ist nicht gegeben.

6.4. Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen, wie Wasser, Klima, Boden, Vegetation und der Tierwelt bestimmt. Davon ausgehend ist im Plangebiet eine ökologisch wertvolle Vegetation nicht vorhanden. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat die Fläche nur geringe Bedeutung.

Im Plangebiet kommen folgende Biotopstrukturen vor: priv. Grünflächen

6.5. Konfliktlösung

Durch die geplante Nutzung des Standortes als allgemeines Wohngebiet mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergeben sich unterschiedliche Versiegelungsfaktoren.

Auf den Bauflächen ist eine Versiegelung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer Überschreitung bis zu 50 % bis zu 0,6 möglich.

Die Beanspruchung der Naturfaktoren kann demnach bis zu 60 % auftreten.

Es werden folgende Wirkungen auftreten:

6.5.1. Bodenpotential

Der Kulturboden geht durch Tiefbaumaßnahmen und durch Hochbaumaßnahmen im Bereich der Baufelder verloren. Die schützende Vegetationsschicht wird beseitigt. Es können ungehindert Schadstoffe bis in die tieferen Bodenschichten gelangen.

Durch den Einsatz von Maschinen und Geräten wird es zu starken Verdichtungen des Bodens kommen.

Der Boden ist als Filter, Wasserspeicher, Verdunstungs- und Klimaregulator für den Pflanzen- und Tierlebensraum notwendig. Ein schonender Umgang mit dem Bodenpotential ist wie folgt notwendig.

Der gesamte Kulturboden, insbesondere von den zukünftigen Verkehrsflächen, muss abgeschoben werden und fachgerecht gelagert werden.

Die Bodenverdichtungen müssen vermieden werden.
Die Versiegelung erfolgt nur im notwendigen und festgelegten Umfang.
Der Wiedereinbau des Kulturbodens erfolgt auf den geplanten Pflanzflächen.
Die Schadstoffeinträge insbesondere der Baumaschinen sind zu vermeiden.

6.5.2. Wasserpotential

Mit der Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Veränderung des Wasserhaushaltes:
Durch die Versiegelung fließt das Oberflächenwasser ab, die Grundwasserneubildung wird verringert.
Durch Eintrag und Versickerung von Schadstoffen kommt es zur Erhöhung der Belastung des Grundwassers.
Alle Maßnahmen zur Reinhaltung des Grundwassers und zum Erhalt von unversiegelten Flächen sind zur Verringerung des Eingriffs zu nutzen.

6.5.3. Klimapotential

Mit der Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Versiegelung des Bodens, die Vegetationsflächen werden verringert.
Die Verdunstungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers werden reduziert.

Durch die Bebauung kommt es zur erhöhten Lärm- und Staubbelastung während der Bauphase.

Zur Förderung der Durchlüftung und Durchgrünung des Gebietes ist eine offene Bebauung durch Einzel- oder Doppelhäuser zu befürworten.

6.5.4. Arten- und Biotopenpotential

Durch die vorgesehene Bebauung erfolgt eine geringe Veränderung der Lebensräume.
Die bisher vorhandenen Pflanzenarten werden durch eine höhere Anzahl anderer Arten ersetzt.

Der Eingriff ist unerheblich und kann ausgeglichen werden.

6.5.5. Landschaftsbild

Durch die bereits realisierte Bebauung in der Umgebung des gesamten Gebietes erfolgte eine Veränderung des Landschaftsbildes.
Bezogen auf das Landschaftsbild ist der Eingriff unerheblich.

Notwendig ist die Realisierung der ausgewiesenen Bepflanzungen zur Eingrünung.

6.6. Eingriff und Ausgleich des Bebauungsplans

Das Magdeburger Modell der Eingriffsregelung bildet die Grundlage für die Bewertung des Eingriffs.

In Anlehnung an die Fachliteratur wurde für die quantitative, qualitative und ökologische Bilanzierung eines Eingriffs in die Natur das „ Magdeburger Modell“ entwickelt. Dabei werden die vorhandenen Flächen nach bestimmten Bewertungskriterien klassifiziert und ihre Wertigkeit ermittelt.

Je nach Erhaltungszustand und Vernetzung der Biotope ist eine weitere Differenzierung möglich.

Der Faktor des Erhaltungszustandes wird mit den Werteinheiten multipliziert.

Der Grad des Erhaltungszustandes kann nach der folgenden Tabelle einem Wertfaktor zugeordnet werden:

Sehr guter Erhaltungszustand	1,0
Entwicklungsfähiger Zustand	0,8
Stagnierender Erhaltungszustand	0,6
Stark beeinträchtigter Zustand	0,4
Desolater Erhaltungszustand	0,2

Der Ist- Zustand des Plangebietes wird in der Tabelle 1 dargestellt.

Der Planungszustand wird in der Tabelle 2 dargestellt.

Ist - Zustand (vor Beginn der Baumaßnahmen) Tabelle 1

Flächengröße	Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wert gkeit
2.741,5 m²	priv. Grünfläche.	0,4	0,4	438,64
97,5 m²	vorh. Gebäude	0,0	0,0	0,00
100,0 m²	Verkehrsfläche Weg	0,1	0,4	4,00
2.939 m²				442,64

Planungszustand Tabelle 2

Flächengröße	Biotoptyp	Versiegelung GRZ	Wertfaktor	Biotop-entwicklung	Wert gkeit
2.594,5m²	Fläche WA	0,4	0,4	I	415,12
97,5 m²	Fläche vorh. Gebäude		0,0	I	0,00
100 m²	Verkehrsfläche Weg		0,1	I	10,00
147 m²	Fläche mit Pflanzgebot		0,7	I	102,9
2.939 m²					528,02

6.7. ökologische Bilanz

Die bestehende Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes hat nach dem Berechnungsmodell einen Wert von 442,64 Werteinheiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes erreicht nach dem Berechnungsmodell einen Wert von 528,02 Werteinheiten.

Somit kann der Eingriff durch Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

6.8. Planungs- und Maßnahmenkonzept

6.8.1. Pflanzenarten, Artenauswahl

Vorgesehen sind Pflanzungen an den Rändern des Plangebietes.

Mit diesen Maßnahmen erfolgt die landschaftliche Einbindung und der Ausgleich im Geltungsbereich des B-Plans.

Für die geplanten Pflanzungen sollten nur heimische Arten mit Herkunftsnachweis verwendet werden. Das Ausbringen nichtheimischer Herkunft von bei uns natürlich vorkommenden Gehölzarten führt langfristig zur Florenverfälschung einheimischer Vorkommen (Fremdbestäubung zwischen einheimischen und nichteinheimischen Herkunft). Darüber hinaus ist ein Misslingen von Kulturen nichteinheimischer Gehölzherkünften aufgrund einer verstärkten Anfälligkeit für Krankheiten und Schädlinge oft nicht auszuschließen

6.8.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind je 100 m² versiegelter Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a mindestens 3 heimische standortgerechte Laub- oder Obstgehölze als Mittel- oder Hochstamm, Stammumfang 12 bis 14 cm, sowie mind. 5 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern geschlossen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Hierbei sind je 10 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

3. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen oder Auffangbehältern zu sammeln.

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7.0. Ergebnisse des Planverfahrens

7.1. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens nach §3 (2) und §4 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergibt sich folgende Darstellung:

Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Umsetzung
Landkreis Jerichower Land	Bauaufsichtsbehörde In der textlichen Festsetzung des §1 sollte es richtiger Weise heißen „§1 Abs. 6 BauNVO...“. In der Begründung sollte der Satz, dass das Dach kein Vollgeschoss werden darf, gestrichen werden. Brandschutzprüfung Sicherstellung des Brandschutzes durch die Gemeinde entsprechend TRW 405 mit Löschbereichsdefinierung. Wasserbehörde Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlags- und Abwasserentsorgung, Dränleitungen, Grundwasserhaltung und Grundwasserabsenkungen. Naturschutz Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege des B-Planes ausgeglichen. Immissionsschutz Hinweise auf § 50 (BimSchG) um schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Abfall Es sind keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen vorhanden. Sackgassen müssen mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ausgestattet sein. Der Transport der Abfallbehälter ist bis zu einer Entfernung von 80m durch den Bürger zulässig. Siedlungsabfälle sind deshalb am Tag der Abfuhr direkt an einer geeigneten Straße bereitzustellen. Straßenverkehr Bei erforderlicher Beschilderung muss eine Genehmigung bei der Straßenverkehrsbehörde eingeholt werden.	Die textliche Festsetzung § 1 wird korrigiert. Der Satz wird gestrichen. Hinweise werden zur Kenntnis genommen Hinweise werden in der Begründung beschrieben und bei der weiteren Planung berücksichtigt Es bestehen keine Einwände Hinweise werden in der Begründung beschrieben und bei der weiteren Planung beachtet. Straßen sind nicht geplant. Die Transportbehälter werden am Libellenweg und an der Kirchhofsbreite abgestellt. Bei der weiteren Planung wird geprüft, ob eine Verkehrsbeschilderung erforderlich ist.
Regionale Planungsgemeinschaft	Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	

Bebauungsplan „Libellenweg“, Gemeinde Möser
Fassung: Satzungsbeschluss/ Stand April 2004

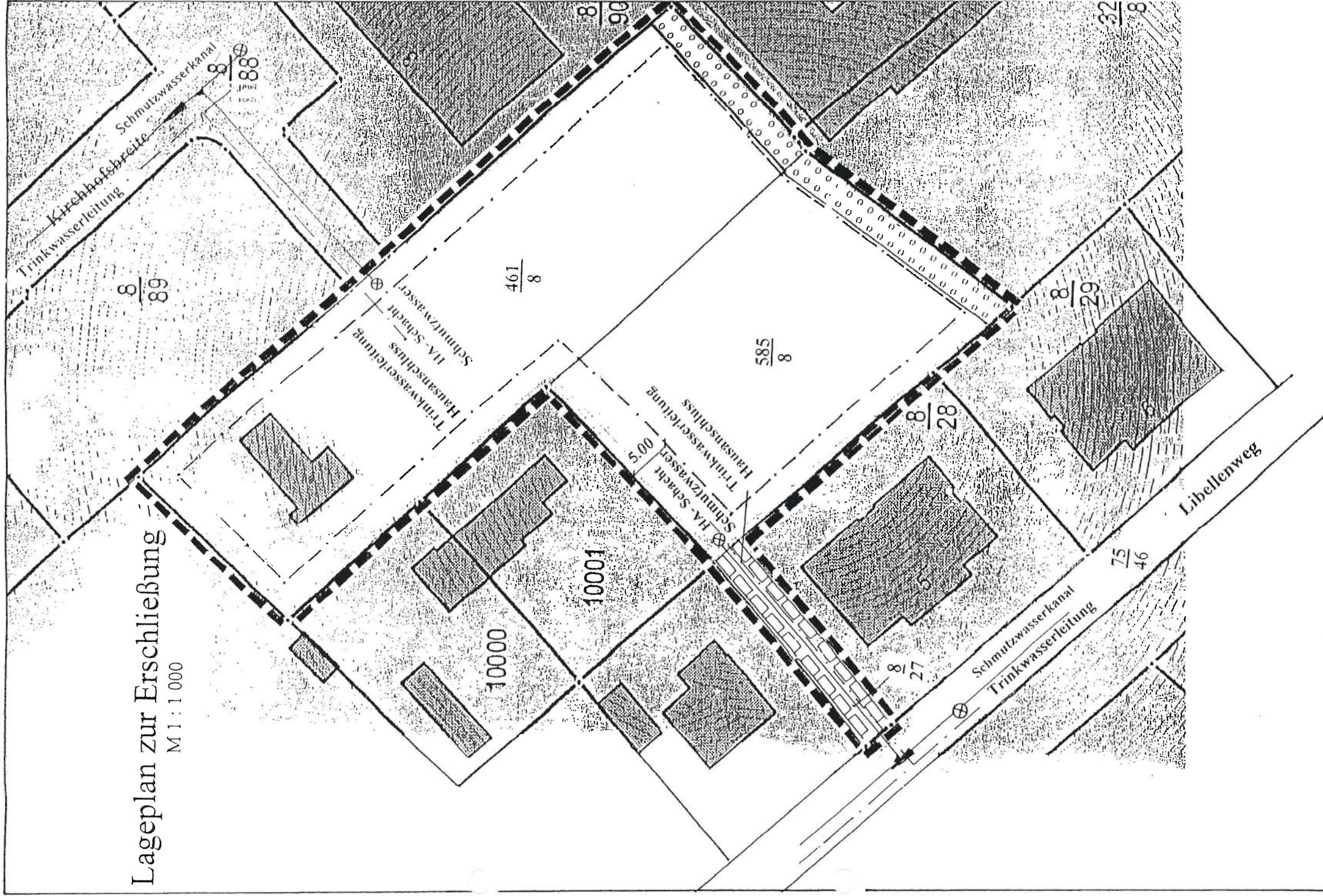
Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Umsetzung
Regierungspräsidium Halle	Immissionsschutz In unmittelbarer Nachbarschaft ist eine Kfz-Werkstatt und die Bundesstraße 1 vorhanden, hiervon gehen Lärmbelästigungen aus. Es wird vorgeschlagen, die ruhebedürftigen Räume und die Freiflächen zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Naturschutz Hinweise: Für die geplanten Pflanzungen sollten nur heimische Arten mit Herkunftsnachweis verwendet werden. Abfall- und Bodenschutzbehörde Im Rahmen der konkreten Baumaßnahme ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Zufahrten zu Garagen/Carports u.a.) sollten mit einem versickerungsfähigen /wasserdurchlässigen Material versehen werden.	Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Bei der weiteren Planung müssen die Hinweise berücksichtigt werden. Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die textliche Festsetzung zur Verwendung von heimischen Arten wurde bereits getroffen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und werden bei der weiteren Planung und Baudurchführung berücksichtigt.
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	Bedingungen Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe wichtiger archäologischer Fundstellen. Bauausführende Betriebe auf die gesetzlichen Meldefristen bei unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinweisen.	Die Bedingungen werden in die Begründung aufgenommen.
T-Com	Fachliche Hinweise Zur Nichtbehinderung von Telekommunikationslinien, zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes den Baubeginn 3 Monate vorher bekannt geben.	Die fachlichen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
WBW Wassergesellschaft Börde- sellschaft Börde- Westfläming	Die Trinkwasserversorgung für dieses Gebiet kann sichergestellt werden. Je ein Direktanschluss an die Trinkwasserleitungen in der Kirchhofsbreite und im Libellenweg sind möglich. Der Anschluss ist separat zu beantragen.	
Avacon AG	Die Standortzustimmung wurde erteilt. Hinweise sind zu beachten.	Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Anlage 1

Lageplan zur Erschließung

Lageplan zur Erschließung

M 1 : 1 000



Anlage 2

Auszug Flurstücke Nutzungsart/ Rechtsverhältnis

Flurstücke

sortiert nach Gemarkung/Flurstück

Gemark./Flurstück	Lage	Abschnittsfläche	Anteil	BA	Fläche m²	Entstehungs-VN D/H	Flurkarte	Anteil
	Nutzungsart Grundbuchstelle Rechtsverhältnis	Eigentümer		Jagd	Beschrieb			
Möser 0890 4-8/27.0 50046 Libellenweg				N	90,00			
Abschnitt 1 21520 Verkehrsfläche - Weg		0890 4-172/8.0						
0890-1070 1.0.0.0.0		90,00						
		G- Rhein-Jerchel bau Gmbh , / / ,Mit Sitz in Weferlingen , , Weferlingen						
Möser 0890 4-8/88.0 50051 Kirchhofsbreite				N	1.104,00			
Abschnitt 1 21510 Verkehrsfläche - Straße		0890 4-8/66.0						
0890-1237 1.0.0.0.0		1.104,00						
		G- Casa-Real Bauplanungs-und , / / ,In den Schifferbergen 17, 13505 Berlin						
Anzahl	2	Gesamtsumme Flurstücke	1.194,00	Durchschnitt	597,00			

Anlage 3

Erklärung des Eigentümers des Grundstücks 8/27 der Flur 4 der
Gemarkung Möser zur Zustimmung eines Geh-, Fahr- und
Leitungsrechtes

Name und Adresse

des Eigentümers der Grundstücks 8/27 der Flur 4 der Gemarkung Möser

Rhein, Hans-Peter
Weferlingen-Str. 21a
39356 Behrnsdorf

Erklärung

Der oben genannte und unterzeichnende ist Eigentümer des Grundstücks/ Flurstücks 8/27 der Flur 4 der Gemarkung Möser, Nutzungsart Verkehrsfläche- Weg, und erklärt:

Hiermit stimme ich einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück 8/27 der Flur 4 der Gemarkung Möser zu Gunsten

- der Gemeinde Möser zur Verlegung und Wartung einer Schmutzwasserleitung,
- der Wassergesellschaft Börde- Westfläming in Magdeburg zur Verlegung und Wartung einer Trinkwasserleitung
- der Avacon AG zur Verlegung und Wartung der Energie- und Gasleitungen
- der Telekom AG zur Verlegung und Wartung der Telefonleitung

zu.

Ich bin bereit, bei Bedarf die Zustimmung auf entsprechenden Formularen des Bauordnungsamtes des Landkreises Jerichower Land zu dokumentieren bzw. eine Eintragung in das Grundbuch vornehmen zu lassen.

Unterschrift



Ort, Datum

Behrnsdorf 23.10.03

Anlage 4

Widmung „Kirchofsbreite“ durch den Eigentümer