

Gemeinde Möser

3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau



– Begründung der Festsetzungen –

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

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	3
4	Vorbemerkungen	4
5	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	4
5.1	Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
5.2	Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens	6
5.3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
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	9
6.2.3	Kampfmittel und Altlasten	9
6.3	Nutzung	9
6.4	Entwässerung	9
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.1.1	Dorfgebiete	10
7.1.2	Allgemeine Wohngebiete	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung	12
8	Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten	13
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
9.1	Erschließung	13
9.1.1	Verkehrerschließung	13
9.1.2	Ver- und Entsorgung	14
9.1.2.1	Wasserversorgung	14
9.1.2.2	Elektroenergieversorgung	14
9.1.2.3	Abfallbeseitigung	14
9.1.2.4	Abwasserbeseitigung	14
9.1.2.5	Oberflächenentwässerung	15
9.1.3	Brandschutz	15
9.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
9.2.1	Belange des Gewässerschutzes	16
9.2.2	Belange der Abfallbeseitigung	17
9.2.3	Belange der Luftreinhaltung	17
9.2.4	Belange der Lärmbekämpfung	17
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
11	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
12	Flächenbilanz	18

1 Vorhabensträger

Das Vorhaben:

Gemeinde Möser

3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau

wird im Auftrag der Familie Meseberg
Kleines Dorf 14
39291 Lostau

bearbeitet.

2 Rechtliche Grundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 11991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser als Abschrift der Urschrift in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.08.2019,

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

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 B22-5008677-19 und B21-5008678-19 erteilt.

4 Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Lostau hat am 14.12.99 den Beschluss gefasst, für den im Pkt. 5.3 dargestellten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 04.04.2000 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan erfolgte am 20.06.2000. Die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses fand am 09.10.2000 statt. Die Satzung über den Bebauungsplan ist ab dem genannten Datum rechtskräftig.

Im Jahr 2002 erfolgte die erste Änderung des Bebauungsplanes. Im Rahmen dieser Änderung wurden einige Baulinien durch Baugrenzen ersetzt, sodass die Möglichkeit einer Rückversetzung der Baukörper innerhalb des Baufeldes geschaffen wurde.

Um die Entwicklung des Gebietes zwischen den Verkehrsanlagen „Kleines Dorf“ und „Hinter den Gärten“ darzustellen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lostau am 10.12.02 den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ in einer 2. Änderung des Bebauungsplans zu verändern und entsprechend darzustellen. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ bezog nun die Grundstücke die Flurstücke 8/1, 7/1, 57/1, 242/6 und 68/55 einschließlich deren Bebauung als sinnvolle Ergänzung des Standortes zur bestehenden Dorflage mit ein. Das Gebiet erhielt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ die Voraussetzung für eine städtebauliche Abrundung. Innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereiches wurden Baugrenzen festgesetzt. Das Gartenland im Bereich der Erweiterung wurde als private Grünfläche ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über die zweite Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 06.05.2003.

5 Voraussetzungen für die Änderung 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 in den vergangenen Jahrzehnten zu einem ausgeprägten Eigenheimbau.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ liegt zwischen den Straßen „Kleines Dorf“ und „Hinter den Gärten“ auf den Flurstücken: 242/6, 68/55, 57/1, 7/1, 8/1, 10046, 10047, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052 und 10053. Die Flächen sind derzeit als private Grünflächen, als öffentliche Verkehrsflächen sowie als Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet zeichnet sich im westlichen Bereich durch historische Vierseitenhöfe aus, deren Gebäude zur Straße „Kleines Dorf“ gerichtet sind. Südlich dieser Hofanlagen erstreckt sich Gartenland (private Grünflächen) bis zu der Straße „Hinter den Gärten“. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes herrscht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlichen Alters vor. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Vielzahl von Nebenanlagen- / gebäuden unterschiedlicher Nutzung.

Derzeit sind die südlichen Teilflächen der Flurstücke 242/6, 57/1, 7/1 und 8/1 sowie das Flurstück 68/55 als private Grünflächen ausgewiesen und stehen der Nutzung für Wohnzwecke somit nicht zur Verfügung.

Aufgrund des entstandenen Eigenbedarfs an privatem Bauland beabsichtigt die Familie Meseberg, die Eigentümer der Flurstücke 242/6, 68/55 und 57/1 ist, die Nutzung dieser Flurstücke vollständig in Bauflächen (Dorfgebiet) § 5 BauNVO anzupassen. Die Eigentümer der benachbarten Flurstücke 7/1 (Familie Voigt) und 8/1 (Familie Mundt) haben sich diesem Vorhaben bezüglich ihrer Flächen angeschlossen.

Darüber hinaus sind die Flurstücke 10046, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052 und 10053 in der geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Möser ist dieser Bereich hingegen als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ findet eine Anpassung der vorgesehenen Nutzungen statt, sodass die erwähnten Flurstücke künftig der Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ zuzuordnen sind.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im derzeit als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich gewährleistet werden. Es besteht das Ziel, eine verträgliche Nutzung und Entwicklung der Flächen zu ermöglichen ohne die Bebauung auf den Außenbereich auszuweiten.

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Lostau besitzt eine Fläche von 18.333 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ befindet sich laut FNP der Gemeinde Möser in einem Gebiet, das für „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen ist. In der direkten Peripherie des Planbereiches befinden sich keine gewerblich genutzten Flächen im Bestand, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, sodass die Festsetzung eines Dorfgebietes für die vollständigen Flächen der Flurstücke 242/6, 57/1, 7/1, 8/1 und 68/55 sowie eines Allgemeinen Wohngebietes auf den vollständigen Flächen der Flurstücke 10046, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052 und 10053 grundsätzlich möglich ist.

Durch diesen Bebauungsplan und die damit einhergehende geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern wird neben dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung ebenso die Eigentumbildung eines Teils der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt.

5.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ wird im Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (beiliegend).

5.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Lostau, Flur 1 und wird:

- im Norden und Westen durch das Wegeflurstück Nr. 10165 (Straße „Kleines Dorf“),
- im Süden durch das Flurstück Nr. 10004 (Straße „Hinter den Gärten“) und
- im Westen durch die Flurstücke 10160, 61/2, 355/9 sowie 354/9

begrenzt.

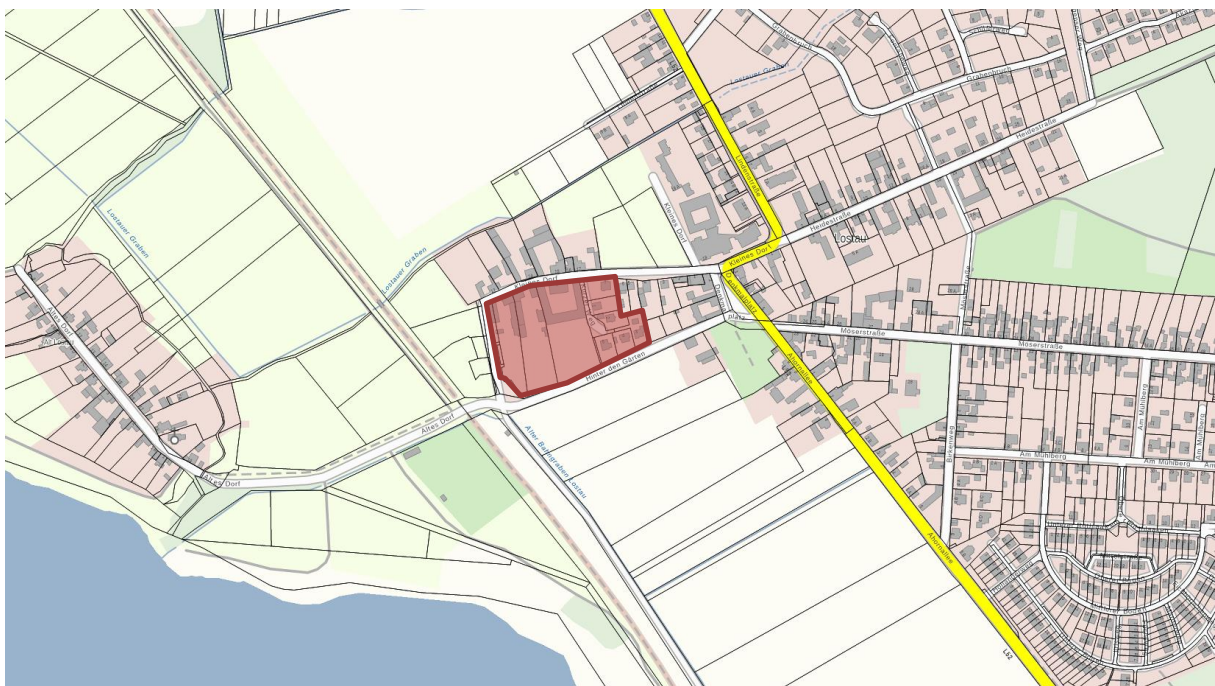


Abb. Nr. 1: Lage in der Ortschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)

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 „Kleines Dorf“ und die wiederum nördlich daran anschließende Bebauung aus Hofanlagen und Ein- bzw. Zweifamilienhäusern,
- im Westen durch die Verkehrsanlage „Kleines Dorf“ und die wiederum westlich daran anschließende, landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Süden durch die Verkehrsanlage „Hinter den Gärten“ und die wiederum südlich daran anschließende Ackerfläche,
- im Osten durch dörfliche Wohnbebauung und Gartenland.

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

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

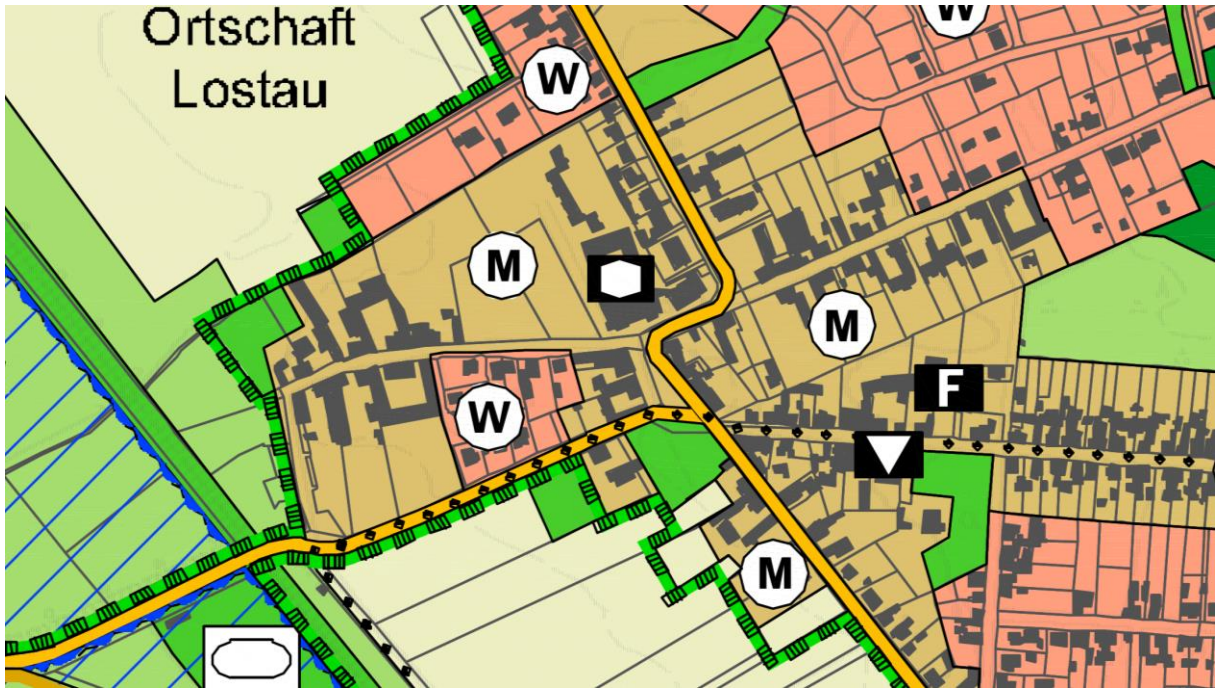


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser

Im FNP der Gemeinde Möser (siehe Ausschnitt in Abbildung Nr. 2) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und zu einem Teil im östlichen Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sowohl das in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ festgesetzte Dorfgebiet auf den Flurstücken 242/6, 68/55, 57/1, 7/1 und 8/1 als auch die Nutzungsänderung vom Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet auf den Flurstücken 10046, 10048, 10049, 10050, 10051, 10052 und 10053 werden somit mit dem Flächennutzungsplan begründet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Möser ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Mit der Darstellung als gemischte Baufläche im FNP sollten möglichst viele Nutzungsoptionen ermöglicht werden. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ 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.

Der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Möser wurde im Zuge der Neuauflistung des FNP ermittelt. Die Ermittlung ergab, dass der Bedarf durch den FNP nicht vollständig gedeckt wurde. Diesem Fehlbedarf wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ entgegengewirkt. Somit verfolgt das Vorhaben die Planungsziele des FNP. Die Nutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht darüber hinaus dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ ist etwa 18.333 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 Dorfgebiet 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. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt gibt es ebenfalls keine Bedenken zum Baugrund.

Unabhängig von diesen Einschätzungen wird für die Umsetzung der Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zur genaueren Erkundung empfohlen.

6.2.2 Archäologische Bodendenkmale

Seitens des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

6.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Seitens des Landkreises Jerichower Land (Sachgebiet Allgemeine Ordnungsaufgaben) wird davon ausgegangen, dass bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich keine Kampfmittel aufgefunden werden.

6.3 Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ umfasst Flächen, die derzeit als Dorfgebiet oder als private Grünfläche genutzt werden. Im Plangebiet sind im nördlichen und östlichen Bereich bereits Bestandsbauten vorhanden.

6.4 Entwässerung

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind im Geltungsbereich Grundwasserflurabstände zwischen 0,00 und 2,00 m zu erwarten, sodass eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen nach derzeitiger Einschätzung nicht möglich sein wird.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Dorfgebiete

Gemäß § 5 BauNVO dient die Gebietsfestsetzung „Dorfgebiete“ vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Gewerbebetrieben. Hierbei ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB werden für den Teilbereich „Dorfgebiet“ folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- / Verarbeitung und Sammlung land- / forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Diese Nutzungen entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau. Die Nutzung für Tankstellen ist somit nicht zulässig.

Die ausnahmsweise gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind hingegen im Plangebiet nicht städtebaulich verträglich und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit auszuschließen.

Die Planung als Dorfgebiet stimmt mit der derzeitigen Nutzung der Flächen überein, was durch die wiederhergestellten Hofanlagen, Nutzgärten und der (klein-) Tierhaltung begründet ist.

7.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 4 BauNVO dient die Gebietsfestsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen. Somit wird die Zielstellung verfolgt, im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. In allgemeinen Wohngebieten können jedoch auch nichtstörende, gewerbliche Nutzungen wie Praxen oder Büros zugelassen werden.

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

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau.

Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sind Tankstellen auszuschließen, da sich Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines Wohngebietes vereinbar sind. Aus den genannten Gründen wird diese Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ wurde durch die Angaben der Grundflächenzahl sowie der Geschossigkeit festgesetzt.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für Dorfgebiete ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung der Grundflächenzahl beträgt 0,4. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist somit auf 40 % begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im nördlichen Planbereich an der Verkehrsanlage „Kleines Dorf“ auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Für die südlicheren Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Geschossflächenzahl auf 1 Vollgeschoss festgelegt.

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau wurde eine der Umgebung entsprechende, offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit wurde auf Einzel- oder Doppelhäuser 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 Dorfgebiet gewährleistet wird. Da keine einheitlichen Baufluchten bestehen, ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Außengrenzen und den privaten Zufahrtswegen ausreichend. Darüber hinaus wird hierdurch eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren ermöglicht.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 ausgeschlossen, da bereits durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) vor dem Hintergrund der ausgedehnten Grundstücksverhältnisse eine Realisierung der notwendigen baulichen Anlagen ermöglicht wird.

7.4 Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die innere Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ soll von der Verkehrsanlage „Hinter den Gärten“ aus hergestellt werden. Hierfür ist eine privatrechtliche Erschließungsstraße (Stichstraße) vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan enthält die verbindlich durch Dienstbarkeiten zu sichernde Zufahrt von der Verkehrsanlage „Hinter den Gärten“ zu den Flurstücken 7/1 und 8/1 im Plangebiet. Diese privatrechtliche Zufahrt ist mit einer Breite von 6,00 m neu zu errichten.

Der ruhende Verkehr soll ausschließlich auf den Grundstücken untergebracht werden. Stellflächen im Straßenraum sind nicht geplant.

In dieser privaten Verkehrsfläche sollen die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlegt werden, wofür die Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung erforderlich sind.

Westlich und östlich der privaten Verkehrsfläche ist im Einbindungsbereich in die Straße „Hinter den Gärten“ jeweils eine Standfläche für beweglich Abfall- und Wertstoffcontainer vorgesehen.

8 Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die folgenden privaten Maßnahmen sind dennoch erforderlich:

- der Ausbau der privatrechtlichen Zuwegung,
- die Verlegung der notwendigen Kanalisationen und Entwässerungsanlagen,
- die Verlegung der notwendigen Wasserversorgungsleitungen und
- der Anschluss an das Gasversorgungs- und Elektroenergieversorgungsnetz.

Der Gemeinde Möser entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes keine Kosten, da diese vom Grundstückseigentümer getragen werden.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

9.1 Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

9.1.1 Verkehrerschließung

Die private Verkehrerschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ ist in Punkt 7.4 der vorliegenden Begründung aufgeführt. Durch die Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

9.1.2 Ver- und Entsorgung

9.1.2.1 Wasserversorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die für die Wasserversorgung zuständige Heidewasser GmbH in die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ einbezogen. Demnach befindet sich in der Straße „Hinter den Gärten“ eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 PE der Heidewasser GmbH, von der die angrenzenden Grundstücke des Bebauungsgebietes versorgt werden. Die technischen Lösungen sind mit dem Wasserversorger abzustimmen.

9.1.2.2 Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Anschlüsse an das Versorgungsnetz sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren.

9.1.2.3 Abfallbeseitigung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde der Landkreis Jerichower Land als Träger der Abfallbeseitigung in die 3. Änderung des Bebauungsplanes einbezogen. In der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz- / Abfallbehörde wurde nicht auf die Abfallbeseitigung eingegangen.

Im Einmündungsbereich der

9.1.2.4 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Stellungnahme des WWAZ wurde geäußert, dass sich in der Straße „Kleines Dorf“ eine zentrale Schmutzwasserkanalisation befindet, an die ein Anschluss des angrenzenden Baugrundstücks möglich ist. Neuanschlüsse der Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserentsorgung sind über das Antragsverfahren beim WWAZ realisierbar. Die Anschlussmöglichkeiten für die Flurstücke 7/1 und 8/1 müssen im Rahmen der Antragstellung beim WWAZ geprüft werden. Die Kosten trägt der Antragsteller.

9.1.2.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei Neubaumaßnahmen und Neuversiegelungen in allen Baugebieten nicht in das vorhandene öffentliche Netz einzuleiten, sondern auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.

9.1.3 Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz 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 Grundschatzes erfolgt gemäß Löschwasserkonzeption über die Hydranten Nr. 605 / 606 sowie über den Löschwasserbrunnen am „Denkmalplatz“.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für alle Geschosse mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m erfolgt durch bauliche oder technische Vorkehrungen durch den Bauherrn, da der Feuerwehr in der Ortschaft Lostau kein Drehleiterfahrzeug zur Verfügung steht. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit den begünstigten Bauherren festgelegt.

9.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die das Plangebiet umschließenden Verkehrsanlagen „Kleines Dorf“ und „Hinter den Gärten“ grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet Umflutehle-Külzauer Forst (LSG0016JL_).

Etwa 200 bis 250 m südwestlich des Plangebietes befinden sich die Schutzgebiete:

- Biosphärenreservat Mittelelbe (BR_0004LSA) und
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg (FFH0050LSA).

Diese drei Schutzgebiete werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ und durch die entsprechende bauliche Umsetzung nicht negativ beeinträchtigt.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ gehen lediglich geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege aus (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 2 BauGB, weswegen ein Umweltbericht anzufertigen ist. Dieser Umweltbericht und das gesonderte Artenschutzgutachten sind gesonderte Teile der vorliegenden Begründung.

Durch die Umwandlung der „privaten Grünflächen“ in Bauflächen (Dorfgebiet) werden naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen notwendig. Da nicht alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, werden grundstücksbezogen externe Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Es werden in den Waldflächen der betroffenen Grundstückseigentümer die vorhandenen Kiefernforste in Eichenmischwälder umgewandelt. Entwicklungsziel ist hierbei die Etablierung eines „Pfeiffengras Stieleichenwaldes“. Für diese Maßnahmen sind die Eigentümer der jeweiligen, zu bebauenden Flurstücke verantwortlich. Diese Eigentümer stellen eigene Flächen für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um die folgenden, bewaldeten Flurstücke:

Tab. Nr. 1: Übersicht Flächen für Kompensationsmaßnahmen

	Flurstücke im B-Plan „Hinter den Gärten“	Flächen (Familieneigentum) für Kompensationsmaßnahmen
Familie Meseberg	242/6, 68/55, 57/1	Flur 1, Flurstück 35/9 und Flur 4, Flurstücke 60 und 61
Familie Voigt	7/1	Flur 4, Flurstücke 172/59 und 173/59
Familie Mundt	8/1	Flur 1, Flurstück 10176 und Flur 5, Flurstücke 70 und 10050

Hinweis:

Neben den erwähnten Kompensationsmaßnahmen wird die vorhandene Hecke am östlichen Rand des neu ausgewiesenen Dorfgebietes durch eine Pflanzbindung. Hierdurch werden Lebensräume für Tiere bewahrt und das Gesamtgebiet gegliedert.

9.2.1 Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ 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 Dorfgebiet 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.

9.2.2 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.

9.2.3 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 Dorfgebiet 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.

9.2.4 Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ in der Ortschaft Lostau steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung eines Teils der Bevölkerung sowie der baulichen Nutzung von derzeitigen privaten Grünflächen, die in ein Dorfgebiet umgewidmet werden sollen, im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

12 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches:	18.333 m ²
Dorfgebiet:	13.193 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	4.342 m ²
▪ Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	256 m ²
Verkehrsflächen:	786 m ²
▪ davon private Verkehrsflächen:	120 m ²
Fläche für die Abfallentsorgung	12 m ²

Abbildungsverzeichnis

Abb. Nr. 1:	Lage in der Ortschaft (Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer)	6
Abb. Nr. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser	7