

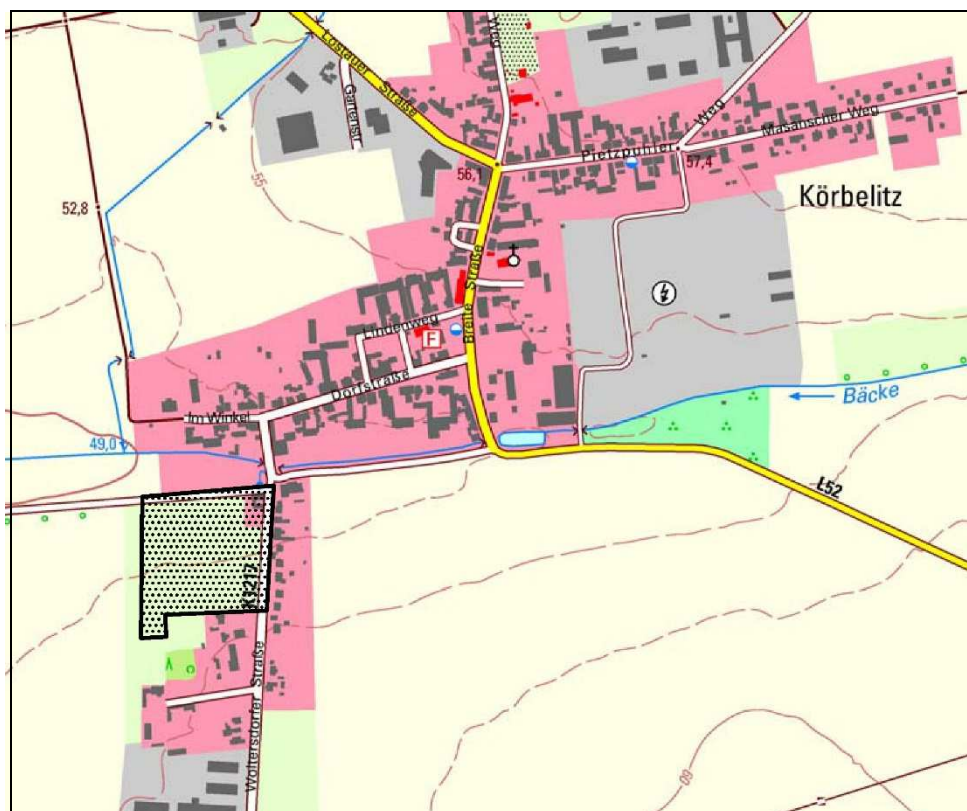


Bauleitplanung der Gemeinde Möser

Landkreis Jerichower Land

1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Woltersdorfer Weg" Neubezeichnung des Bebauungsplanes als "Woltersdorfer Straße" in der Ortschaft Körbelitz

Entwurf April 2021



[TK 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-2247-2012-5

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Teilaufhebung sowie der Neubezeichnung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes	10
5. Durchführung der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.3. Belange der Landwirtschaft	14
7. Auswirkungen der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	15

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan

16

TEIL A

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Woltersdorfer Weg" Neubezeichnung des Bebauungsplanes als "Woltersdorfer Straße" in der Ortschaft Körbelitz - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712,713).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Teilaufhebung sowie der Neubezeichnung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Woltersdorfer Weg" der Gemeinde Körbelitz wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 01.10.1992 in den Jahren 1992-1994 erarbeitet. Mit Bekanntmachung vom 06.09.1994 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zum Zeitpunkt der Aufstellung fehlende Ausfertigungsvermerk wurde am 04.06.2012 nachgeholt und der Plan am 29.06.2012 rückwirkend zum 06.09.1994 in Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan ist somit rechtsverbindlich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,35 Hektar und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt. Wohngebäude und Erschließungsstraßen wurden noch nicht errichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser im Jahr 2019 wurde der Bedarf an Wohnbauflächen für die Ortschaften mit dem Ergebnis ermittelt, dass der Umfang der in Körbelitz zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau den Bedarf überschreitet. Für den Bebauungsplan Woltersdorfer Weg sieht der Flächennutzungsplan eine Teilrücknahme auf die durch die Woltersdorfer Straße und die Gerwischer Straße erschlossenen Flächen vor. Die vorliegende Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes setzt diese Planungsziele um. Die bauliche Nutzung wird auf die straßenseitig erschlossenen Flächen begrenzt, so dass keine zusätzliche Erschließung durch Straßen erforderlich wird. Die Erschließungsmaßnahmen beschränken sich daher auf die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in der Gerwischer Straße und die Hausanschlüsse in der Woltersdorfer Straße. Der Flächennutzungsplan geht von 8 Baugrundstücken im verbleibenden Baugebiet aus. Der

Parzellierungsvorschlag ermöglicht 9 bis 10 Grundstücke. Das Planverfahren ist mit einer deutlichen Reduktion bestehender Baurechte verbunden. Es trägt zum Schutz des Bodens durch eine verringerte Inanspruchnahme von Flächen bei. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte auch eine Prüfung bestehender innerörtlicher Bauflächen mit dem Ergebnis, dass durch diese keine Deckung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfes möglich ist. Dieser Bedarf für die Ortschaft Körbelitz soll im Plangebiet gedeckt werden. Im Flächennutzungsplan wurde ein Bedarf von insgesamt 9 Bauplätzen im Planungszeitraum beziffert. Die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung ist städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Es werden bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke in gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan reduziertem Umfang angeboten. Die straßenseitig vorhandene Erschließung kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden. Es können kostengünstig neue Baugrundstücke erschlossen werden.

Aufgrund des Entfalls der inneren Erschließung ist es erforderlich, im Rahmen der Ergänzung des Bebauungsplanes öffentliche Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, um die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs.1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen. Der Plan wird im angrenzenden Bereich bestandsorientiert durch die Gerwischer Straße und die Woltersdorfer Straße ergänzt.

Der Bebauungsplan wurde bisher unter der Bezeichnung "Woltersdorfer Weg" geführt. Die bestehende Straße heißt "Woltersdorfer Straße", so dass die Bezeichnung "Woltersdorfer Weg" keinen sachgerechten Lagehinweis beinhaltet, sondern eher den Rückschluss einer Nichtbetroffenheit der Woltersdorfer Straße zulässt. Eine Umbenennung des Bebauungsplanes in "Woltersdorfer Straße" ist daher erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Wolterdorfer Weg" Körbelitz trat im Jahr 1994 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen der 1.Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert oder teilaufgehoben werden. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet ist im Änderungsbereich nicht bebaut. Es ist nicht erschlossen und durch die fehlende Bebauung nicht als Innenentwicklung zu qualifizieren, so dass das beschleunigte Verfahren nicht in Betracht kommt. Die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren nach BauGB, sie ist umweltprüfungspflichtig.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

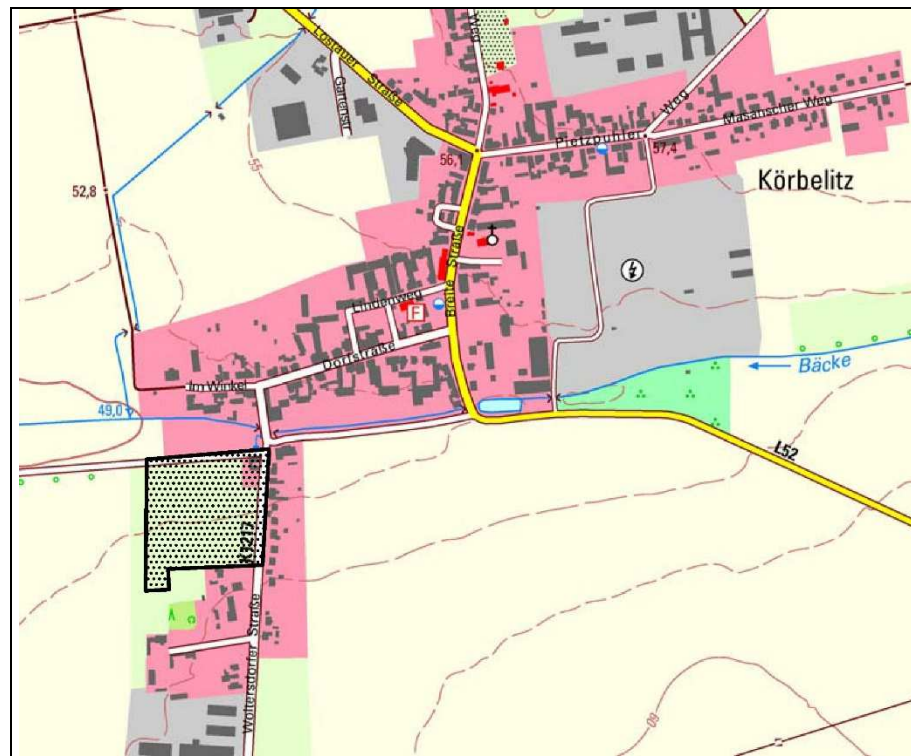
Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des Flurstücks 146/9 in einer Tiefe von jeweils 60 Metern gemessen von der Begrenzung der Woltersdorfer Straße und der Gerwischer Straße. Der Ergänzungsbereich umfasst die an das Flurstück 146/9 angrenzende Straßenverkehrsflächen der Woltersdorfer Straße auf dem Flurstück 93/4 und der Gerwischer Straße auf den Flurstücken 7/2, 45 und 132/7 bis zur Einmündung in die Woltersdorfer Straße. Der Bereich der Teilaufhebung betrifft das Flurstück 158/13 und die eine Entfernung von 60 Metern zu den Straßen überschreitenden Teilflächen des Flurstücks 146/9.

Das Plangebiet des geänderten und ergänzten Planes nach der Teilaufhebung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 7/1
- im Osten von der Westgrenze der Gerwischer Straße (Flurstücke 7/2, 132/7 und 45), der Nord-, West- und Südgrenze des Flurstückes 8 und der Westgrenze der Flurstücke 94/1 und 96/1
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 145/9
- im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 10014 und zwei Parallelen im Abstand von 60 Metern westlich der Ostgrenze des Flurstücks 10015 und südlich der Nordgrenze des Flurstücks 10015 und weiter von der Westgrenze des Flurstücks 10015

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage des Plangebietes



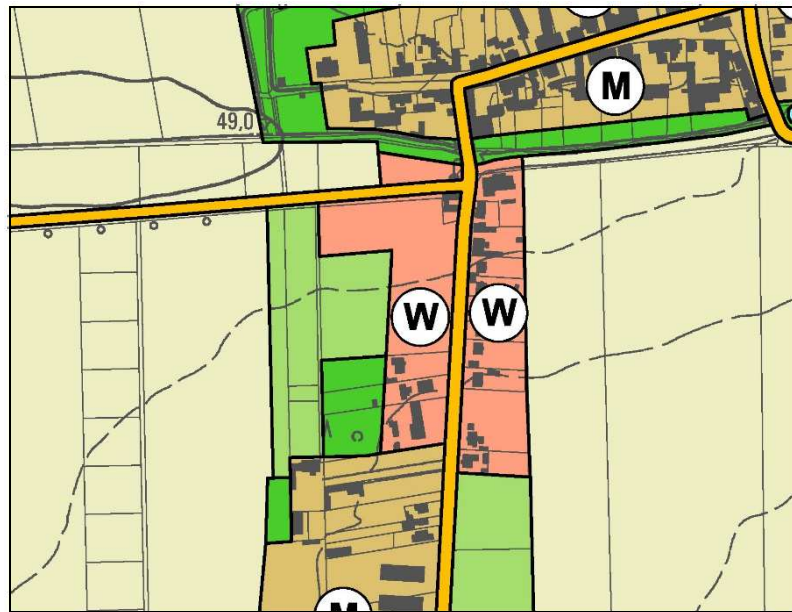
[TK 10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18-2247-2012-5

An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden Wohngebiete an. Die Flächen westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Plangebiet des geänderten Bereiches als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt auch in der Fassung der 1.Änderung allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Möser



[ALK 11/2014] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Punkt 3.3. Buchstabe n) des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 - 24-20002-01 ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Dies wurde mit Schreiben der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 18.03.2021 bestätigt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 28.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Für die Ortschaft Körbelitz ist keine zentralörtliche Bedeutung vorgesehen. Die Planung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist die Fläche dem Eigenbedarf zu zuordnen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die Reduktion der bisherigen Baurechte entspricht dem Schutz landwirtschaftlicher Böden.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 15.008 m², davon sind 12.619 m² Bauflächen. Das Plangebiet der Änderung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Fläche für Erschließungsanlagen festgesetzt. Das Plangebiet wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 10.864 m².

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen Sandtieflern – Rosterden/Fahlerden an. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass oberflächennah nach den vorliegenden Daten und Kartenmaterialien überwiegend bindige Lockergesteine anstehen und empfiehlt Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Norden des Baugebietes ist Grundwasser in Tiefen von 0 bis 1 Meter unter Gelände (flurnah) zu erwarten. Die aus regionalisierten Daten bekannten Flurabstände und das oberflächennahe Vorkommen von Geschiebemergel sowie tertiären Schluffen und Tonen sprechen nach erster Einschätzung gegen die Errichtung von Versickerungsanlagen, weshalb standortkonkrete Eignungsnachweise empfohlen werden.

Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Kampfmittel

Die Flächen wurden durch den Landkreis Jerichower Land anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittelverdacht überprüft. Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (topografische Karte 1:10.000 oder 1:25.000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens, Flurkarte mit Kennzeichnung des Flurstücks, Lageplan sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

archäologische Kulturdenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Plangebietes ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um den südlichen Randbereich des historischen Ortskerns von Körbelitz. Im Untergrund befinden sich archäologische Sachzeugnisse der Ortsentstehung und

Ortsentwicklung, wie Kulturschichten, Mauer- oder Grubenbefunde. Darin anzutreffende Gegenstände, wie Keramikfunde oder Metallerzeugnisse, ermöglichen nähere Erkenntnisse zu Lebensweisen und Lebensverhältnissen in früheren Zeiten.

Daneben bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, denn südlich des Vorhabens befinden sich urgeschichtliche Siedlungsareale unbekannter Ausdehnung, von denen aufgrund der räumlichen Nähe anzunehmen ist, dass sie sich bis in den räumlichen Geltungsbereich hinein erstrecken.

Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch Baumaßnahmen tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Außerdem haben zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltungspflicht). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen ist.

Leitungsführungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird von mehreren Leitungen gequert bzw. berührt, die im Rahmen der Umsetzung des Planes entweder berücksichtigt oder umverlegt werden müssen. Auf dem Grundstück Gemarkung Körbelitz, Flur 5, Flurstück 10015 befindet sich im Nordosten eine Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH DN 200 PVC mit eingetragenen Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen.

Weiterhin wird das Plangebiet diagonal durch eine Mittelspannungsleitung 10 kV der Avacon Netz GmbH gequert. Die Leitung kann in der Führung nicht erhalten werden. Sie ist in den Straßenraum umzuverlegen. Am Nordrand des Plangebietes entlang der Gerwischer Straße berührt ein Fernmeldekabel der Deutschen Telekom Technik GmbH die Baugebiete. Ob es in der jetzigen Führung erhalten bleibt oder in den Straßenraum verlegt wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in einer Bautiefe von 60 Metern südlich der Gerwischer Straße und westlich der Woltersdorfer Straße mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 in offene Bauweise auf einer überbaubaren Fläche von 30 Metern Tiefe
2. die Aufnahme der bestehenden Straßenverkehrsflächen der Woltersdorfer Straße auf dem Flurstück 93/4 und der Gerwischer Straße auf den Flurstücken 7/2, 45 und 132/7 bis zur Einmündung in die Woltersdorfer Straße und deren Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen
3. die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes im Teilgebiet des Flurstückes 158/13 und auf den mehr als 60 Meter von den Straßengrenzen entfernten Teilen des Flurstücks 146/9

Die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes setzt die Planungsziele des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser um.

Begründung zu den Änderungen Punkt 1.:

Gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes soll die bauliche Nutzung auf die durch die Gerwischer Straße und die Woltersdorfer Straße erschlossenen Teilflächen des Flurstücks 146/9 konzentriert werden.

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen wurden im Rahmen der Änderung neu gefasst. Die bisherige Fassung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und die integrierte örtliche Bauvorschrift treten außer Kraft. Die neu getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich werden nachfolgend begründet.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Sie wird aus der bisher rechtsverbindlichen Fassung übernommen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den Standort. Tankstellen sind im Plangebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist bisher mit 0,3 festgesetzt. Sie soll beibehalten werden. Aufgrund der großen Grundstücksgrößen ist dies ausreichend. Die bisher mit einem Vollgeschoss festgesetzte Ge-

schossigkeit wurde auf zwei Vollgeschosse erhöht. Dies entspricht den derzeit bevorzugten Bauformen zweigeschossiger Einfamilienhäuser, sogenannter Stadtvillen. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Zweck dient die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung, schließt aber Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 5 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 30 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hinsichtlich der Lage der Gebäude wenig eingeschränkt werden. Einheitliche Baufluchten bestehen entlang der Straßen nicht.

Begründung zu den Änderungen Punkt 2.:

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltete eine innere Erschließung durch Wohnwege. Auf diese Erschließung wird verzichtet. Die Flächen werden durch die bestehende Woltersdorfer Straße und Gerwischer Straße erschlossen.

Ohne eine Ergänzung des Plangebietes würde der Bebauungsplan keine Erschließungsanlagen enthalten. Dies ist gemäß § 30 Abs.1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht ausreichend, da dieser die örtlichen Verkehrsanlagen sichern soll. Zu diesem Zweck wurde ein Teil der Woltersdorfer Straße und der Gerwischer Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Woltersdorfer Straße und die Gerwischer Straße sichern eine geordnete Erschließung des Plangebietes. Die Woltersdorfer Straße ist als Kreisstraße K 1217 im Bestand verkehrsgerecht ausgebaut. Für die Gerwischer Straße, die von einer Kreisstraße in eine Gemeindestraße abgestuft wurde, ist ein Straßenausbau durch die Gemeinde Möser vorgesehen. Eine geordnete straßenseitige Erschließung ist hierdurch gesichert.

Begründung zu den Änderungen Punkt 3.:

4.4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Der Umfang der Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreitet den Eigenbedarf von Körbelitz. Eine Teilaufhebung des Planes ist zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich. Die Ziele der Raumordnung binden die Gemeinden gemäß § 1 Abs.4 BauGB bei ihren bauleitplanerischen Entscheidungen. Gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes ist festgelegt, dass die bauliche Entwicklung außerhalb der zentralen Orte sich am Eigenbedarf zu orientieren hat. Dieser Eigenbedarf wurde im Flächennutzungsplan mit ca. 9 Bauplätzen in Körbelitz beziffert. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

5. Durchführung der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Verlegung eines Schmutzwassersammlers in der Gerwischer Straße, sowie die geordnete Beseitigung der Niederschlagswässer
- die Verlegung von Energie- und Gasversorgungsleitungen in der Gerwischer Straße
- die Verlegung der Trinkwasserversorgung in der Gerwischer Straße
- die Verlegung von Telekommunikationsleitungen in der Gerwischer Straße

In der Woltersdorfer Straße sind die vorgenannten Anlagen vorhanden. Hier ist die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse erforderlich. Der Ausbau der Gerwischer Straße ist unabhängig von der geplanten Bebauung durch die Gemeinde Möser vorgesehen.

Soweit die vorstehenden Maßnahmen nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung selbst vorgenommen werden, wird die Erschließung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den begünstigten Gebietsentwickler durchgeführt.

Die Ergänzung des Plangebietes durch die Gerwischer Straße und Woltersdorfer Straße sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes lösen keine weiteren Maßnahmen aus.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. 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
- die 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung werden berücksichtigt. Durch die vorhandenen Straßen Woltersdorfer Straße und Gerwischer Straße wird eine ausreichende Verkehrerschließung gesichert. Die Gerwischer Straße wird durch die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Straße gewidmet.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH sichergestellt werden. In der Gerwischer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN

150 PVC und in der Woltersdorfer Straße eine Trinkwasserleitung DN 200 PVC der Heidewasser GmbH. Von diesen Leitungen können die angrenzenden neu geplanten Grundstücke des Plangebietes über Hausanschlüsse versorgt werden. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch die zukünftigen Anschlussnehmer bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Auf dem Grundstück Gemarkung Körbelitz, Flur 5, Flurstück 10015 befindet sich eine Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH DN 200 PVC mit eingetragenen Leitungsrecht einschließlich Schutzstreifen. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Bei der Planung sind hiervon 3 geplante Grundstücke betroffen. Um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu sichern, ist eine Umverlegung der Leitung zu empfehlen. Die Entscheidung, ob die Leitung umverlegt oder in der durch Grunddienstbarkeit gesicherten Führung erhalten bleibt erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Umverlegung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Maßnahme und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und Regelprofile der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Diese Pläne sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass eine Entnahme von Trinkwasser nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen kann. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen Erschließungsplanung. Das Plangebiet wird diagonal durch eine Mittelspannungsleitung 10 kV der Avacon Netz GmbH gequert. Die Leitung kann in der Führung nicht erhalten werden, sie ist in den Straßenraum umzuverlegen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Am Nordrand des Plangebietes entlang der Gerwischer Straße berührt ein Fernmeldekabel der Deutschen Telekom Technik GmbH die Baugebiete. Ob es in der jetzigen Führung erhalten bleibt oder in den Straßenraum verlegt wird, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entscheiden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Entlang der Gerwischer Straße ist eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen. In der Gerwischer Straße auf dem Flurstück 7/2 sowie übergreifend auf das Flurstück 7/1 befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes. Die genutzte Pumpwerksfläche beträgt auf dem im

Bebauungsplan enthaltenen Flurstück 7/2 ca. 35 m². Die Fläche wurde im Bebauungsplan als Fläche für Anlagen zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Körbelitz ist die Gemeinde Möser. Inwieweit das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke zur Versickerung gebracht werden kann oder in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Belange der Löschwasserversorgung sind durch das vorliegende Verfahren nicht betroffen, da der geänderte Bebauungsplan keinen höheren Löschwasserbedarf als die derzeit rechtsverbindliche Fassung auslöst.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat aufgrund der Aufhebung bestehender Baurechte positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Bewertung der Eingriffe durch die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist durch einen Vergleich bei Durchführung des Verfahrens mit dem derzeitigen Baurecht zu führen. Es ergibt sich daraus folgende Bewertung:

1. Bereich der Änderung des Bebauungsplanes
Der Änderungsbereich war bisher als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Herstellung der festgesetzten Erschließungswege würde zu einer Versiegelung der Straßenverkehrsflächen führen. Die geänderte Planung beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Verkehrsflächen entfallen und werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund der bestehenden Zulässigkeiten entspricht dem Zustand der geänderten Planung. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Änderung nicht ausgelöst.
2. Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes
Teile der Woltersdorfer Straße, die im Bestand als Kreisstraße gewidmet sind und der Gerwischer Straße, die bisher als Kreisstraße gewidmet waren, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. Hierdurch werden keine Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.
3. Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Gegenüber der bisher vorgesehenen Entwicklung eines Wohngebietes verbleibt ein Teilbereich im Ausgangszustand und kann weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Hierdurch

werden geplante Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die Teilaufhebung des Planes bewirkt eine planerische Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Durch die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Bilanzierung der einzelnen Planänderungen kann daher entfallen.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten regte an, im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln, ob von der südlich des Plangebietes im Abstand von ca. 250 Meter gelegenen Tierhaltungsanlage unter Berücksichtigung der genehmigten Tierbestandszahlen die nach TA-Luft bzw. nach VDI-Richtlinie notwendigen Schutzabstände zur Wohnbebauung eingehalten werden. Hierfür wurde kein Erfordernis erkannt, da es sich nicht um heranrückende Wohnbebauung, sondern um die Änderung eines Bebauungsplanes für eine bereits bisher zulässige Wohnbebauung handelt.

7. Auswirkungen der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Woltersdorfer Weg" Körbelitz – mit der neuen Bezeichnung "Woltersdorfer Straße" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	14.980 m ²
• allgemeine Wohngebiete im Änderungs- und Ergänzungsbereich	12.602 m ²
• Straßenverkehrsflächen öffentlich im Änderungs- und Ergänzungsbereich	2.343 m ²
• Flächen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	10.864 m ²
• Anlagen zur Beseitigung von Abwasser	35 m ²

TEIL B

Umweltbericht zur 1.Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Woltersdorfer Weg" Neubezeichnung des Bebauungsplanes als "Woltersdorfer Straße" in der Ortschaft Körbelitz - Gemeinde Möser

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	17
1.1. Ziele der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	17
1.2. Inhalt der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes	17
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
1.4.1. Aussagen gesetzlicher Grundlagen	18
1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1. Schutzgut Arten und Biotope	22
2.1.2. Schutzgut Boden	23
2.1.3. Schutzgut Wasser	24
2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild	24
2.1.5. Schutzgut Klima, Luft	24
2.1.6. Schutzgut Mensch	25
2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	25
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	25
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenbedarf der Ortschaft Körbelitz
- Anpassung des Bebauungsplanes an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

1.2. Inhalt der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in einer Bautiefe von 60 Metern südlich der Gerwischer Straße und westlich der Woltersdorfer Straße mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6 in offene Bauweise auf einer überbaubaren Fläche von 30 Metern Tiefe
2. die Aufnahme der bestehenden Straßenverkehrsfläche der Woltersdorfer Straße auf dem Flurstück 93/4 und die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche
3. die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes im Teilgebiet des Flurstückes 158/30 und auf den mehr als 60 Meter von den Straßengrenzen entfernten Teilen des Flurstücks 146/9

Da es sich um eine Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den bisherigen Zulässigkeiten im Ergänzungsbereich und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Nicht beurteilungsrelevant ist der Bereich der Ergänzung, da die Gerwischer Straße und die Woltersdorfer Straße bestandsorientiert in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Fläche vor der Änderung und Teilaufhebung</u>	<u>Fläche nach der Änderung und Teilaufhebung</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	23.466 m ²	23.466 m ²
• Baugebiete	18.944 m ²	12.602 m ²
• Flächen für Anpflanzungen (Strauchhecken)	1.500 m ²	0 m ²
• Niederschlagswasserrückhaltung	1.014 m ²	0 m ²
• Straßenverkehrsflächen	2.008 m ²	0 m ²
• Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)	0 m ²	10.864 m ²
versiegelbare Flächen:		
• Baugebiete	8.532 m ²	5.671 m ²
• Straßenverkehrsflächen	<u>2.008 m²</u>	<u>0 m²</u>
gesamt	10.540 m ²	5.671 m ²

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um ca. 4.861 m² reduziert.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.4.1. Aussagen gesetzlicher Grundlagen

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen
Art der Berücksichtigung:
Die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet wird nicht geändert. Östlich und südlich grenzen Wohngebiete an. Die Stallanlagen im Süden von Körbelitz sind ca. 250 Meter vom Plangebiet entfernt. Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird, besteht diesbezüglich kein Untersuchungsbedarf.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziele des Umweltschutzes:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
 - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.
Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
 - die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,

- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, eine Beeinträchtigung der Ziele ist durch die Planänderung, Ergänzung und Teilaufhebung nicht erkennbar.

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion durch den Vergleich bisheriger Zulässigkeiten mit der geänderten Planung, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB. Der Vergleich der Planänderungen ergibt eine deutliche Verminderung der versiegelbaren Flächen. Es ist kein Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,

- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich positiv auf das Schutzgut auswirken.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die geplante Bebauung wird sich in den dörflichen Maßstab einfügen. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke ist zu erwarten, dass große Gartenflächen angeordnet werden, die eine Eingrünung der Ortslage sichern.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (September 2020)

Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft festgelegt. Die Rücknahme bestehender Bauflächen und die Beschränkung auf straßenseitig erschlossene Flächen entsprechen dem Ziel des Schutzes der landwirtschaftlichen Flächen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land – Altkreis Burg wurde 1997 durch das Büro Blumenthal erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1996 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Eine Siedlungsentwicklung ist gemäß den Zielen des Landschaftsrahmenplanes in folgenden Gebieten zu vermeiden:

- wertvolle Bereiche mit sehr wenig bzw. wenig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- naturnahe Auen und Bachtäler
- Erholungswald, Wald mit besonderer Biotopfunktion, standortgerechte Laubmischwälder
- festgestellte und potentiell geschützte Biotope

Die vorgenannten Kriterien wurden bei der Festlegung der Siedlungserweiterungsflächen im Flächennutzungsplan beachtet.

Boden:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt in Bezug auf das Schutzgut Boden folgende Bereiche von Besiedelung freizuhalten:

- seltene Bodenformen und Standorte gefährdeter Biotop-Typen (Binnendünen)
- wertvolle Ackerböden mit überdurchschnittlicher Bodenwertzahl

In Binnendünen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Im Plangebiet sind Böden durchschnittlicher Bodenwertzahlen vorhanden. Die Teilaufhebung der Baurechte auf diesen Flächen entspricht den Zielen zum Schutz des Bodens.

Wasser:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt, in Bereichen mit hoher Grundwasserneubildung und in ausgewiesenen Wasserschutzgebieten auf eine Baugebietsausweisung zu verzichten. Diese Bereiche sind von den Planungen nicht betroffen.

Klima/Luft:

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf Siedlungserweiterungen zu verzichten in:

- Bereichen mit einem vorhandenem hohen Anteil an Wasserflächen und der Tendenz zur Nebelbildung,
- Bereichen mit Vorbelastungen der Luft durch Schadstoffe aus Zum Beispiel Verkehr oder Industrie / Gewerbe.

Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Der Landschaftsrahmenplan empfiehlt auf die Darstellung von Bauflächen zu verzichten in:

- Bereichen, die aufgrund ihres Reliefs oder ihres besonderen Struktureichtums wertvoll sind (Geländekanten, Kuppen / Aussichtspunkte, Dünen)
- Sichtachsen auf kultur-historische Bauten oder Denkmale

- Bereichen mit besonderer Eignung für die Naherholung und Naturerlebnisräume
Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser
(Blumenthal 2003)

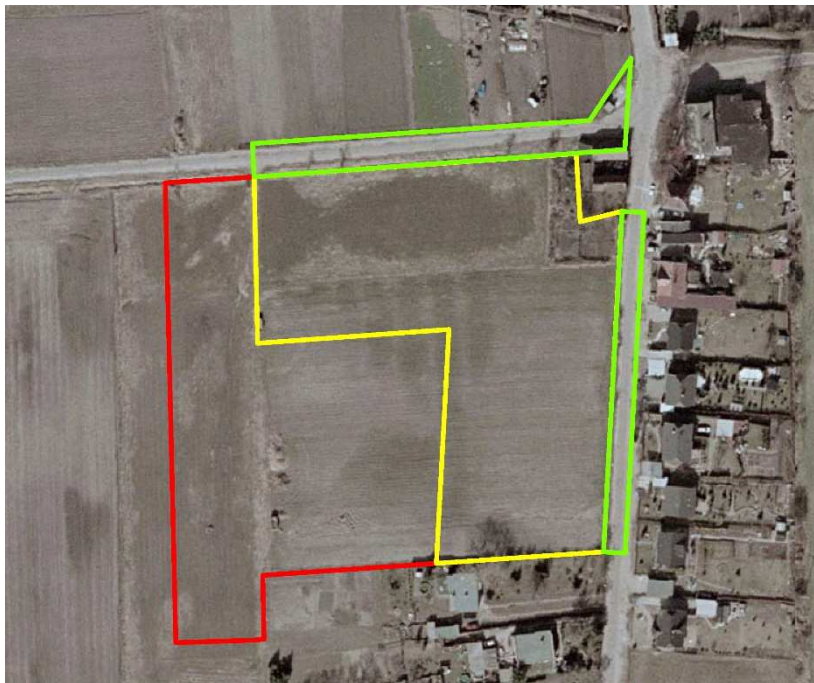
Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser sieht im Zielkonzept das Plangebiet als Siedlungsfläche vor. Als Ziel wird die ökologische Aufwertung der Siedlungsrandbereiche durch Begrünungsmaßnahmen, gegebenenfalls Entsiegelungen und die Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen. Diese Empfehlungen werden in die Abwägung eingestellt und teilweise berücksichtigt. Im Plangebiet wird die zulässige Versiegelung gegenüber dem zulässigen Planzustand deutlich vermindert. Von der Festsetzung von Anpflanzflächen am Rand des Baugebietes wurde abgesehen, da durch die Größe der Baugrundstücke eine Eingrünung durch Gärten erfolgen wird.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Arten und Biotope



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2010)

gelb →
Bereich der Änderung

grün →
Bereich der Ergänzung

rot →
Bereich der Teilauf-
hebung

[DOP 11/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-2247-2012-5

Bestand

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Aufgrund der geringen Nutzung entwickeln sich erste Verbuschungen. Die Ausgangsbiooptypen sind zur Bewertung für die Änderung, Ergänzung und

Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht maßgebend, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und Eingriffe in den Bestand zulässig sind. Das Plangebiet ist im Ausgangszustand als Baugebiet zu bewerten.

Das besondere Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG ist unabhängig von den bestehenden Baurechten zu beachten. Der Schutzstatus betrifft im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten, europäischen Vogelarten und Arten, die durch eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG geschützt sind.

Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert. Von den nach § 44 Abs.5 BNatSchG relevanten Tierarten, den nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG aufgeführt sind, bietet das Plangebiet ausschließlich ein Potential als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europäische Vogelarten. Gewässergebundene Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt ebenso für Arten, die offene Bodenflächen mit sandigen Böden benötigen (Zauneidechse). Quartiermöglichkeiten für europäische Vogelarten bilden die vorhandenen Büsche. Für Arten des Offenlandes sind aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich kaum keine geeignete Habitatbedingungen vorhanden.

Die Flächen sind durch die angrenzenden Nutzungen und die bestehenden Straßen Störeinflüssen ausgesetzt, die nur ein Vorkommen verbreiteter Arten mit geringen Lebensraumansprüchen erwarten lässt. Für diese Arten bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend alternative Habitatmöglichkeiten, so dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, wenn die Inanspruchnahme der Flächen gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt.

Bewertung

Aufgrund der Einwirkungen durch Lärm der angrenzenden Straßen und Nutzungen hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz trotz geeigneter Brutmöglichkeiten für die Avifauna nur eine geringe Bedeutung.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Sandtieflerh-Rosterden/Fahlerden vorhanden. Die Böden haben eine durchschnittliche Bodenwertigkeit von 41- 60 Bodenpunkten. Die bestehenden Baurechte gestatten eine weitgehende anthropogene Überprägung und Versiegelung.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung, resultierend aus der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung des Plangebietes, die mit umfangreichen Versiegelungen verbunden ist, ist eine starke anthropogene Überprägung des Bodens auch ohne eine Planänderung zu erwarten.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 5 Metern auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind durchschnittlich. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet stellt derzeit den Ortsrand von Körbelitz dar, der durch den angrenzenden Siedlungsrand geprägt wird. Aufgrund der großen Grundstücke ist dieser südlich des Gebietes gut eingegrünt. Die Bebauung der Ostseite der Woltersdorfer Straße ist nach Westen nicht eingegrünt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Woltersdorfer Weg setzt an der West- und Nordgrenze Anpflanzflächen fest, die eine Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft verbessern sollen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind kleine Grundstücksgrößen vorgesehen, die dies erfordern.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als geringwertig zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet 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. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Das Plangebiet ist derzeit gering bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Bebauung des Gebietes zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

2.1.6. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum.

Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- die Verringerung des Umfangs der versiegelbaren Flächen → Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten- und Biotopschutz
- die Rücknahme der Baurechte zugunsten von Grünlandflächen → Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Aus der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

• Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch die Planänderungen und Aufhebung mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen, insbesondere die Anpflanzungen des Pflanzstreifens an der Nord- und Westgrenze.

Dem gegenüber steht eine deutliche Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch die deutliche Rücknahme der bebaubaren Plangebietsflächen zu Gunsten von unversiegelten Flächen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut trotz des Entfalls der Pflanzstreifen erheblich. Sie bewirkt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes. Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für die Avifauna verloren.

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 4.861 m² gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch den Entfall des Pflanzstreifens im Norden und Westen des Aufhebungsbereiches sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Im Plangebiet sind nach der Änderung größere Grundstücke vorgesehen, deren Außenbereiche als Garten gestaltet werden. Eine ausreichende Eingrünung des Gebietes wird hierdurch gesichert.

- Mensch

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung des Umfangs der Baugebiete durch eine Teilrücknahme der allgemeinen Wohngebiete und notwendigen zusätzlichen Erschließung auf 10.864 m²

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Die Änderung des Bebauungsplanes mindert die bisher zugelassenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Möser verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Ortschaft Körbelitz entsprechend dem im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarf zu decken. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf, da sie im Bestand straßenseitig erschlossen ist. Alternativ wäre eine Umsetzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes möglich. Hierbei würden in höherem Umfang Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, in Boden, Natur und Landschaft entstehen.

Im sonstigen Siedlungsbereich von Körbelitz stehen geeignete Flächen für diese Nutzung nicht zur Verfügung.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Da die Planung überwiegend die Rücknahme bestehender Baurechte beinhaltet, ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 9-10 Einfamilienhäusern auf einer Fläche, die bereits als Wohnbaufläche im Umfang von 12.619 m² vorgesehen ist sowie die Rücknahme bestehender Baurechte auf 10.864 m².

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 4.861 m² gemindert. Die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Verminderung von festgesetzten Pflanzflächen im Umfang von 1.500 m² werden durch die Rücknahme des Baugebietes auf 10.864 m² ausgeglichen. Durch die Änderung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Belange des Immissionschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Möser, April 2021