

Begründung

Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
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. Verkehrsanbindung des Plangebietes	3
1.4. Inhalt und Zweck der Planung	4
1.5. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes	5
1.6. Rechtliche Grundlagen	6
1.7. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	7
2.0. Verhältnis zu anderen Planungen	9
2.1. Raumordnung und Landesplanung	9
2.2. Fachplanungen	9
2.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	10
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.2. Bauweise, überbaubare Flächen	11
3.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.0. Erschließung	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Trinkwasserversorgung	13
4.3. Abwasserentsorgung	14
4.4. Niederschlagswasserbeseitigung	14
4.5. Elektroenergie- Gasversorgung	15
4.6. Müllentsorgung	15
5.0. Weitere Belange im Planbereich	16
5.1. Belange des Brand – und Katastrophenschutzes	16
5.2. Belange von Geologie und Bergbau	16
5.3. Belange der Denkmalpflege und Archäologie	16
5.4. Belange der Deutschen Telekom AG	17
6.0. Flächenbilanz	18

Anlagen

- Anlage 1 Luftbilddarstellung
- Anlage 2 Flurkarte
- Anlage 3 Straßenübersichtsplan

1.0. Allgemeines

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

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.

Die Ortschaft Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Einheitsgemeinde Möser an.

Weitere Ortschaften 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	

Der 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

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Möser und umfasst teilweise das Flurstück 102/2.

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Osten der Gemarkung, östlich des Pietzpuhler Weges und nördlich des Paulshofer Weges.
(s. Anlage 3, Straßenübersichtsplan)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

nord – östlich	Grünland, Ackerland, Feldweg, Entwässerungsgraben,
nord – westlich	Grünland, Ackerland
süd – östlich	Paulshofer Weg, Bebauung der Blumenstraße, Flurstück 1/1 Flur 5, (Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Blumenstraße“)
süd – westlich	Paulshofer Weg, Flurstück 11/1, Flur 5, (Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Blumenstraße“)
westlich	Teil des Flurstücks 102/2, Ackerland, (gehört zum einfachen Bebauungsplan „Blumenstraße“, anschließend Flurstück 102/3, Flur 3 (gehört zum einfachen Bebauungsplan „Blumenstraße“))

1.3. Verkehrsanbindung des Plangebietes

Überörtlicher Straßenverkehr:

Möser ist durch die vorhandenen Straßen gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch Möser verläuft die Bundesstraße B 1 von Magdeburg nach Burg.

Innerörtlicher Straßenverkehr:

Der innerörtlichen Haupteerschließung dienen die Bundesstraße B 1, die Thälmannstraße und die Biesengrundbreite, weiterhin die Friedrich-Ebert-Straße und der Kirschweg.

Die restlichen innerörtlichen Straßen haben die Funktion für den Ziel- und Quellenverkehr.

Von der Bundesstraße B 1 aus verlaufen die wichtigsten örtlichen Verkehrsstraßen, wie:

Thälmannstraße in westlicher und östlicher Richtung

Biesengrundbreite in westlicher Richtung

Brunnenbreite in östlicher Richtung

Im östlichen Bereich von der Thälmannstraße aus:

der Kirschweg

der Pietzpuhler Weg, Paulshofer Weg und in Verlängerung die Blumenstraße.

1.4. Inhalt und Zweck der Planung

Inhalt der Planung

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

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit hier zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO getroffen.

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

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.

Es wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Für das betroffene Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Zweck der Planung

Die Schaffung von Baurecht für den Planbereich auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bisher genutzten Flächen zum eingeschränkten Gewerbegebiet.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll die gegenwärtige Nutzung bestätigt werden.

Es soll auch die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, 2, 3 und 8 BauGB gegeben sein.

1.5. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes

Bezeichnung:	Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
Standort:	Gemeinde Möser
Landkreis:	Jerichower Land
Land:	Sachsen- Anhalt
Gemarkung	Möser
Flur:	3
Fläche:	ca. 9.100 m ²
Straßenanschluss:	Paulshofer Weg

Im Planbereich befinden sich:

Das Flurstück 102/2 in Richtung Paulshof wird teilweise gewerblich genutzt von einem Transportunternehmen.

Auf der genutzten Fläche werden Materialien zwischengelagert. Sand, Kies, Muttererde sowie der Streusand für den Winterdienst der Gemeinden Möser und Schermen.

Es erfolgt weiterhin die Abstellung von LKW-Anhänger, Winterdiensttechnik, Streu- und Schneepflüge.

Der Teil der Fläche in Richtung Pietzpuhler Weg wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.6. Rechtliche Grundlagen

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

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)

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

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA)

vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung,

1.7. 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.

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

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

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

Im südöstlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Begründung
Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
Planfassung

Ein historisches Siedlungsbild ist in Möser nicht erkennbar.
Ortsbildprägend sind die Villenbauten mit ihren Gärten westlich der Bundesstraße B 1.

Der OT Möser hat eine Fläche von 513 ha und ca. 2.700 Einwohner.

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

Infrastruktureinrichtungen:

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

Öffentliche Einrichtungen/Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel

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

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

Die Bundesstraße teilt den Ort Möser.

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

Möser besitzt einen Haltepunkt an dieser Trasse.

2.0. Verhältnis zu anderen Planungen

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Grundlagen

Die Gemeinde Möser befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum.

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

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

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergibt sich, bezogen auf den vorgesehenen Geltungsbereich des B- Planes, der Hinweis auf den Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereiches des Bebauungsplanes „Schweinebruchsbreite“ als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die tatsächliche Nutzung einer gewerblichen Fläche als solche übernommen.

2.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

2.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

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

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“.

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

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

In ca. 3500 m – 4000 m Entfernung befindet sich das FFH- Gebiet: FFH0049 LSA „Heide südlich Burg“, - in 5000 – 5500 m entfernt das FFH- Gebiet: LSA „Elbeaue südlich Rogätz mit Ohremündung“, fast deckungsgleich mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet SPA 011 LSA „Elbaue Jerichow“.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser OT Möser wird das Gebiet des Bebauungsplanes „Schweinebruchsbreite“ als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt.

3.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“ Möser sind die Voraussetzungen zum Bau von Gewerbebetrieben sowie von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, geschaffen.

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 (1, 2) BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören.
(Störungsgrund im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig sind.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Höhe baulicher Anlagen mit 12,00 m als Höchstmaß und II geschossig bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

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

3.2. Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingengt wird.

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich an den Rändern des Plangebietes.

Das Gewerbegebiet wird dadurch zur freien Landschaft hin eingegrünt. Diese Anpflanzgebote werden im Umweltbericht begründet.

Die Flächen sind private Flächen.

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

4.0. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Paulshofer Weg. Der Geltungsbereich kann über Einfahrten und Ausfahrten zum Paulshofer Weg angeschlossen werden.

Für straßenverkehrsrechtliche Belange der Straßen „Paulshofer Weg“ und „Pietzpuhler Weg“ ist die Gemeinde Möser (VWG Biederitz – Möser) als örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248) in nachweisbarer Abstimmung mit der Heidewasser GmbH über das öffentliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch die Heidewasser GmbH. Der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) kann abgesichert werden.

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet darüber hinaus kann nur abgesichert werden, wenn eine innere und äußere Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt.

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

Die Erschließung sieht die Verlegung der Trinkwasserleitung in dem geplanten Bebauungsgebiet vor. Die Einbindung hat an die Trinkwasserleitung DN 80 PVC im Paulshofer Weg zu erfolgen.

Diese Erschließung ist durch einen 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.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung hat gemäß §§ 150 und 151 (1), (3) WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz zu erfolgen.

4.4. Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Eine zentrale Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücke ist nicht geplant.

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

4.5. Elektroenergie- Gasversorgung

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

Details zum Anlagenbestand sind aus den beigefügten Plänen ersichtlich.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen:

- die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen muss 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 und Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dieses rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen,
- eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein,
- eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld abzustimmen.

Die Zustimmung zu einem Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht Herr Werner, Tel.: 03931/253-31202 zur Verfügung.

4.6. Müllentsorgung

Im Geltungsbereich des o.g. B-Planes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

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.

Eine Bereitstellung der gemischten Siedlungsabfälle ist am Paulshofer Weg nur bis zur Einmündung der Blumenstraße möglich.

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 Erschließungsstraße“ ausgeführt wird.

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

5.0. Weitere Belange im Planbereich

5.1 Belange des Brand – und Katastrophenschutzes

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

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

Bemerkung:

Der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art kann niemals ganz ausgeschlossen werden.

Hinweis:

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

5.2. Belange von Geologie und Bergbau

Hinweise der Hydrologie

Im Planungsgebiet stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend bindige Schichten an (Mergel, Lehm), die für die Versickerung des

Niederschlagswassers ungünstig sind; es besteht die Gefahr von Staunässe.

Der eigentliche Grundwasserspiegel ist nach Archivdaten aus dem Jahre 1980 bei ca. 2-4 m unter Gelände zu erwarten.

5.3. Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht 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“. 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.

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

5.4. Belange der Deutschen Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Die Verkehrsflächen sind an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG so anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Standsicherheit von oberirdischen Telekommunikationslinien muss ständig gewährleistet bleiben.

6.0. Flächenbilanz

Das beplante Flurstück: 102/2 teilweise wird wie folgt genutzt:

4.900 m ²	gewerblich genutzte Fläche
4.200 m ²	intensiv genutzter Acker

Umweltbericht

Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“ der Gemeinde Möser

Planfassung

Planverfasser:
Planvision
Home Office Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis

1.0. Allgemeines	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes	5
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.6. Rechtliche Grundlagen	6
1.7. Inhalt und Zweck der Planung	7
2.0. Verhältnis zu anderen Planungen	8
2.1. Raumordnung und Landesplanung	8
2.2. Fachplanungen	8
2.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	9
3.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes	10
3.1. Bestandsaufnahme	10
3.2. Beschreibung des Umweltzustandes	10
3.3. Darstellung der vorhandenen Biotoptypen	10
3.4. Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.4.1. Schutzgut Mensch	11
3.4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
3.4.3. Schutzgut Boden	12
3.4.4. Schutzgut Wasser	12
3.4.5. Schutzgut Luft und Klima	13
3.4.6. Schutzgut Landschaft	13
3.4.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
3.4.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung	14
4.0. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	15
4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
4.2. Prognose bei Nichtdurchführung	15
5.0. Planungs- und Maßnahmenkonzept	16
5.1. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl	16
5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
6.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

Anlage 1 Bestandsplan

Anlage 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1.0. Allgemeines

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

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.

Die Ortschaft Möser liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Einheitsgemeinde Möser an.

Weitere Ortschaften 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	

Der 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

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Möser und umfasst teilweise das Flurstück 102/2.

Der Geltungsbereich liegt im Süd-Osten der Gemarkung, östlich des Pietzpuhler Weges und nördlich des Paulshofer Weges.
(s. Begründung, Anlage 3, Straßenübersichtsplan)

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

nord – östlich	Grünland, Ackerland, Feldweg, Entwässerungsgraben,
nord – westlich	Grünland, Ackerland
süd – östlich	Paulshofer Weg, Bebauung der Blumenstraße, Flurstück 1/1 Flur 5, (Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Blumenstraße“)
süd – westlich	Paulshofer Weg, Flurstück 11/1, Flur 5, (Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Blumenstraße“)
westlich	Teil des Flurstücks 102/2, Ackerland, (gehört zum einfachen Bebauungsplan „Blumenstraße“, anschließend Flurstück 102/3, Flur 3 (gehört zum einfachen Bebauungsplan „Blumenstraße“))

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

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

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 OT Möser an die Zentralen Orte ist demnach vorhanden und geht mit dem Ziel einer geordneten Entwicklung im Ordnungsraum konform.

Infrastruktureinrichtungen sind:

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

Öffentliche Einrichtungen/Gewerbe, Dienstleistungen und Einzelhandel

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

Umweltbericht
Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
Planfassung

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.

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.

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“.

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.

Die neuere Siedlungsentwicklung setzt sich aus Wohn- und Gewerbebebauung in offener Bauweise zusammen.

Möser ist Standort für eine großflächige Sportanlage:
Golfplatz Möser

Festgelegt ist das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems:

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

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

1.4. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Bestand des Plangebietes

Bezeichnung:	Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
Standort:	Gemeinde Möser
Landkreis:	Jerichower Land
Land:	Sachsen- Anhalt
Gemarkung	Möser
Flur:	3
Fläche:	ca. 9.100 m ²
Straßenanschluss:	Paulshofer Weg

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Planbereich befinden sich:

Das Flurstück 102/2 in Richtung Paulshof wird teilweise gewerblich genutzt von einem Transportunternehmen.

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

Es erfolgt weiterhin die Abstellung von LKW-Anhänger, Winterdiensttechnik, Streu- und Schneepflüge.

Der Teil der Fläche in Richtung Pietzpuhler Weg wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.900 m ²	gewerblich genutzte Fläche
4.200 m ²	intensiv genutzter Acker

1.6. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
der Gemeinde Möser, OT Möser wird auf der Grundlage

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

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

der 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,

des Gesetzes zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der
Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
vom 29.Juli 2009, BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 15)

des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41 S. 454 vom 29. Juli 2004)

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

aufgestellt.

1.7. Inhalt und Zweck der Planung

Inhalt der Planung

Es sind für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung als ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplant.

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

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.

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

Weiterhin wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Für das betroffene Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Die Schaffung von Baurecht für den Planbereich auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bisher genutzten Flächen zum Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll die gegenwärtige Nutzung bestätigt werden.

Es soll auch die Möglichkeit einer weiteren Entwicklung insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, 2, 3 und 8 BauGB gegeben sein.

2.0. Verhältnis zu anderen Planungen

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Möser befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum.

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 werde. Die überregionale Straßenanbindung ist durch die Bundesstraße 1 Helmstedt – Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg gewährleistet. Eine gute verkehrliche Anbindung der Gemeinde Möser an die Zentralen Orte ist demnach vorhanden und geht mit dem Ziel einer geordneten Entwicklung im Ordnungsraum konform.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:	Magdeburg
Mittelzentrum:	Burg

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergibt sich, bezogen auf den vorgesehenen Geltungsbereich des B- Planes, der Hinweis auf den Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereiches des Bebauungsplanes „Schweinebruchsbreite“ als Gewerbegebiet mit Einschränkungen dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die tatsächliche Nutzung einer gewerblichen Fläche als solche übernommen.

2.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

2.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH-Gebiete

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich naturschutzrechtlich um die Vorbereitung eines naturschutzrechtlichen Eingriffs nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

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

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

Besonders geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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

Nach § 200 a BauGB ist für Sachsen- Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen – Anhalt) zur Erfassung und Eingriffsbilanzierung (RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.04, Nr. 42.2-22302/2) anzuwenden.

Nach § 20 Abs.2 NatSchG LSA wird davon ausgegangen, dass der Verursacher von Eingriffen verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

3.0. Bestandsaufnahme und Beschreibung des Umweltzustandes

3.1. Bestandsaufnahme

Planbereich:

Der Planbereich beträgt: 9.100 m², davon:

4.900 m ²	gewerblich genutzte Fläche
4.200 m ²	intensiv genutzter Acker

3.2. Beschreibung des Umweltzustandes

Auf der gewerblich genutzten Fläche werden Baumaterialien zwischengelagert, wie Sand, Kies, Muttererde sowie Streusand für die Gemeinden Möser und Schermen. Es erfolgt weiterhin die Abstellung von LKW-Anhänger, Winterdiensttechnik, Streu- und Schneepflüge.

Der andere Teil der Fläche in Richtung Pietzpuhler Weg wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.3. Darstellung der vorhandenen Biotoptypen

Darstellung der vorhandenen Biotoptypen

1.	4.900 m ²	VWC	geschotterte Flächen Stellflächen für Baumaschinen Ablagerungen von Baumaterialien
2.	4.200 m ²	AL	intensiv genutzter Acker

3.4. Bewertung der Umweltauswirkungen

3.4.1. Schutzgut Mensch

Der Standort ist nicht siedlungsnah.

Für den Menschen sind deshalb im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen auf das Wohnen und auf visuelle Beeinträchtigungen, wie das Landschaftsbild und Barrierewirkung von Bedeutung.

3.4.2. 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.

Die Fläche selbst ist zum großen Teil durch geschotterte bzw. verdichtete Flächen gekennzeichnet.

Ein Teil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund dieser anthropogen erzeugten und veränderten Lebensräume sind keine seltenen Pflanzenarten vorhanden. Auf floristische Kartierungen wurde deshalb verzichtet. Durch die bestehenden Lebensräume lässt sich eine Abschätzung der vorkommenden Tierarten ableiten. Diese Potentialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass keine seltenen oder geschützten Arten zu erwarten sind.

Die Erfassung der Avifauna erfolgte anhand einer Begehung an zwei Terminen, die zu einander in einem Mindestabstand von 14 Tagen lagen.

Begehung 1: 09.03.2010

Begehung 2: 25.03.2010

Es wurden keine Vogelarten nachgewiesen.

Das Plangebiet weist also 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 also gering.

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

3.4.3. 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 geschotterter bzw. verdichteter Flächen dar. Es erfolgt weiterhin die Abstellung von LKW-Anhänger, Winterdiensttechnik, Streu- und Schneepflüge.

Bewertung:

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

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

Durch den Einsatz von Maschinen und Geräten und durch Versiegelung wird es zu Verdichtungen des als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bodens kommen.

3.4.4. 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.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer vorhanden.

Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung entstehen in Bereichen mit vollständiger Oberflächenversiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers. Mit der Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Durch die Versiegelung fließt das Oberflächenwasser ab, die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

3.4.5. Schutzgut Luft und Klima

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

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage.

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

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

3.4.6. Schutzgut Landschaft

Das bisher vorhandene optische Landschaftsbild ist geprägt von Gebäuden und Anlagen der im Paulshofer Weg und in der Blumenstraße ansässigen Gartenbau – und sonstigen Unternehmen.

Das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung ist gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen.

Auch durch die möglichen Baumaßnahmen und die entsprechende grünordnerische Gestaltung wird das Landschaftsbild nicht verbessert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

3.4.7. 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 nach bisherigen Stellungnahmen nicht vorhanden.

3.4.8. Zusammengefasste Umweltauswirkung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit teilweise jetzt schon entsprechender Nutzung

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung ist eine Veränderung der Prägung des Landschaftsbildes durch Bebauung nicht zu erwarten.

Eine aufgewertete Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 4 : Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung	••
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	••
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasser	••
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Klimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	—
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	—
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage	—
Wechselwirkungen	Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung	—

••• sehr erheblich

•• erheblich

• weniger erheblich

- nichterheblich

4.0. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und Siedlung, ein Ausgleich erzielt werden.

4.2. Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne die Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplangebietes würde das Gebiet gleichermaßen teilweise als Baugebiet genutzt werden. Die Beeinträchtigung durch die bauliche Nutzung und die intensive ackerbauliche Nutzung zur angrenzenden Ortslage bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

5.0. Planungs- und Maßnahmekonzept

5.1. Liste der Pflanzenarten, Artenauswahl

Folgende Gehölze ohne konkreten Standort im Plangebiet werden für die Bepflanzung vorgeschlagen:

Bäume

Als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Feld- Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz- Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz- Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Trauben- Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laerigata</i>
Platane	<i>Platanus</i>
Birne- Wildbirne	<i>Pyrus</i>
Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>)	
Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)	
Kornelkirsche	
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	
Faulbaum (<i>Fragula alnus</i>)	

Sträucher

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

Brombeer-Arten (*Rubus div. Spec.*)
Europäische Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hasel (*Corylus avellana*).
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildrosen (*Rosa spec.*)

Heckenpflanzen, niedrige Hecken bzw. Einfassungen

Hainbuche *Carpinus betulus*

Geschnittene Hecken

Feld-Ahorn Heister, ohne Ballen. 100/125 cm

Hainbuche 1. Heister, 1 x verpflanzt, 100/125 cm

Umweltbericht
Bebauungsplan „Schweinebruchsbreite“
Planfassung

Klettergehölze

Zur Begrünung fensterloser Wandflächen und zur Betonung von Hauseingängen, alle Arten mit Ballen bzw. Containerware.

Anemonen- Waldrebe
Kletter- Hortensie
Wilder Wein, Mauerwein
Selbstklimmender Wein
Kletterrosen in Sorten

Clematis montana „Rubens“
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus quinquefolia Engelmännii
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

Rasen

Regelsaatgutmischung RSM 4, Aussaatmenge 20 g/ m²,

Pflege- und Entwicklungskonzepte

Die Pflegemaßnahmen sind mindestens bis zu 3 Jahren durchzuführen. Bei Ausfall von Gehölzen (Sträucher, Bäume) sind diese zu ersetzen.

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

5.2. Festsetzungsvorschläge, bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern Als Baum – Strauch – Hecke zu bepflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB). Für die Bäume ist Baumschulmaterial in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 –14 cm und für die Sträucher mindestens 2x verpflanztes Pflanzmaterial mit einer Größe von 60/100 zu verwenden.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren wird für alle Pflanzungen festgesetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Danach sind die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten.

Je 100 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke 2 heimische standortgerechte Laubbäume sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang der Hochstämme: Baumschulmaterial mindestens 12 bis 14 cm. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

5.3. 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.

6.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Bebauungsplangebiet wurden folgende Planungsziele angestrebt:
Es wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant.

Das Planungsziel wurde mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erreicht.

Durch diese Planung wurde für den Bereich des Paulshofer Weges eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine organische Beziehung zu dem im Zusammenhang bebauten Ort Möser hergestellt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauung vorbereitet wird, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zu Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen.

Unter anderem sind das:

- Entwicklung einer Rahmenvegetation bezogen auf das Flurstück,
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung des Baugebietes, die Entwicklung einer Rahmenvegetation, die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern reagiert werden.

Auf Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken reagieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Anlage 2

Eingriff und Ausgleich

Tabelle 1 Eingriffsumfang in Punkte gemäß Bewertungsmodell LSA 2004

Nummer	Fläche in m ²	IST - Zustand Code	Biototyp	Biotopwert	Werteinheiten
B-Planbereich	9.100				
1.	4.900	VWC	geschotterte Flächen Stellflächen für Baumaschinen Ablagerungen von Baumaterialien	0	0
2.	4.200	AL	intensiv genutzter Acker	5	21.000
Gesamt					21.000

Tabelle 2 Planwert

Nummer	Fläche in m ²	Plan Code	Biototyp	Biotopwert	Werteinheiten
1.	1.150	HHB	Baum Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten, für 790 m ² für 360 m ²	16 11	12.640 3.960
2.	1.200	AL	nicht überbaubare Flächen	5	6.000
Gesamt					22.600



Grenze Bebauungsplan "Schweinebruchsbreite"

30.00

400
102

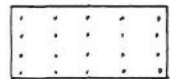
102

Paulshofer Weg

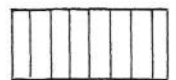
Pietzpuhler Weg

400
102

Darstellung



F



GF