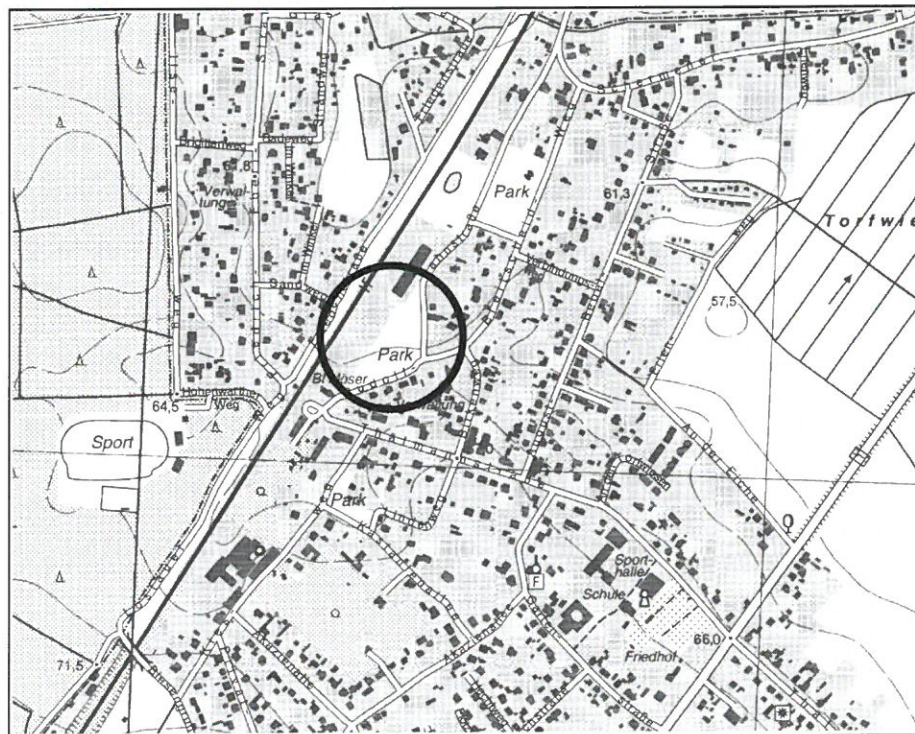




Gemeinde Möser

2. Änderung des fortgeltenden  
Flächennutzungsplanes Möser  
Wohnbaufläche Rudolf-Breitscheid-Weg

Entwurf – März 2017



[TK 10/10/2014] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	5
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.1. Darstellung der Wohnbaufläche zwischen Bahngelände und Rudolf-Breitscheid-Weg	6
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	6
5.1. Erschließung	6
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
5.3. Private Belange	7
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
7. Flächenbilanz	8
Teil B Umweltbericht	9

## **Teil A: Begründung der Darstellungen der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes Möser Wohnbaufläche Rudolf-Breitscheid-Weg**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Aufgrund des demografischen Wandels, der gerade im ländlichen Raum mit einer deutlichen Vergrößerung des Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung verbunden ist, besteht in der Gemeinde Möser eine erhebliche Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum.

Standörtliche Voraussetzungen für Wohnanlagen für Senioren sind eine möglichst zentrale Lage im Ort und die Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück in der Ortschaft Möser ergab, dass in räumlicher Nähe zum Bahnhof und im zentralen Ortsbereich vor allem ein Grundstück westlich angrenzend an den Rudolf-Breitscheid-Weg geeignet ist. Es grenzt nördlich an das Bürgerzentrum Möser an, in dem regelmäßig Kulturveranstaltungen stattfinden. Der Bahnhof Möser befindet sich ca. 100 Meter südlich des Standortes und an der Thälmannstraße besteht auch eine Nahversorgungseinrichtung. Diese Rahmenbedingungen bieten einen geeigneten Standort für die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnen. Die Lage ermöglicht auch Personen mit eingeschränkter Mobilität eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben.

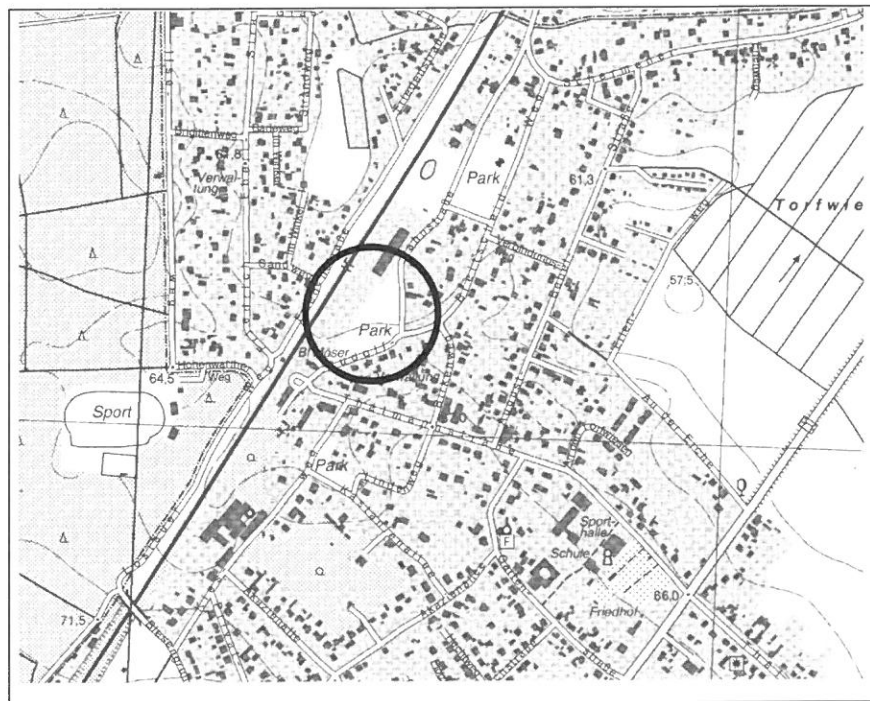
Die betroffene Fläche war bisher als Bahnanlage gewidmet, das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 13 AEG wurde jedoch inzwischen eingeleitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Möser (ohne die Ortschaften Lostau, Hohenwarthe, Körbelitz, Pietzpuhl und Schermen) ist das Grundstück als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan Möser gilt auch nach der Bildung der Einheitsgemeinde Möser fort. Er muss daher geändert werden.

Örtlich stellt sich die Fläche aufgrund der fortschreitenden Ruderalisierung seit der Nutzungsaufgabe als innerörtliche Gehölzfläche dar. Bereits aus der Nutzung als Bahnanlage sind einzelne Gehölzgruppen (überwiegend Kiefern und Eichen) vorhanden, die soweit dies mit der Planung vereinbar ist, in die Gestaltung des Geländes eingebunden werden sollen. In der Nähe des Rudolf- Breitscheid- Weges befindet sich auf der Fläche eine Niederschlagswasserrückhaltung,

die in eine Pflegegrünfläche eingebunden ist. Das Plangebiet dient der innerörtlichen Verdichtung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

## 2.2. Lage des Änderungsbereiches

### Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2014] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Ortslage östlich angrenzend an die Bahnanlagen. Er wird begrenzt:

- im Westen von Nebengleisen und einer Halle der DB cargo, die nach AEG dem Eisenbahnverkehr gewidmet sind,
- im Norden von der Bahnstraße,
- im Osten vom Rudolf-Breitscheid-Weg,
- im Süden vom Grundstück des Bürgerhauses Möser.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Gleichwohl ist die in einer Entfernung von ca. 70 Metern westlich des Plangebietes verlaufende Bahnhauptstrecke Magdeburg - Burg - Berlin immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen.

## 2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nur in geringem Umfang betroffen. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Flächennutzungsplanänderung nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Ein Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg befindet sich derzeit in Aufstellung. Der erste Entwurf wurde im Juni 2016 zur Beteiligung beschlossen.

Die Entwicklung von Möser ist auf die Eigenentwicklung beschränkt. Die Planänderungen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Möser.

Die auf der Fläche vorgesehenen seniorengerechten Wohnungen dienen der innerörtlichen Verdichtung. Sie sind erforderlich, um ein bedarfsgerechtes Angebot in Möser für die aufgrund des demografischen Wandels zunehmende Altersgruppe der Senioren bereit zu stellen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ca. 0,7 Hektar.

#### Bodenverhältnisse

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Änderungsbereich oberflächlich sandige Böden über Geschiebemergel an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### Archäologische Bodendenkmale

Der Änderungsbereich ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich in Erscheinung getreten. Funde und Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind im Änderungsbereich bisher nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Wasser

Das Oberflächenwasser des Änderungsbereiches versickert derzeit im Plangebiet. Im Osten des Gebietes befindet sich eine Niederschlagswasserrückhaltung. Aufgrund wechselnder Untergrundverhältnisse ist eine generelle Aussage zur Versickerungsfähigkeit der Böden nicht möglich. Im Rahmen der Planung von Vorhaben werden standortkonkrete Untersuchungen zur Niederschlagswasserentsorgung empfohlen.

#### Nutzungen

Der Änderungsbereich wird derzeit nur im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung genutzt. Die westlich angrenzenden Bereiche sind durch Gehölze mit überwiegend geschlossenem Unterbewuchs geprägt, die sich seit der Nutzungsauflassung auf dem Grundstück entwickelt haben. Die Großgehölze bestehen aus einer Mischung von Kiefern, Eichen, Birken und weiteren Laubgehölzen.

#### **4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

##### **4.1. Darstellung der Wohnbaufläche zwischen Bahngelände und Rudolf-Breitscheid-Weg**

Wie unter Punkt 2.1. der Begründung dargelegt, ist der Hauptgrund für die Darstellung der Wohnbaufläche die geplante Errichtung von seniorengerechten Wohnungen. Für die Wohnungen ist eine zentrale Lage in der Ortschaft und die räumliche Nähe zum Bahnhof und zum Bürgerhaus sowie zur örtlichen Nahversorgung an der Thälmannstraße eine wesentliche Voraussetzung. Diese ist nur am gewählten Standort gegeben.

Die bisher am Standort dargestellten Flächen für Bahnanlagen sind nicht mehr erforderlich. Die Fläche wurde von Bahnbetriebszwecke freigestellt. Sie eignet sich aufgrund der innerörtlichen Lage für eine Baugebietsentwicklung, auch wenn derzeit auf der Fläche eine Vielzahl von Gehölzen vorhanden ist. Die Einbeziehung von Großgehölzen in die zukünftige Gestaltung entspricht der Prägung der Ortslage Möser. Auch die bestehenden Wohnbauflächen am Rudolf-Breitscheid-Weg werden durch die Einbeziehung von Großgehölzen geprägt. Die Fläche war ehemals durch Bahnanlagen genutzt. Die Böden sind daher anthropogen überprägt. Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes sind zur Umsetzung des Planungszieles nicht erforderlich.

#### **5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange**

##### **5.1. Erschließung**

Der Standort für die seniorengerechten Wohnungen ist durch den Rudolf-Breitscheid-Weg und die Bahnstraße erschlossen. Der Rudolf-Breitscheid-Weg ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. Die Erschließungsfunktion der Bahnstraße, die ausschließlich als Mischverkehrsfläche gestaltet ist und nur im Ein-Richtungsverkehr befahrbar ist, ist auf den Anschluss weniger Wohneinheiten begrenzt. Belange einer geordneten Verkehrserschließung finden somit Berücksichtigung.

##### Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Im Rudolf-Breitscheid-Weg ist eine Versorgungsleitung vorhanden. Die Lage der Trinkwasserleitung ist nicht vermessen. Der Versorgungsträger fordert im Zuge der Konkretisierung der Planung zu prüfen, dass die Leitung nicht überbaut wird. Ob die Leitung für die Versorgung ausreichend ist kann erst anhand des konkreten Bedarfes des Vorhabens geprüft werden. Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bauantragsverfahren. Der Versorgungsträger weist darauf hin, dass Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar ist.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Im Rudolf-Breitscheid-Weg liegen Versorgungsleitungen an. Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Bauantragsverfahren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Bauantragsverfahren.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen zu den Anschlussmöglichkeiten erfolgen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Möser. Für das Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Ob hierfür geeignete Voraussetzungen bestehen ist standortkonkret zu prüfen. Ansonsten ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers bis auf den natürlichen Gebietsabfluss erforderlich.

## 5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Wie im Umweltbericht erläutert, betreffen diese vor allem das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes, da die Fläche eine Bedeutung für das Schutzgut hat.

Auch die bisherige Darstellung der Fläche für Bahnanlagen sichert nicht den vorhandenen Gehölzbestand. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB gegeben bzw. in Abhängigkeit vom geplanten Umfang des Vorhabens über einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB herstellbar. In beiden Fällen ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) behandelt.

### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen. Westlich des Plangebietes grenzt der Standort der DB Cargo an und ca. 70 Meter westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Magdeburg - Burg - Berlin. Vom Betrieb und der Bahnstrecke gehen Lärmemissionen aus, die im Rahmen der Anordnung der Gebäude, der Orientierung von Öffnungen von Räumen mit schützenswerten Nutzungen bzw. durch aktiven oder passiven Lärmschutz zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (Eco Akustik Februar 2017).

Das Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der anzuwendenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm und Gewerbelärm.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) und für Mischgebiete (MI) im Tages- und Nachtzeitraum durch Gewerbelärm und durch Verkehrslärm ohne aktiven Lärmschutz überschritten. Aus den folgenden Tabellen sind die Orientierungswert-Überschreitungen der DIN 18005 zu entnehmen.

### Orientierungswert-Überschreitungen Gewerbe mit und ohne Lärmschutzwand im EG

Immissionsort	Orientierungswerte Gewerbe im WA		Überschreitung ohne LSW im WA		Überschreitung mit LSW im WA			
	T	N	T	N	T	N		
Name	dB(A)		dB(A)		dB(A)			
IO1	55	40	ja	5,8	5,8	nein	-2,0	-2,0
IO2	55	40	ja	16,4	16,4	ja	1,2	1,2
IO3	55	40	ja	14,8	14,8	nein	-0,1	-0,1

Immissionsort	Orientierungswerte Gewerbe im MI		Überschreitung ohne LSW im MI			Überschreitung mit LSW im MI		
	T	N		T	N		T	N
Name	dB(A)		dB(A)			dB(A)		
IO1	60	45	ja	0,8	0,8	nein	-7,0	-7,0
IO2	60	45	ja	11,4	11,4	nein	-3,8	-3,8
IO3	60	45	ja	9,8	9,8	nein	-5,1	-5,1

Orientierungswert-Überschreitungen Verkehr mit und ohne Lärmschutzwand im EG

Immissionsort	Orientierungswerte Verkehr im WA		Überschreitung ohne LSW im WA			Überschreitung mit LSW im WA		
	T	N		T	N		T	N
Name	dB(A)		dB(A)			dB(A)		
IO1	55	45	ja	-3,2	3,8	nein	-10,3	-3,3
IO2	55	45	ja	9,4	16,3	ja	-4,3	2,6
IO3	55	45	ja	9,4	16,4	ja	-6,1	0,9
IO3	55	45	ja	6,7	13,6	ja	2,9	9,9

Immissionsort	Orientierungswerte Verkehr im MI		Überschreitung ohne LSW im MI			Überschreitung mit LSW im MI		
	T	N		T	N		T	N
Name	dB(A)		dB(A)			dB(A)		
IO1	60	50	nein	-8,2	-1,2	nein	-15,3	-8,3
IO2	60	50	ja	4,4	11,3	nein	-9,3	-2,4
IO3	60	50	ja	4,4	11,4	nein	-11,1	-4,1
IO3	60	50	ja	1,7	8,6	ja	-2,1	4,9

Im Plangebiet treten ohne Lärmschutzwand die Lärmpegelbereiche IV bis VI auf. Mit Lärmschutzwand treten die Lärmpegelbereiche III bis IV auf. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Sie sind die Grundlage für die Festlegung bauakustischer Anforderungen bei Neubauten. Insgesamt ist festzustellen, dass im Plangebiet eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 zu verzeichnen ist, gesunde Wohnverhältnisse können jedoch unter Berücksichtigung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Auch die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere durch Lärm, Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, ...) entstehen. In unmittelbarer Nähe der Bahnanlage ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen obliegen dem Bauherrn.

### **5.3. Private Belange**

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

- 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen auf einem innerörtlichen Standort. Nördlich und westlich grenzt bereits Wohnbebauung an. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Planung nicht erkennbar.

### **5.4. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Der Landkreis Jerichower Land regte an die benachbarte Fläche, die im Eigentum der DB cargo steht, als gewerbliche Baufläche darzustellen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Prüfung nach AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) hat ergeben, dass es sich um eine bahnrrechtlich gewidmete Fläche handelt. Die DB cargo ist ein öffentliches Eisenbahnverkehrsunternehmen und als solches mit einer Genehmigungsdauer bis 2028 beim Eisenbahnbundesamt gemeldet. Insofern ist die Darstellung als Fläche für den Schienenverkehr korrekt.

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin:

Bei den gesamten Arbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen.

Informationspflichten der Gemeinden zur Führung des Kompensationsverzeichnisses der unteren Naturschutzbehörde nach dem § 18 Abs.2 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA): Nach dem Runderlass des MLU vom 27.07.2005 zur Umsetzung der §§ 18-28 NatSchG LSA und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen (RdErl. Informationspflichten) haben die Gemeinden gegenüber dem Landkreis als untere Naturschutzbehörde Informationspflichten. Die unter Punkt 5.1 a-j und unter Berücksichtigung von Punkt 5.2 genannten Informationen sind in der entsprechenden Reihenfolge der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Fristen nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes in geeigneter Weise zu übermitteln.

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser stehen die Belange der Senioren an ortsintegrierte Wohnangebote und die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung des Schutzgutes des Arten- und Biotopschutzes an einem innerörtlichen Standort. Die weiteren Belange werden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit der Flächennutzungsplanänderung verbundene Förderung der Belange der Senioren an ortsintegrierte Wohnangebote und die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Durchführung des Änderungsverfahrens und die Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes. Artenschutzrechtliche Belange sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

- vor der Änderung:  
Flächen für Bahnanlagen ca. 0,7 ha
- nach der Änderung:  
Wohnbauflächen ca. 0,7 ha