

Gemeinde Möser

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau



– Begründung der Festsetzungen –

*** WasserStrassenTiefbau & Consulting GmbH ***
*** Heydeckstraße 12 - 39104 Magdeburg ***

Juni 2020

1. Fertigung

Dipl.-Ing. A. Gehlhaar
Geschäftsführer

M. Sc. F. Kazmierzak
Projektleiter

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Vorhabensträger	3
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Zeichnungsgrundlagen	4
4	Vorbemerkungen	4
5	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
5.1	Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
5.2	Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens	5
5.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
6	Bestandsaufnahme	8
6.1	Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur	8
6.2	Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen	8
6.2.1	Baugrund	8
6.2.2	Archäologische Bodendenkmale	8
6.2.3	Kampfmittel und Altlasten	8
6.3	Nutzung	8
6.4	Entwässerung	9
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1	Bebauung	9
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
7.1.4	Garagen und Nebenanlagen	10
7.2	Verkehr	11
7.2.1	Innergebietliches Verkehrsnetz	11
7.2.2	Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
8	Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten	11
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
9.1	Erschließung	12
9.1.1	Verkehrerschließung	12
9.1.2	Versorgung	12
9.1.2.1	Wasserversorgung	12
9.1.2.2	Elektroenergieversorgung	12
9.1.2.3	Post und Telekommunikation	12
9.1.3	Entsorgung	13
9.1.3.1	Abfallbeseitigung	13
9.1.3.2	Abwasserbeseitigung	13
9.1.3.3	Oberflächenentwässerung	13
9.1.4	Brandschutz	13
9.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
9.2.1	Belange von Natur und Landschaft	13
9.2.2	Belange des Gewässerschutzes	14
9.2.3	Belange der Abfallbeseitigung	14
9.2.4	Belange der Luftreinhaltung	14
9.2.5	Belange der Lärmbekämpfung	14
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15

3 Zeichnungsgrundlagen

Als Grundlage zur Erstellung des Planes diene eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 15.10.2019 mit den Aktenzeichen B22-5008679-19 und B21-5008680-19 erteilt.

4 Vorbemerkungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Möserstraße“ wurde am 27.06.1991 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lostau durch den Bauausschuss gefasst. Die Bebauung in diesem Gebiet erfolgte auf Grundlage dieses Bebauungsplanes. Mit Wirkung vom 27.04.2018 wurde dieser Bebauungsplan aufgehoben. Das Gebiet gilt seitdem als unbeplante Fläche des Innenbereiches nach § 34 BauGB.

Um die geordnete Entwicklung des Gebietes zwischen der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ im Norden und dem forstwirtschaftlichen Weg im Süden voranzutreiben, hat der Gemeinderat der Gemeinde Möser am 19.12.2019 den Beschluss gefasst, für den angesprochenen Bereich in der Ortschaft Lostau den Bebauungsplan „Am Oberen Weg“ aufzustellen.

5 Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

5.1 Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Ortschaft Lostau ist Teil der Gemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt. Sie befindet sich südlich der Anschlussstelle Lostau an der Bundesautobahn A 2 und ist von dieser aus gut über die Landesstraße L 52 zu erreichen. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur nordöstlich gelegenen Kreisstadt Burg sowie zur westlich gelegenen Landeshauptstadt Magdeburg führten zu einem ausgeprägten Eigenheimbau.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ wird

- nördlich von der Verkehrsanlage „Oberer Weg“,
- östlich von den Flurstücken 4/46 und 4/55,
- südlich vom Flurstück 10085 bzw. dem darauf verlaufenden Waldweg und
- westlich vom Flurstück 4/41

begrenzt und bezieht sich auf die Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45, 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54. Die bereits bebauten Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44 und 4/45 sind derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen, wohingegen die Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54 derzeit als „Flächen für Wald“ gewidmet sind und demnach nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Der bereits bebaute Teilbereich des Betrachtungsgebietes zeichnet sich durch eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise aus, die an der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ gelegen sind. Da sämtliche Gebäude über das annähernd gleiche Alter verfügen, wirkt der Bereich homogen.

Aufgrund des entstandenen Bedarfs an Nebenanlagen beabsichtigt Herr Berthold Gehder, der Eigentümer der Flurstücke 4/45 und 4/54, das Flurstück 4/54 vollständig in die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO umzuwidmen. Die Eigentümer der benachbarten Flurstücke 4/51, 4/52 und 4/53 haben sich diesem Vorhaben bezüglich ihrer Flächen angeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ bezieht sich demnach auf die vier bereits bebauten Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44, 4/45 und die vier derzeit im FNP als „Flächen für Wald“ ausgewiesenen Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54.

Des Weiteren ist der Verlauf der Baugrenze im betrachteten Bereich des Plangebietes so zu wählen, dass die bereits errichteten Nebenanlagen innerhalb des Baufeldes liegen. In den übrigen Bereichen wird die im Abstand von 3,00 m zu den jeweiligen Flurstücksgrenzen festgelegt, sodass letztlich ein erweitertes Baufenster entsteht (siehe Teil A der Planzeichnung).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, gewährleistet werden. Ziel ist, eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, ohne auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in Lostau besitzt eine Fläche von 6.244 m² und befindet sich laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser in folgenden Gebieten:

- Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44 und 4/45 sowie
- Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB (Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54).

Hierdurch wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP ein grundsätzliches Ziel der Siedlungsentwicklung vorgeschrieben.

In der direkten Peripherie des Planbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Flächen im Bestand, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, sodass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich ist.

5.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von 6.244 m², sodass § 13 b BauGB anwendbar ist.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde fristgemäß am 10.12.2019 gefasst.

5.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Lostau, Flur 5 und wird:

- im Norden durch das Wegeflurstück Nr. 10091 (Straße „Oberer Weg“),
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 4/46 und 4/55,
- im Süden durch das Flurstück Nr. 10085 und
- im Westen durch das Flurstück Nr. 4/41

begrenzt.

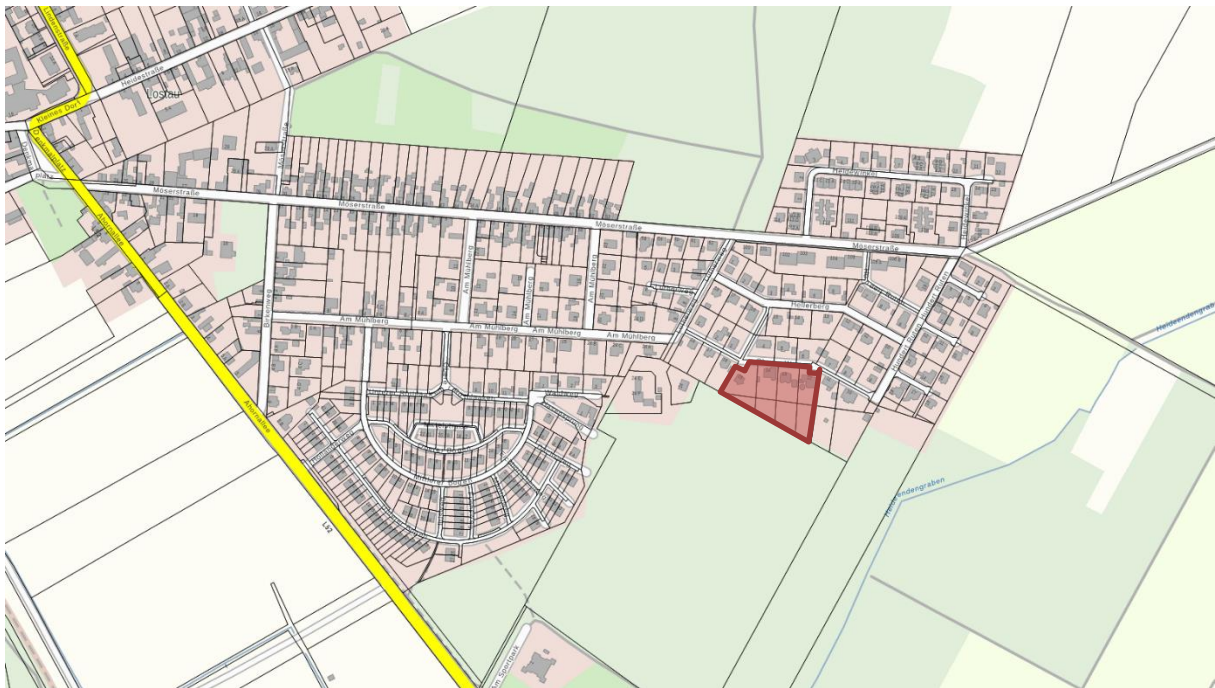


Abb. Nr. 1: Lage in der Ortschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Nutzungen bestehen aus:

- im Norden durch die Verkehrsanlage „Oberer Weg“ und die wiederum nördlich daran anschließende Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern,
- im Osten durch die Wohnbebauung (Oberer Weg Nr. 11) und die zugehörigen Waldflächen,
- im Süden durch die Waldflächen und
- im Westen durch die Wohnbebauung (Oberer Weg Nr. 16).

Es sind keine bodenrechtlich relevanten Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erwarten.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

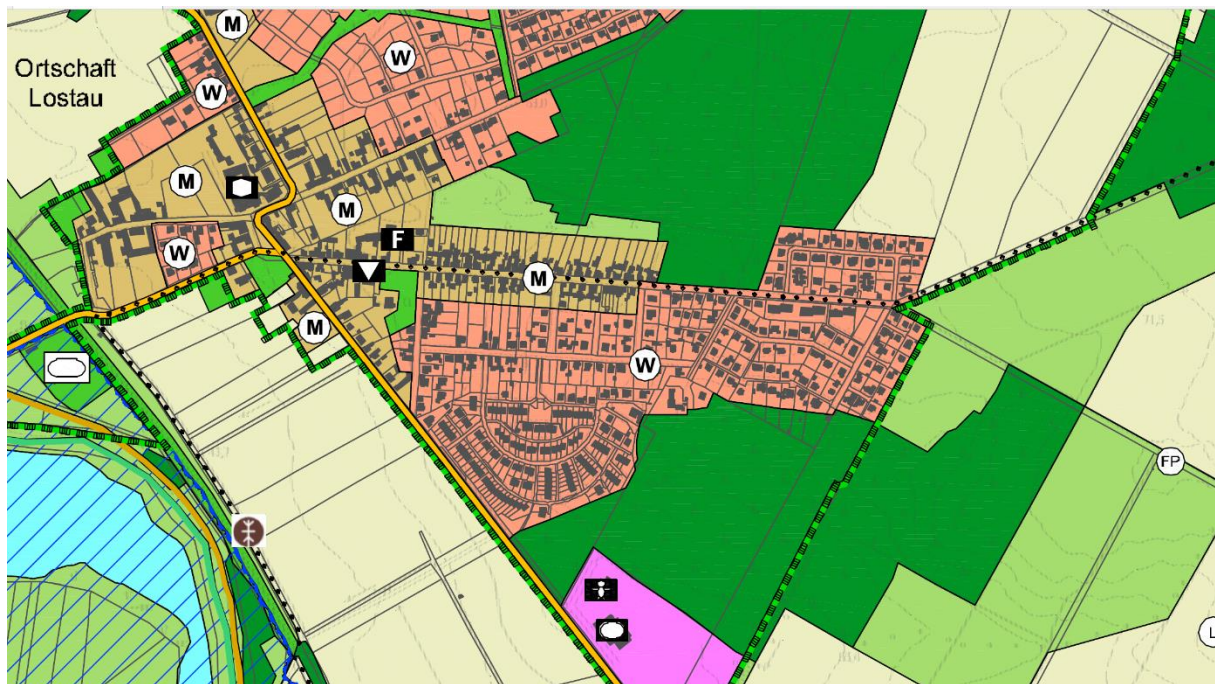


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Möser (siehe Abbildung Nr. 2) sind im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ Wohnbauflächen und Flächen für Wald ausgewiesen. Das in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet weicht somit von der Darstellung im FNP ab, was nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geplante Nutzung passt sich städtebaulich in das Planumfeld ein und erzeugt keine Nutzungskonflikte zur Peripherie.

5.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Ortschaft Lostau nicht betroffen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Zentralörtliche Funktionen werden von der Gemeinde nicht ausgeführt, sodass die Gemeinde auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung und dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Lostau.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ist etwa 6.244 m² groß. Die beplanten Flur- / Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

6.2 Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen

6.2.1 Baugrund

Für den Bebauungsplan und die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist die Tragfähigkeit des Bodens relevant. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass der Baugrund eine Tragfähigkeit besitzt, die für die geplante wohnliche Nutzung genügt. Unabhängig von dieser Einschätzung wird für die Umsetzung der Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zur genaueren Erkundung empfohlen.

6.2.2 Archäologische Bodendenkmale

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt zu kontaktieren. Es folgt die Prüfung, ob aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte bestehen, dass bei Bodeneingriffen bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden.

6.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die für die Informationsfreigabe bezüglich Kampfmittel und Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen zuständigen öffentlichen Stellen in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine Stellungnahmen oder Hinweise vor.

6.3 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ umfasst Flächen, die derzeit als Allgemeines Wohngebiet oder als private Waldflächen genutzt werden. Im Plangebiet sind im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bereits Wohngebäude und im südlichen Bereich der bestehenden Waldflächen bereits Nebenanlagen vorhanden.

Hinweis:

Im Rahmen der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umwandlung der Waldflächen gemäß § 8 LWaldG auf den Flurstücken 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54 in die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ geplant.

6.4 Entwässerung

Angaben zur Versickerung können derzeit noch nicht getroffen werden.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Bebauung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient die Gebietsfestsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen.

In dieser Gebietsfestsetzung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen entsprechen den Planungszielen der Aufstellung Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind die einzigen Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Die übrigen Ausnahmen der genannten Norm sind für das Plangebiet ausgeschlossen.

Die Planung als Allgemeines Wohngebiet stimmt mit der derzeitigen Nutzung der Flächen überein.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Angaben von Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Geschossigkeit festgesetzt.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für Allgemeine Wohngebiete ein Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor, die im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt wird. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist somit auf 40 % begrenzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,4 festgeschrieben.

Die Geschosshöhe ist auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

In der Ortschaft Lostau sind Gebäude mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m aus Brandschutzgründen auszuschließen, da die Feuerwehr nicht über Drehleiterfahrzeug verfügt.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine der Umgebung entsprechende, offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit wurde auf Einzelhäuser begrenzt, was der am Standort gewünschten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgeschrieben. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde ausreichend groß gewählt, sodass eine städtebaulich geordnete Bebauung auch hinsichtlich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gewährleistet wird. Da keine einheitlichen Baufluchten bestehen, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den nördlichen und westlichen Außengrenzen des Plangebietes ausreichend.

Mit Blick auf die bestehende Bebauung auf den Flurstücken 4/45 und 4/54 besitzen die Baugrenzen Abstände von maximal 3,1 m und minimal 1,4 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Abstand zur östlichen Grenze des Plangebietes beträgt zwischen 1,4 m und 2,5 m.

Durch die Wahl der Verläufe der Baugrenzen wird eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglicht.

7.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die weiträumig angelegten Baugrenzen rechtfertigen die Festsetzung, dass Garagen lediglich innerhalb der hierfür festgesetzten und sonstigen überbaubaren Flächen zugelassen sind.

Bei den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird lediglich eine Einschränkung für Nebengebäude getroffen, soweit diese das Volumen einer genehmigungsfreien Anlage von 15 m³ Rauminhalt überschreiten. Derartige größere Nebengebäude sollen nur in Verbindung mit dem Wohnhaus oder der Garage errichtet werden dürfen, um den Grundstücken möglichst viel an Freifläche an Freifläche zu erhalten. Diese textliche Festsetzung hat auch nachbarschützende Wirkung, weil die Errichtung eines freistehenden Nebengebäudes selbst bei 3,0 m Grenzabstand aus der Sicht des Nachbarn unter Umständen als störend empfunden werden kann.

7.2 Verkehr

7.2.1 Innergebietliches Verkehrsnetz

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der Möserstraße und über zwei Sammelstraßen (Birkenweg und Holländerweg).

7.2.2 Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die Erschließung der Wohngebäude an der Verkehrsanlage „Oberer Weg“ im Plangebiet der des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ erfolgt von der genannten Verkehrsanlage.

Eine Erschließung der Flurstücke 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54 ist nicht vorgesehen, da in diesen Bereichen lediglich die Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden soll. Die Errichtung von Carports, Garagen und ähnlichen Unterstellmöglichkeiten sowie von freien Stellplätzen ohne Überdachung für motorbetriebene Kraftfahrzeuge aller Art ist auf den genannten Flurstücken auszuschließen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt lediglich über die Verkehrsanlage „Oberer Weg“.

8 Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau erfordert weder öffentliche Erschließungsmaßnahmen noch privatrechtliche Maßnahmen. Der Gemeinde Möser entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

9.1 Erschließung

Die bebauten Flurstücke 4/42, 4/43, 4/44 und 4/45 sind bereits vollumfänglich erschlossen. Auf den Flurstücken 4/51, 4/52, 4/53 und 4/54, auf denen die Umwandlung von Waldflächen in ein Allgemeines Wohngebiet vollzogen werden soll, sind lediglich Nebenanlagen zu errichten, die keine Erschließungen benötigen. Ein ausreichender Feuerschutz (Grundschutz) ist dennoch zu gewährleisten.

9.1.1 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau ist über die Straße „Oberer Weg“ verkehrstechnisch bedarfsgerecht angeschlossen.

9.1.2 Versorgung

9.1.2.1 Wasserversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der für die Wasserversorgung zuständige Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine abschließenden Stellungnahmen oder Hinweise vor. Änderungen der Trinkwasserversorgung sind nicht geplant.

9.1.2.2 Elektroenergieversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die für die Elektroenergieversorgung zuständige Avacon Netz GmbH in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine abschließenden Stellungnahmen oder Hinweise vor. Änderungen der Elektroenergieversorgung sind nicht geplant.

9.1.2.3 Post und Telekommunikation

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Deutsche Telekom AG in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine abschließenden Stellungnahmen oder Hinweise vor.

9.1.3 Entsorgung

9.1.3.1 Abfallbeseitigung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis Jerichower Land als Träger der Abfallbeseitigung in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine abschließenden Stellungnahmen oder Hinweise vor.

9.1.3.2 Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der für die Abwasserbeseitigung zuständige WWAZ in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen. Derzeit liegen hierzu keine abschließenden Stellungnahmen oder Hinweise vor. Änderungen der Trinkwasserversorgung sind nicht geplant.

9.1.3.3 Oberflächenentwässerung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist der Grundeigentümer zuständig. Derzeit liegen keine Informationen über die geplante / künftige Oberflächenentwässerung vor. Es könnte eine plangebietsinterne Versickerung des Niederschlagswassers

9.1.4 Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Sicherstellung dieses Grundschutzes erfolgt über örtliche Löschwasserhydranten.

9.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationsarten und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

9.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Etwa 100,0 m östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst (LSG0016JL_), das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ und durch die entsprechende bauliche Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt wird.

9.2.2 Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine „Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung“. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung kann aufgrund fehlender lokaler Kenntnisse derzeit nicht endgültig abgeschätzt werden. Eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ist durch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Reinhaltung der Gewässer gereinigt, indem das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird.

9.2.3 Belange der Abfallbeseitigung

Eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist im Interesse des Umweltschutzes erforderlich und wird durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

9.2.4 Belange der Luftreinhaltung

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) müssen im Interesse des Umweltschutzes vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

9.2.5 Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ selbst gehen derzeit keinerlei erkennbare Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum, einem Miet- / Pachtverhältnis resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten an

- der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten,
- der Erhaltung von Vorteilen einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage und
- der erhöhten Nutzbarkeit des Grundstückes.

Diese Belange werden im durch Wohnen genutzten Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt.

11 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberen Weg“ in der Ortschaft Lostau steht die Förderung der baulichen Nutzung von derzeitigen privaten Waldflächen, die in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden sollen, im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

12 Flächenbilanz

Fläche der Aufstellung des Bebauungsplanes gesamt:	6.244 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	6.244 m ²

Mai 2020

Abbildungsverzeichnis

Abb. Nr. 1:	Lage in der Ortschaft	6
Abb. Nr. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser	7