

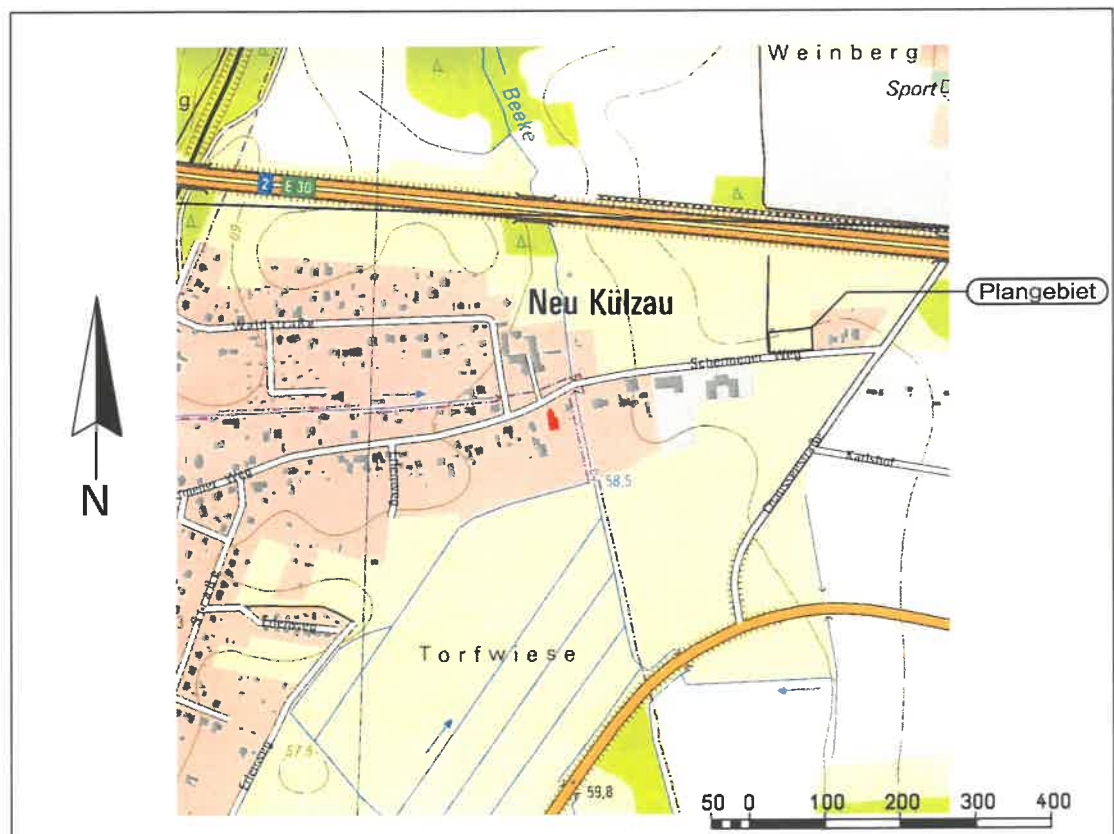
Gemeinde - Möser Ortschaft Schermen

Bauamt Gemeinde - Möser



Begründung und Umweltbericht zur Planfassung zum Bebauungsplan "SCHERMENER WEG", Gemeinde Möser Ortschaft Schermen

Stand: Februar 2011



Planverfasser:

Thomas Flemming
Jutta-Balk-Strasse 5
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Karte / 3736 - SO Möser M 1:10000

Stand des Kartenauszuges: 11/2009

Vervielfältigungserlaubnis am 23.06.2010 erteilt durch LvermGeo LSA
Aktenzeichen: T460035/10

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung zur Planfassung zum Bebauungsplan
2. Umweltbericht zur Planfassung zum Bebauungsplan
3. Plan mit textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Legende

Begründung

zur Planfassung

Bebauungsplan „ Schermener Weg“

In der

Ortschaft Schermen – Gemeinde Möser

Begründung zur

Planfassung Bebauungsplan „ Schermener Weg“

in der

Ortschaft Schermen – Gemeinde Möser

Auftraggeber:

Familie

Reinhard Richter

Schermener Weg 1

39291 Schermen

Auftragnehmer:

ARCHITEKTUR + GESTALTUNG

Dipl.-Ing. Thomas Flemming

Jutta-Balk-Strasse 5

39104 Magdeburg

Tel.: 0391 4003425

Mail: thomasflemming@email.de

Datum:

Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung
2. Plangebiet / Lage und Geltungsbereich
3. Ziele und Zweck der Planung
4. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung / Vorbereitende Bauleitplanung
5. Inhalt der Planung
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Stellplätze
 - 5.5 Regelung des Wasserabflusses / Grünordnerische Festsetzungen
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Löschwasser
7. Bewertung bzw. Wertung von Eingriff und Ausgleich mit grünordnerischen Festsetzungen
 - 7.1 Schutzgut Mensch
 - 7.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und Boden
 - 7.3 Schutzgebiet Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
8. Verwirklichung
9. Gesetze und Richtlinien

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger,

Familie Reinhard Richter
mit Sitz in 39291, Schermener Weg 1

beabsichtigt

auf dem Flurstück 1016/49 der Flur 1, - in der Gemeinde Schermen / Schermener Weg;
- Gemarkung Schermen

die

Erschließung des Flurstücks 1016/49 und die Errichtung von einem Einfamilienhaus mit Garage und einem weiterem Einfamilienhaus mit einer integrierten Gewerbeeinheit und Garage, für die in Schermen ansässige Trockenbaufirma der Familie Richter auszuführen.

(Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt § 6 BauNVO, es dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Firmensitz der Trockenbaufirma Richter, mit Büro für Verwaltung, Beratung und Planung, Lager für Kleinteile und Handmaschienen und Unterbringung des firmeneigenen Transporters, soll im Plangebiet angesiedelt werden. Bei der Trockenbaufirma Richter handelt es sich ausschließlich um eine Montagefirma, die Anlieferung von Baumaterialien erfolgt auf die auswärtigen Baustellen. Es handelt sich somit, um einen sonstigen Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO, der das Wohnen nicht wesentlich stört.)

Mit dem Antrag vom 24.06.2009 ersuchte die Familie Richter um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(Mit dem Beschluss vom 14.09.2009 durch den Gemeinderat Schermen ist der Aufstellung des Bebauungsplanes „ Schermener Weg“ Ortschaft Schermen, Gemeinde Möser stattgegeben worden)

Der Vorhabenträger hat einen Bebauungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und verpflichtet sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag, der in Abstimmung mit der Gemeinde Möser erarbeitet wird. Grundzüge des Bebauungsplanes sind im Vorfeld mit der Gemeinde Möser abgestimmt.

2. Plangebiet / Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südrand der Ortschaft Schermen – Gemeinde Möser, getrennt durch die Autobahn A2 von der gewachsenen Ortslage Schermen und umfasst das Flurstück 1016/49 der Flur 1; Gemarkung Schermen.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Süden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „ Schermener Weg“
- im Norden durch das Flurstück 844/49 (Dienstleistungsfläche) und das Flurstück 843/49 (Landwirtschaft)
- im Osten durch das Flurstück 1015/49 (Grünfläche)
- im Westen durch das Flurstück 872/48 (Weg)

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung des Entwurfes zum Bebauungsplan, die auf der Grundlage der Liegenschaftskarte des Amtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt, Scharnhorststrasse 89 in Stendal gefertigt wurde.

Eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung liegt vor.

Aktenzeichen: A9 T 36832 09.

Die Fläche des Plangebietes umfasst 1.610,43 m².

3. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Satzung über den Bebauungsplan der Gemeinde Möser „ Schermener Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten

Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ausschließlich das innerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstück in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterworfen.

Außerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstücke werden nicht einbezogen. Notwendig werdende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes, sowie im Flächenpool der Gemeinde Möser getroffen.

4. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die ehemals eigenständige Gemeinde Schermen liegt vor.

Ausweislich dieses FNP liegt die zur Erschließung und Bebauung vorgesehene Fläche am Südrand der Ortschaft Schermen ausnahmslos innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes und entsprechen von der beabsichtigten Nutzung den Festsetzungen des FNP.

Demzufolge wurde das Plangebiet von der beabsichtigten Nutzung her als MI (Mischgebiet) festgesetzt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt.

Mit der beabsichtigten Wohn- und Gewerbenutzung, wird den Zielstellungen des FNP Rechnung getragen.

5. Inhalt der Planung

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind folgende Festsetzungen erforderlich:

5.1 Art der baulichen Nutzung

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; sonstige Gewerbebetriebe.*

Weitere Nutzungsarten nach § 6 (2) und die Ausnahmen nach § 6 (3) sind unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,3
Zahl der Vollgeschosse II
Firsthöhe 8,00 m

Die zulässige Grundflächenzahl als Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO für das Baugebiet MI wird zur angestrebten Minimierung der Flächenversiegelungen und in Zusammenhang mit der Grundstücksgröße und den städtebaulichen Zielen reduziert

Die Firsthöhe als Höchstwert wird mit 8,00 Metern über Bezugspunkt festgelegt.

Bezugspunkt: OK Mitte Erschließungsstrasse vor dem Baukörper.

5.3 Bauweise

Geplant ist in Abstimmung mit der Gemeinde Möser städtebaulich verträgliche Erschließung und Bebauung mit Einfamilienhäusern und Nebenanlagen, die sich dem Ortsbild anpassen und den Charakter der Gemeinde waren. Vorgesehen sind daher:

offene Bauweise

Einzelhäuser

Baugrenzen

5.4 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der § 23 (5) der BauNVO.

5.5 Regelung des Wasserabflusses / Grünordnerische Festsetzungen

Die unmittelbare Versickerung des Regenwassers fördert die Grundwasserneubildung,

erhält die natürlichen Bodenfunktionen und den natürlichen Wasserkreislauf. Daher sind Festlegungen zur Regelung des Wasserabflusses vorgesehen, sowie Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung von Flächen:

Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken

Vorgabe von wasserdurchlässigen Materialien für die Anlage von Stellplätzen und, oder Zufahrten.

6. Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff i.S.d. § 8 a Abs. 1 BNatSchG (25.08.97) dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden

6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB) erreicht.

Für den erforderlichen Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf das Ökokonto des Landkreises Jerichower Land zurückgegriffen.

Die Fläche in der Gemarkung Burg; Flur 33; Flurstück 10/013 in einer Größenordnung von 268,33 m², wird den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „ Schermener Weg“ Gemeinde Möser; Ortschaft Schermen, zugeordnet.

Der Eigentümer des Grundstücks hat einen Antrag auf Zuordnung an das Bundesforstamt in Möser gestellt.

6.2 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in verkehrstechnischer Hinsicht durch anzulegende Zufahrten zum Grundstück, über den Schermener Weg erschlossen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser / Strom / Gas / Telefon kann nach Vorabstimmung mit den Versorgungsträgern als gesichert betrachtet werden.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Jerichower Land gewährleistet. Besondere Stellplätze dafür sind nicht vorgesehen.

Hinweis der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „ Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

6.4 Löschwasser

Der sicherzustellende Grundschatz mit Löschwasser nach DVGW – Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) befindet sich in einem Umkreis von ≤ 300 m im Bereich der Kindertagesstätte am Schermener Weg. Im Brandfall ist auf diesen Löschwasserbrunnen zurückzugreifen.

Im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

7. Bewertung bzw. Wertung von Eingriff und Ausgleich mit grünordnerischen Festsetzungen

Das geplante Vorhaben im Plangebiet stellt nach § 8 NatschG LSA einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt wird.

7.1 Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan wird für das Grundstück die Möglichkeit geschaffen 2 Einfamilienhäuser mit Terrasse, Nebenanlagen, Stellplätzen und einer Gewerbeeinheit zu errichten.

Eine Belastung für das Grundstück, geht vom Verkehr auf der B1 und der BAB 2, durch Lärm- und Schadstoffimmission, aus.

Mit geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume der Einfamilienhäuser, kann die Belastung vermindert werden.

Da das Plangebiet an seiner nördlichen Grenze an landwirtschaftlich genutzte Flächen heranreicht, ist möglicherweise mit Beeinträchtigungen zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

7.2 Schutzgut Tier, Pflanzen und Boden

Schutzgebiete bzw. Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Fläche stellt sich zurzeit als unbewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünfläche mit natürlicher für die Region typischer Vegetation und Tierwelt dar.

Die geplante versiegelte Fläche durch bauliche Anlagen und Zufahrten, sowie Zuwegungen, darf die GFZ von 0,3 von der Gesamtfläche des Plangebietes nicht überschreiten.

7.3 Schutzgebiet Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken 56/28 (Standort Kindertagesstätte), 1015/49 und 1014/49 (Wohnbebauung) geprägt.

Da der Bebauungsplan die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern inklusive deren Nebenanlagen regelt, sind Auswirkungen hinsichtlich Landschaftsbild und Denkmalschutz auszuschließen.

8. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das im Bebauungsplan dargestellte Bauvorhaben zügig und innerhalb einer mit der Gemeinde Möser festzulegenden Frist zu verwirklichen.

Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe von einzelnen Erschließungseinrichtungen werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

9. Gesetze und Richtlinien

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „ Schermener Weg“ , richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2009 (BGBl.I S.283)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.LS. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.LS.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.LS.466)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl.LSA 2005, S.769)
- Verordnung über die Ausarbeitung eines Bauleitplanes und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58)

Magdeburg, Februar 2011

Dipl.-Ing Thomas Flemming

Umweltbericht

zur Planfassung

Bebauungsplan „ Schermener Weg“

In der

Ortschaft Schermen – Gemeinde Möser

Umweltbericht zur
Planfassung Bebauungsplan „ Schermener Weg“
in der
Ortschaft Schermen – Gemeinde Möser

Auftraggeber: Familie
Reinhard Richter
Schermener Weg 1
39291 Schermen

Auftragnehmer: ARCHITEKTUR + GESTALTUNG
Dipl.-Ing. Thomas Flemming
Jutta-Balk-Strasse 5
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 4003425
Mail: thomasflemming@email.de

Datum: Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung
2. Bestandsaufnahme und – bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Landschaftliche Einordnung
 - 2.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation
 - 2.3 Boden / Relief
 - 2.4 Wasser
 - 2.5 Luft / Klima
 - 2.6 Arten und Biotope
 - 2.6.1 Biotoptypenkartierung
 - 2.6.2 Fauna
 - 2.7 Schutzgebiete und geschützte Biotope
 - 2.8 Landschaftsbild
 - 2.9 Mensch / Erholungs- und Erlebnisfunktion
 - 2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.11 Wechselwirkungen
 - 2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
3. Vermeidung und Minderung
 - 3.1 Vermeidung
 - 3.2 Minderung
4. Eingriffsbilanzierung
 - 4.1 Ermittlung des Zustandes vor dem Ausgleich / Kompensation
 - 4.2 Zielkonzept
 - 4.3 Ermittlung des Zustandes nach der Kompensation
 - 4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten
5. Monitoring – geplante Maßnahmen zur Überwachung der erh. Auswirkungen
6. Zusammenfassung

1. Aufgabenstellung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Abs. 1 BauGB für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage für seine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Um verfahrensrechtlichen Anforderungen nachzukommen, soll im Umweltbericht der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentiert und belegt werden.

Im Umweltbericht werden analog zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Menschen, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild analysiert. Weiterhin werden Vorbelastungen und Wechselwirkungen erfasst und bewertet. In der Konfliktanalyse werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkfaktoren dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden beschrieben und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Vorhabenbeschreibung

Die Familie Richter mit Sitz im Schermener Weg 1, 39291 Schermen ist Eigentümer des Flurstücks 1016/49 (Flur 1) und beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, wobei eines mit einer integrierten Gewerbeeinheit ausgestattet ist.

Gemäß Flächennutzungsplan wird das Gebiet im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl von 0,3.

Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich auf die 1.610,43 m² große Fläche, da Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht erwartet werden. Weiterhin kann auf Aussagen des Landschaftsplans zurückgegriffen werden.

Raumbedeutsame Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes

Vorgaben der Raumordnung

Für die Gemeinde Möser mit dem Ortsteil Schermen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor, der den Standort gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet ausweist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur folgende Nutzungen zulässig: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; sonstige Gewerbebetriebe. Weitere Nutzungsarten nach § 6 (2) und die Ausnahmen nach § 6 (3) sind unzulässig.

Somit entspricht der Bebauungsplan den festgesetzten Vorgaben der Flächennutzungsplanung.

Vorgaben der Landschaftsplanung

Für die Ortschaft Schermen kann auf einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen werden.

2. Bestandsaufnahme und – bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Landschaftliche Einordnung

Der Landschaftsausschnitt im Bereich Schermen gehört zum Landschaftsraum des „Burger Vorfläming“, die ein hügeliges Bodenrelief aufweist. Die Niederungen sind von Wasserläufen durchzogen.

„Der Burger Vorfläming ist ein während der letzten Eiszeit entstandener Höhenrücken. Die flachwellig - ebene Grundmoränenlandschaft umschließt den Raum westlich der Ihle bis zum Flämingrand bei Hohenwarthe. Die im Untergrund befindlichen Grundmoränen der Elsterkaltzeit sind großflächig durch weichselkaltzeitliche Talsande überdeckt. Morphologisch stellt der Burger Vorfläming im Untersuchungsgebiet eine dreigliedrige Terrassenlandschaft dar, die von den Muldentälern der Ihle und der Beeke durchzogen ist“ (Auszug Landschaftsplan S.3).

2.2 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist eine theoretisch– methodische Grundlage für die Darstellung der Vegetation ohne menschlichen Einfluss. Sie dient dazu das Entwicklungspotential des Bearbeitungsgebietes zu beurteilen sowie geeignete Maßnahmen und Pflanzenarten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten.

*„Der Geißblatt-Stieleichen-Hainbuchenwald ist an den Rändern der Schmelzwasserabflussrinnen des Altpleistozängebietes und in Bachtälern potenziell natürlich verbreitet. Es handelt sich um eine lichte Waldgesellschaft auf sauren und feuchten Böden. Die Baumschicht ist aufgrund der schlechten Nährstoffversorgung arm an Edellaubhölzern. Sie wird im Wesentlichen von Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hängebirke (*Betula pendula*) aufgebaut. Die Strauchschicht ist zumeist schwach entwickelt und enthält die Arten Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Bereifte Brombeere (*Rubus caesius*) und Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*). Der Geißblatt-Stieleichen-Hainbuchenwald kommt potenziell-natürlich am Elbufer südwestlich von Hohenwarthe sowie in der Niederung der Beeke nordöstlich von Möser vor.“ (Auszug Landschaftsplan S.3).*

2.3 Boden / Relief

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Möser, der sich auf die MMK (mittelmaßstäbliche, landwirtschaftliche Standortkartierung) bezieht, ist der Vorhabenbereich von grundwassergeprägten Sandbraunerden dominiert in Übergängen zu sandunterlagerten Niedermoorböden der Beeke-Niederung. Altlastverdachtsflächen sind bislang nicht bekannt.

2.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Nordwestlich der Vorhabenfläche durchfließt die Beeke die Ortschaft Schermen. Der Vorhabenbereich ist für die Grundwasserneubildung von hoher Bedeutung, aufgrund der Offenlandbiotope.

Aufgrund des mittleren Puffervermögens der Böden ist eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegeben.

2.5 Luft / Klima

Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB verankert. Die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wurde mit dem EAG Bau zusätzlich in § 1 Abs. 4 BauGB als Planungsgrundsatz aufgenommen.

Das Bearbeitungsgebiet ist großklimatisch der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten.

Tab. 27: Langjährige Temperatur- und Niederschlagsmittel 1961-1990
aus: LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2000b)

Temperaturen	
Jahresmittel	8,7 °C
kältester Monat: Februar	-0,2 °C
wärmster Monat: Juli	18,1 °C
Niederschläge	
Jahresmittel	494 mm/a
trockenster Monat: Februar	29 mm
nassester Monat: August	56 mm

Die angrenzenden Acker- und Wiesenbereiche sind Kaltluftentstehungsgebiete, die aufgrund der Hauptwindrichtung SSW nur bedingt das Lokalklima innerhalb der Ortschaft Schermen verbessern.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen des Bebauungsplans aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen werden aufgrund der geringen Größe im Verhältnis zum ländlichen Umland nicht erwartet.

2.6 Arten und Biotope

2.6.1 Biotoptypenkartierung

Im Mai 2010 fand die Kartierung der Flächen statt. Aufgrund der Jahreszeit und einer vor kurzem stattgefundenen Mahd konnte nur eine eingeschränkte pflanzensoziologische Kartierung sowie Erfassung von krautigen geschützten (Rote Liste) Arten erfolgen, die aber zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ausreichend ist. Die Klassifizierung orientierte sich an dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt und dem Prodromus der Pflanzengesellschaften Sachsen-Anhalts.

Gemäß Kartierung und aktueller Nutzung hat sich ein Intensivgrünland (GIA) auf dem Bebauungsplangebiet etabliert.

2.6.2 Fauna

Dem Landschaftsplan sind keine faunistischen Angaben zu entnehmen. Die Nähe zur BAB 2 führt vermutlich trotz Lärmschutzwand zu einer Habitateinschränkung.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der Nähe zu bestehender Bebauung und da keine Schutzgebiete/geschützte Biotope weder direkt noch indirekt betroffen sind, wurde auf eine Erfassung der Fauna verzichtet.

2.7 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope, gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Vorhabensgebiet vorhanden.

Es ist jede Handlung verboten, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Zerstörung des Biotops führt. Gemäß § 37 (2) NatSchG LSA kann eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 37 (1) NatSchG LSA beantragt werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig wird.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind weder direkt noch indirekt betroffen.

2.8 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Voraussetzung für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern. Als Landschaftsbild bezeichnet man die sinnlich-wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft, die für die Beurteilung der landschaftsbezogenen Erholung sowie die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit herangezogen wird.

Der Vorhabensbereich weist durch die Nähe zur BAB 2 eine eingeschränkte Landschaftsbildqualität auf. Weitere Störungen sind nicht vorhanden.

Die Bebauung nimmt die lineare Bebauungsstruktur der Ortschaft auf und formt einen adäquaten Ortsrand.

2.9 Mensch / Erholungs- und Erlebnisfunktion

Aufgrund der geringen Flächengröße von 0,16 ha ist die Erholungs- und Erlebnisfunktion der Fläche von untergeordneter Bedeutung. Für die Ortslage Schermen ist ein dem Ortsbild angepasster Abschluss der Siedlung im Übergang zur freien Landschaft von Belang.

2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige ober- wie unterirdische vom Menschen gestaltete Anlagen und Landschaftsteile, die vom

geschichtlichen, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf den betroffenen Flurstücken nicht vorhanden.

2.11 Wechselwirkungen

Kumulative Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Grünland bestehen bleiben oder in eine Ackerbaufläche umgewandelt werden.

3. Vermeidung und Minderung

3.1 Vermeidung

Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden die Belange der Wohnentwicklung und des Umweltschutzes abgewogen. Die geplante Bebauung dient als erster Schritt einer Lückenbebauung entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße und folgt damit dem Grundsatz des ressourcensparenden Bauens.

3.2 Minderung

- Verzicht auf großflächige Ablagerungen und Aufschüttungen von Baumaterialien
- Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden
- Wiederverwendung des vor Ort abgetragenen Bodens
- Fachgerechter Umgang mit Bau- und Betriebsstoffen
- Fachgerechte Entsorgung von Bauschutt und Abfällen
- Einhaltung der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke)
- Verwendung wasserdurchlässiger Deckschichten im Wegebau
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Lockerung der durch die Bautätigkeit verdichteten Böden

4. Eingriffsbilanzierung

4.1 Ermittlung des Zustandes vor dem Ausgleich / Kompensation

		vor dem Eingriff	nach dem Eingriff	Differenz/Punktwert
Intensivgrünland m ²	483	10 Punkte	0 Punkte / Wohnbebauung	10/ 4.830 Punkte
				- 4.830 Punkte

4.2 Zielkonzept

Der Landkreis Jerichower Land unterhält ein Ökokonto gemäß der Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokontoverordnung) vom 21. Januar 2005.

Hierbei wird der Ansatz unterstützt durch die Bündelung einzelner Ersatzmaßnahmen auf größeren zusammenhängenden Flächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern.

Nördlich des B-Plangebiets in den Krähenbergen bietet das Bundesforstamt in Möser eine im Ökokonto des Landkreises Jerichower Land eingetragene Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme an.

Der Eigentümer des Grundstücks hat einen Antrag auf Zuordnung der 4.830 Minuspunkte an das Bundesforstamt in Möser gestellt. 268,33 m² einer vor 4 Jahren angelegten Streuobstwiese werden als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan zugeordnet.

4.3 Ermittlung des Zustandes nach der Kompensation

zu entwickelnder Biotoptyp	Flächengröße	Biotopwert	Erzielter Punktwert
		18 Punkte, 4-8 Jahre alter Bestand	
Streuobstwiese	268,33 m ²		4.830 Punkte

4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Einzelhausstandorte untersucht.

5. Monitoring – geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

- Überprüfung der Versickerungsfähigkeit und – qualität der Versickerungsanlagen

6. Zusammenfassung

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

Gesetze und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) vom 1. Februar 2007

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.04.2004

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11. 2004; 24.2-22302/2, veröffentlicht im MBI Nr. 53/2004 vom 27.12.2004

Änderung vom 24.11.2006 – 22.2-22302/2; veröffentlicht im MBI. LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006

Literaturverzeichnis

Bruns, 2005

Ellenberg H., 2001

Gehölzkatalog Bruns – Baumschule

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa

Thomas Flemming

Bebauungsplan; „ Schermener Weg“
Gemeinde Möser; Ortschaft Schermen

Geologisches Landesamt LSA, 1999

Schubert R., 2001

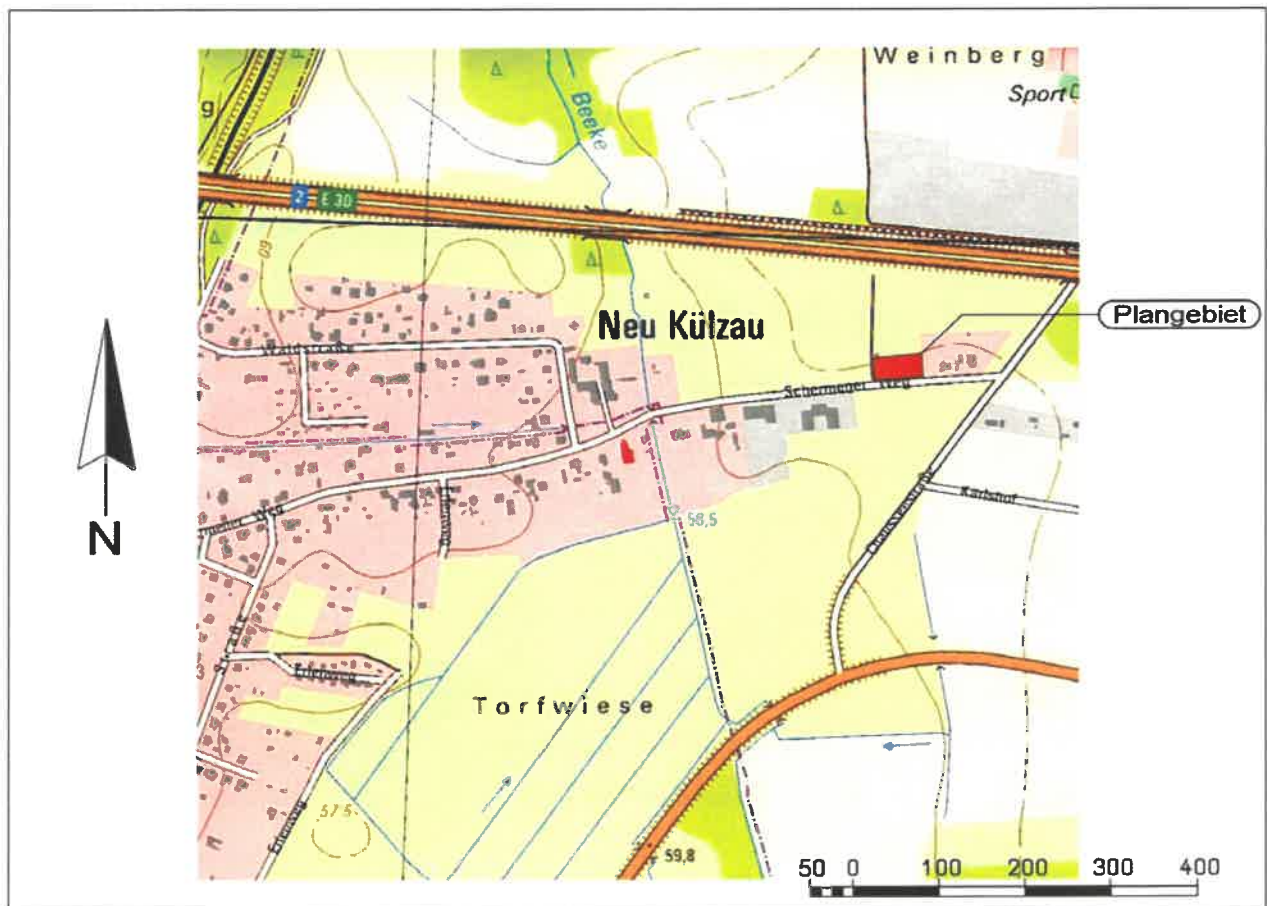
Bodenatlas Sachsen-Anhalt

Prodromus der Pflanzengesellschaften
Sachsen-Anhalts

Magdeburg, Februar 2011

Dipl.-Ing Thomas Flemming

Anhang 1: Übersichtsplan



Ausschnitt aus der topographischen Karte / 3736 - SO Möser M 1:10000

Stand des Kartenausuges: 11/2009

Vervielfältigungserlaubnis am 23.06.2010 erteilt durch LvermGeo LSA

Aktenzeichen: T460035/10

Anhang 2: Bestandsfotos

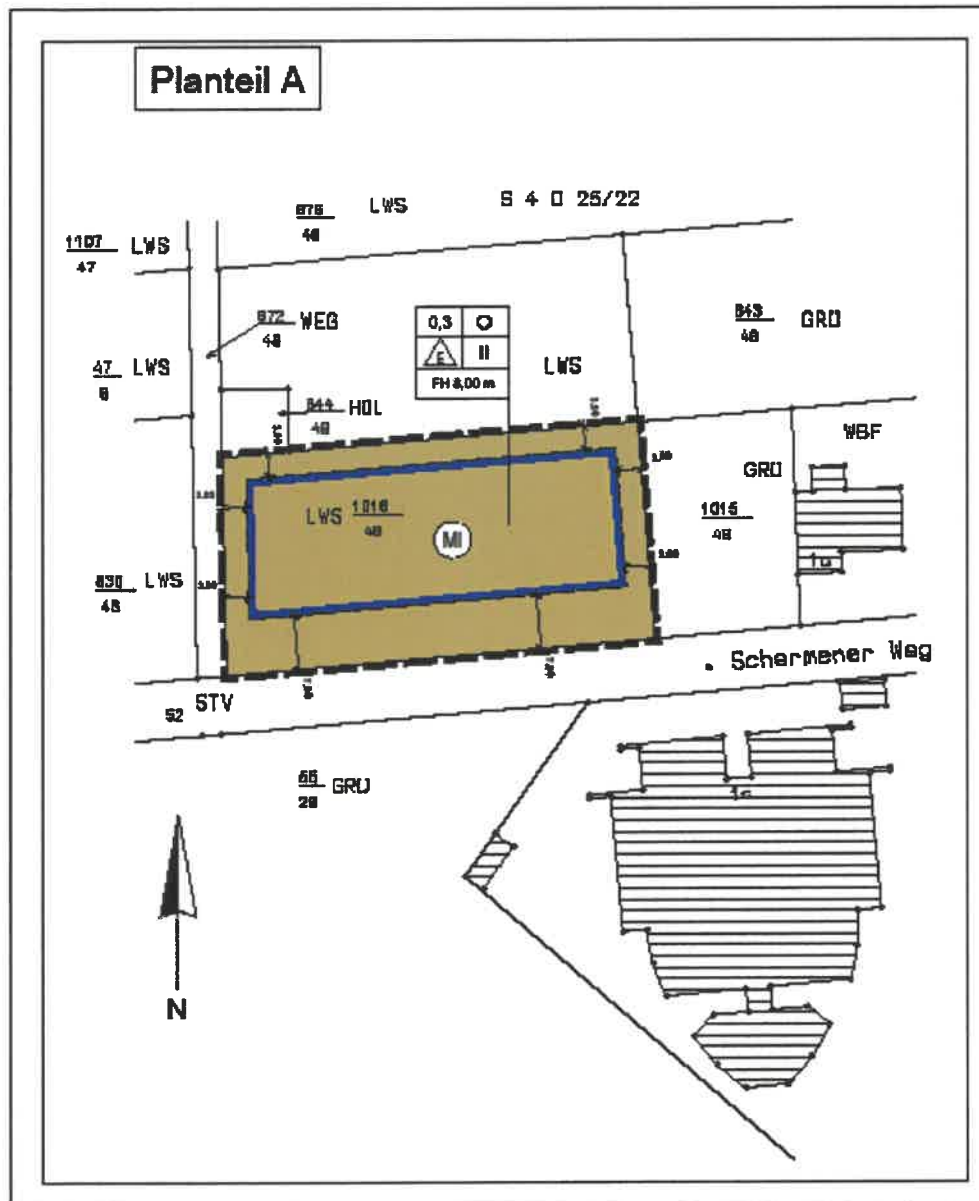


Abb. 1 Blick vom Schermener Weg in Richtung Nord – Ost auf das Planungsgebiet



Abb. 2 Blick vom Schermener Weg in Richtung Süd – Ost; Bebauung gegenüber des Planungsgebietes (Kindergarten)

Anhang 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „ Schermener Weg“ M 1:750