

Begründung

Bebauungsplan
„Möershöhe“
der Gemeinde Möser
Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Gebietsänderung	
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	5
1.6. Begründung des Plankonzeptes	5
1.7. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.8. Rechtliche Grundlagen	7
1.9. Kartengrundlage	7
1.10. 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
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	11
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	11
3.2. Fachplanungen	12
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	12
4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Trinkwasserversorgung	13
4.3. Abwasserentsorgung	13
4.4. Niederschlagswasser	
4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung	14
4.6. Abfallentsorgung	14
4.7. Weitere Standortbedingungen	15
4.7.1. Hinweis der Geologie	15
4.7.2. Denkmalpflege und Archäologie	15
4.7.3. vorbeugender Brandschutz	16
4.7.4. Brand- und Katastrophenschutz	16
5.0. Flächenbilanz	17

1.0. Allgemeines

1.1. Gebietsänderung

Die Gemeinde Möser ist laut Gebietsänderungsvereinbarung ab 01.01.2010 Ortschaft der Einheitsgemeinde Möser.

In der Gebietsänderungsvereinbarung ist geregelt, dass die Bauleitplanung der Gemeinde übernommen und weitergeführt wird.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Ortsteil Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Einheitsgemeinde Möser an.

Weitere Ortsteile sind:

Lostau
Hohenwarthe
Körbelitz
Schermen
Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	VWG Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Stadt Magdeburg	

Die Ortsteil 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

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Möser und umfasst das Flurstück:

10180

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege / Grundstücke:

Nord - östlich und nord – westlich durch die Flurstücke 28/3 und 299/26.

Beide Grundstücke sind Wegegrundstücke.

Hinter dem Flurstück 28/3 beginnt das Betriebsgelände einer Möbeltischlerei/Innenausbau.

Süd – östlich durch den Gewerbebetrieb Heizung /Sanitär/ Schwimmbadtechnik Eilitz.

Süd – westlich durch Parzellen, bebaut mit Wochenendhäusern.

1.4. 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.

Wirtschaft

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

Begründung
Bebauungsplan „Mösershöhe“
Planfassung

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.

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.

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

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

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.630 m².

Er ist bebaut mit ca. 130 m².

Die Bebauung besteht aus mehreren Gebäuden.

Ein Teil der weiteren Fläche ist befestigt, ca. 100 m².

Ca. 1.400 m² der Fläche sind individual-ungenutzte Grünflächen mit teilweise Baumbewuchs.

1.6. Begründung des Plankonzeptes

Das generelle städtebauliche Ziel der Gemeinde Möser gibt der Flächennutzungsplanung als grobes Raster vor.

Auf dem Flurstück 10180 der Flur 4 der Gemarkung Möser soll eine gemischte Bebauung errichtet werden.

Das betreffende Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser als Grünfläche dargestellt.

Für das betroffene Gebiet wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt (Genehmigung vom 16.12.2009). Hier ist die betreffende Fläche als Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr.6 BauNVO dargestellt.

Eine Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB hat darüber hinaus 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.

1.7. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wurde ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Mösershöhe“. 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.

Es wurden für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO getroffen. 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.

1.8. 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 zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51)

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

1.9. Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Sachsen – Anhalt (LvermGeo LSA)
Gemarkung Möser
Flur 4

1.10. 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 4
Stand der Planunterlage:	
Vervielfältigungserlaubnis durch	LvermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung wurde beantragt.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzungsart in der näheren Umgebung des Planbereiches insbesondere im Randbereich der Chausseestraße, der Bundesstraße B1.

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 0,6 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit 12,00 m über Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 nicht zulässig sind.

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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 Bebauung.

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.

2.3. Grünflächen

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

Die Fläche dafür beträgt 180 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.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde eine Strauch-Baumhecke festgelegt.

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

Es sind 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.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen Mulchschicht etc.) ist zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Nach der Anwuchspflege sind die Gehölze dauerhaft zu unterhalten.

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

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

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, OT 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 vorhanden

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:
Golfplatz Möser

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

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Mösershöhe“ der Gemeinde Möser mit einer ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches von ca. 1.630 m² ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

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.

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

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. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen

4.1. Verkehrserschließung

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

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

4.2. Trinkwasserversorgung

In der Straße „Mösershöhe“ ist im nordwestlichen Bereich eine Trinkwasserleitung PVC DN 80 und im nordöstlichen Bereich eine Trinkwasserleitung PVC DN 50 vorhanden. Über diese beiden Trinkwasserleitungen kann der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) abgesichert werden.

Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser) muss gesondert beantragt und genehmigt werden. Je nach Bedarf kann hierfür eine zusätzliche äußere Erschließung erforderlich sein.

Diese 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 der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH.

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkung kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

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

Löschwasserversorgung

Entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG) ist die Löschwasserversorgung Angelegenheit der Kommune. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht 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.

4.4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl.I. Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl.I S. 1163, 1168) vorzugsweise ortsnahe versickert oder verrieselt, ansonsten direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Einleitung des Niederschlagswassers der öffentlich bebauten und befestigten Flächen in ein Gewässer einschließlich Grundwasser bedarf gem. §§ 8 (1), 9 (1) Nr. 4 und 48 (1) WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist beim Landkreis Jerichower Land als Wasserbehörde anzuzeigen.

Die geplanten Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind gem. § 57 (1) Nr. 1 WHG nach den hierfür jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu errichten. Es sind insbesondere die Vorschriften des ATV-Regelwerkes, die DIN-Normen sowie die tangierenden Festlegungen des DVGW-Regelwerkes in der jeweiligen gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Durch die Errichtung der Anlagen zur Niederschlagsentwässerung und der damit verbundenen Gewässerbenutzung ist die Funktionsfähigkeit und die kapazitive Auslastung der bereits vorhandenen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung der angrenzenden Straßen und Wege in keiner Weise zu beeinträchtigen.

4.5. 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.

4.6. Abfallentsorgung

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

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.

Weitere Hinweise:

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Absatz 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

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.

4.7. Weitere Standortbedingungen

4.7.1. Hinweis der Geologie

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen wird der Hinweis gegeben, dass vor der konkreten Bebauung Baugrunduntersuchungen zugrunde gelegt werden sollten.

4.7.2. Denkmalpflege und Archäologie

Es deutet eine archäologische Fundstelle in der Umgebung (Möser Fpl. 1, eisenzeitliches Brandgräberfeld) darauf hin, dass im projektierten Bereich archäologische Befunde vorhanden sein können. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Es werden auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 (9).

Als Ansprechpartnerin steht Frau Dr. Fritsch (Tel. 039292/699822, Fax. 039292/699850; Email bfritsch@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.
Als Ansprechpartner für Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege steht Herr Grubitzsch (0345-2939734) zur Verfügung.

4.7.3. vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden geordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

4.7.4. Brand- und Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse geprüft.

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.

Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Hinweis:

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

5.0. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.630 m².

Die Flächengröße der vorhandenen Bebauung beträgt ca. 130 m².

Umweltbericht

Bebauungsplan
„Möershöhe“
der Gemeinde Möser
Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Kolodziej
Privatweg 20

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.0. Einleitung	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Rechtliche Grundlagen	5
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.6. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.7. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
1.8. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	8
 2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	 9
2.1. Größe des Planbereiches	9
2.2. Beschreibung des Umweltzustandes	9
2.3. Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	9
2.3.1. Schutzgut Mensch	9
2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3.3. Schutzgut Boden	10
2.3.4. Schutzgut Wasser	11
2.3.5. Schutzgut Luft und Klima	11
2.3.6. Schutzgut Landschaft	11
2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.3.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	12
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung	13
2.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.5.1. Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	14
2.5.2. 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
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Anlage

Bestandsplan

Eingriffsbilanzierung

1.0. Allgemeines

1.1. Gebietsänderung

Die Gemeinde Möser ist laut Gebietsänderungsvereinbarung ab 01.01.2010 Ortschaft der Einheitsgemeinde Möser.

In der Gebietsänderungsvereinbarung ist geregelt, dass die Bauleitplanung der Gemeinde übernommen und weitergeführt wird.

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Ortsteil Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Einheitsgemeinde Möser an.

Weitere Ortsteile sind:

Lostau
Hohenwarthe
Körbelitz
Schermen
Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	VWG Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Stadt Magdeburg	

Die Ortsteil 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 4 der Gemarkung Möser und umfasst das Flurstück:

10180

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege /Grundstücke:

Nord - östlich und nord – westlich durch die Flurstücke 28/3 und 299/26.

Beide Grundstücke sind Wegegrundstücke.

Hinter dem Flurstück 28/3 beginnt das Betriebsgelände einer Möbeltischlerei/Innenausbau.

Süd – östlich durch den Gewerbebetrieb Heizung /Sanitär/ Schwimmbadtechnik Eilitz.

Süd – westlich durch Parzellen, bebaut mit Wochenendhäusern.

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.

Die Gemeinde Möser, OT 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

Umweltbericht
Bebauungsplan „Mösershöhe“
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.

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

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

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 zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51)

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 umfasst ca. 1.630 m².

Er ist bebaut mit ca. 130 m².

Die Bebauung besteht aus mehreren Gebäuden.

Ein Teil der weiteren Fläche ist befestigt, ca. 100 m².

Ca. 1.400 m² der Fläche sind individual-ungenutzte Grünflächen mit teilweise Baumbewuchs.

1.6. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wurde ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Mischgebiet Chausseestraße“. 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.

Es wurden für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO getroffen. 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.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Möserhöhe“ der Gemeinde Möser mit einer ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,163 ha ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

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 „Elbeaue 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.

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 bzw. die Ersetzung 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.

2.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

2.1. Größe des Planbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.630 m².

2.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich ist bebaut in einer Größenordnung von ca. 130 m².

Die Bebauung besteht aus mehreren Gebäuden.

Ein Teil der weiteren Fläche ist befestigt ca. 100 m².

Ca. 1.400 m² der Fläche sind individual-ungenutzte Grünflächen mit teilweise Baumbewuchs.

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.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen von Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung der angrenzenden Nutzungsart als gemischte Bebauung weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch keine Empfindlichkeit aus.

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 begrenzten 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.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle - Külzauer Forst“.

Die Planung bewirkt eine Veränderung der bereits bestehenden Bebauung und es erfolgt eine geringe Ausweitung in Richtung Schutzgebiet.

Es sind aber erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

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 den Bestand mit einer Bebauung durch Gebäude und teilweiser Versiegelung durch Wegeflächen dar.

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

Altlastenverdachtsflächen im Planbereich müssen mit der Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land geklärt werden.

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 ein Mischgebiet mit einer begrenzten Bebauungsmöglichkeit.

Es erfolgt ein erweiterter Flächenverbrauch.

Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der begrenzten Nutzungen als Mischgebiet hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering.

Es erfolgt keine Zerstörung von Lebensräumen (Biotope).

Eine Beeinträchtigung von Biotopvernetzungen (Trennwirkung) findet nicht statt.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle - Külzauer Forst“.

Die Planung bewirkt eine Veränderung der bereits bestehenden Bebauung und es erfolgt eine geringe Ausweitung in Richtung Schutzgebiet.

Aufgrund der schon vorhandenen gewerblichen Bebauung 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 private 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 bebaute und versiegelte Fläche innerhalb von vorhandener gewerblicher Bebauung und durch eine Grünfläche am Rande einer Wochenendhausbebauung 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 Tiere und Pflanzen

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

- Entwicklung einer grundstücksbezogenen Rahmenvegetation durch Einrichtung von Pflanzstreifen.
Festsetzungen von Flächen zur Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 zukünftigen Vegetationsflächen
- Stellplätze, Wege und Terrassen auf den Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden
- Wiedereinbau von Kulturboden im Bereich der zukünftigen 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 der Grundstücke in den Vegetationsflächen zu versickern,
- Wasserdurchlässige Befestigungen der Wege und Plätze sind anzuwenden,
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen durch Einbau von Leichtstoffabscheider auf entsprechend gefährdeten Flächen,

Unvermeidbare Belastung

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

2.5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Folgender Festsetzungsvorschlag wird dargelegt und muss in die textlichen Festlegungen der Planzeichnung Teil B aufgenommen werden:

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

Die Fläche dafür beträgt 180 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.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde eine Strauch-Baumhecke festgelegt.

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

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.

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

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 grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Flächen wird durch die Verwaltung erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgelegt.

Eine Überprüfung erfolgt nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mösershöhe“ umfasst einen Abschnitt eines bereits durch Gebäude bebauten Bereiches der Gemeinde Möser.

Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und weiterhin zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen durch die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser anzusehen.

Zum Ausgleich werden Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen getroffen.

Anlage

Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bebauten Ortes Möser und befindet sich in einem Bereich eines bereits durch Gebäude bebauten Bereiches der Gemeinde Möser. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Mischgebiet mit begrenzten Bebauungsmöglichkeiten.

Die Bestimmung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens, welches die vor der Baumaßnahme auf den Grundstücken bestehende Flächennutzung der nach Beendigung des Eingriffs und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorhandenen Nutzung gegenüberstellt.

Tabelle 1
vorhandener Biotopwert auf der zu ändernden Fläche

Nummer	Fläche in m ²	IST - Zustand		Biotopwert	Werteinheiten
		Code	Biotoptyp		
1.	1.630		Flurstück/ Teilstück 26/2		
1.1.	130	BD	Bebaute Fläche/ Gebäude	0	0
1.2.	100	VWC	Befestigte Wege/Stellflächen (gebundene Decken)	0	0
1.3.	1.400	AKC	Obst- u. Gemüsegarten, Zier- garten, Grabeland	6	8.400
Summe					8.400

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

Die Fläche dafür beträgt 180 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.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde eine Strauch-Baumhecke festgelegt.

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

Tabelle 1
vorhandener Biotopwert auf der zu ändernden Fläche

Nummer	Fläche in m ²	IST - Zustand Code Biototyp	Biotopwert	Werteinheiten
1.	1.630			
1.1.	130	BD Flurstück/ Teilstück 26/2 Bebaute Fläche/ Gebäude	0	0
1.2.	100	VWC Befestigte Wege/Stellflächen (gebundene Decken)	0	0
1.3.	1.400	AKC Obst- u. Gemüsegarten, Zier- garten, Grabeland	6	8.400
Summe				8.400

Betroffenheit der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen
Mensch	---
Kultur- und Sachgüter	---
Boden	X
Wasserhaushalt	O
Klima/Luft	O
Arten/ Lebensgemeinschaften	O
Landschaftsbild	---
Betroffenheit Schutzgebiete	---
--- keine Beeinträchtigung, O geringfügige Beeinträchtigung, X erhebliche Beeinträchtigung	

Gemeinde Möser

OT Möser

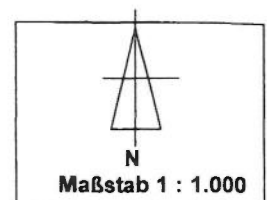
B e b a u u n g s p l a n

„Mösershöhe“

Bestandsplan

Juni 2010

Planverfasser:
 Planvision
 Home Office Kolodziej
 Privatweg 20
 39291 Möser



Anlage

Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bebauten Ortes Möser und befindet sich in einem Bereich eines bereits durch Gebäude bebauten Bereiches der Gemeinde Möser. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Mischgebiet mit begrenzten Bebauungsmöglichkeiten.

Die Bestimmung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens, welches die vor der Baumaßnahme auf den Grundstücken bestehende Flächennutzung der nach Beendigung des Eingriffs und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorhandenen Nutzung gegenüberstellt.

Tabelle 1
vorhandener Biotopwert auf der zu ändernden Fläche

Nummer	Fläche in m ²	IST - Zustand		Biotopwert	Werteinheiten
		Code	Biotoptyp		
1.	1.630		Flurstück/ Teilstück 26/2		
1.1.	130	BD	Bebaute Fläche/ Gebäude	0	0
1.2.	100	VWC	Befestigte Wege/Stellflächen (gebundene Decken)	0	0
1.3.	1.400	AKC	Obst- u. Gemüsegarten, Zier- garten, Grabeland	6	8.400
Summe					8.400

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

Die Fläche dafür beträgt 180 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.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde eine Strauch-Baumhecke festgelegt.

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

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.

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

Ermittlung der Fläche für die o.a. Festsetzung:

Gesamtfläche. 1.630 m²

Mischgebiet: $0,6 \times 1.630 \text{ m}^2 = 978 \text{ m}^2$

Bebaubare Fläche: $978 \text{ m}^2 - 130 \text{ m}^2$ (bereits bebaute Fläche) = 848 m²

Flächenbedarf: 1 Baum und 3 Sträucher = ca. 20 m²

$848 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 16,96 \times 20 \text{ m}^2 \approx 340 \text{ m}^2$

Tabelle 2
Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung Code	Biotoptyp	Planwert	Werteinheiten
1.	1.630		Mischgebiet		
1.1.	978	BD	Bebaubare Fläche einschl. bebauter Fläche/Gebäude	0	0
1.2.	180	HYA	Gehölzbepflanzung Baum-Strauch-Hecke (entspr. Planzeichnung)	16	2.880
1.3.	340	HYA	Gehölzbepflanzung- (entspr. textl. Festsetzungen)	16	5.440
1.4.	132	AKC	Obst- und Gemüsegarten, Zier- garten, Grabeland	6	792
Summe					9.112

Bei einer maximalen möglichen Bebauung ist der hierfür erforderliche Ausgleich entsprechend den o.a. Festsetzungen innerhalb des Planbereiches möglich.

Bilddokumentation

