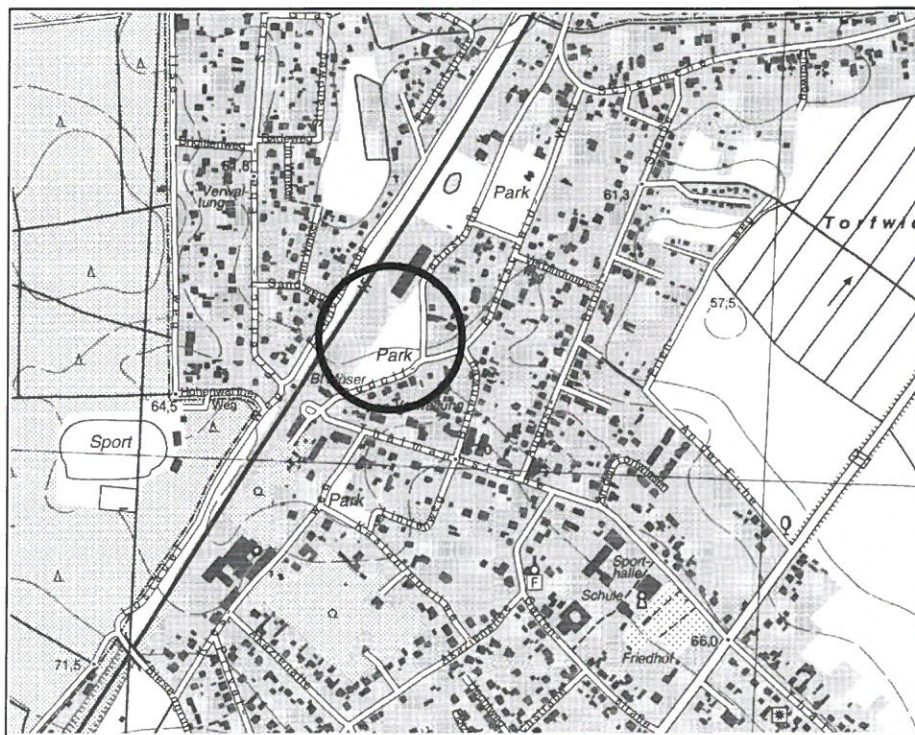




Gemeinde Möser

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

Feststellungsbeschluss – Juni 2017



[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA ([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	9
5.4. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung	9
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
7. Flächenbilanz	10
Teil B Umweltbericht	11

## **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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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).

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.

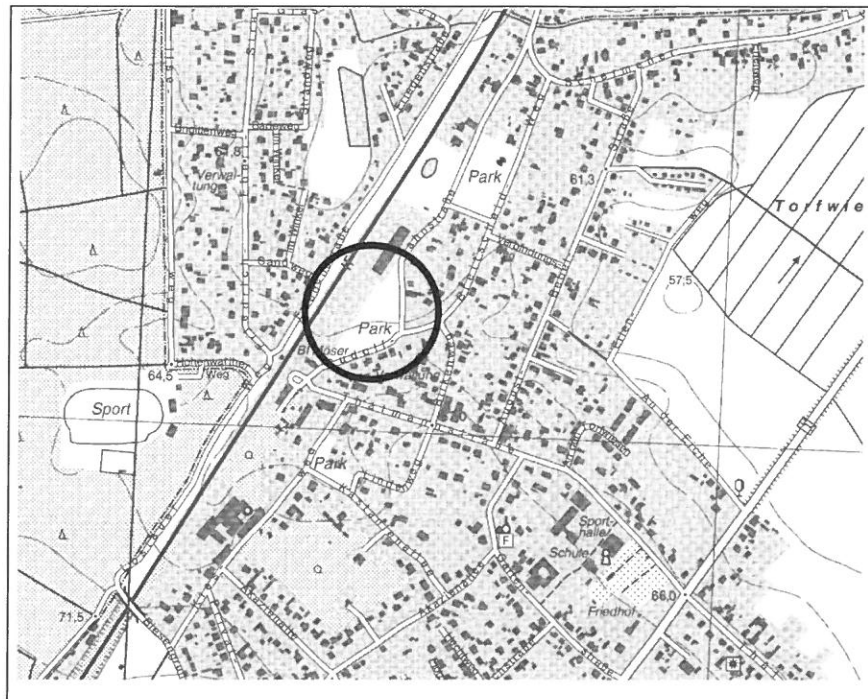
Die betroffene Fläche war bisher als Bahnanlage gewidmet, das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 13 AEG wurde jedoch inzwischen eingeleitet. Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Möser (ohne die Ortschaften Lostau, Hohenwarthe, Körbelitz, Pietzpuhl und Schermen) 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.

#### Kampfmittel

Der Änderungsbereich wurde durch den Landkreis Jerichower Land anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

#### 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 Nutzungsauffassung 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 gegeben bzw. in Abhängigkeit vom geplanten Umfang des Vorhabens über einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB herstellbar. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im nachfolgenden Bebauungsplan oder Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen.

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
	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
	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
	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
	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.

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

## **TEIL B: Umweltbericht zur 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.2.	Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	12
1.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	12
1.4.2.	Aussagen planerischer Grundlagen	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	15
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	15
2.1.1.	Schutzgut Biotop	15
2.1.2.	Schutzgut Arten	15
2.1.3.	Schutzgut Boden	16
2.1.4.	Schutzgut Wasser	16
2.1.5.	Schutzgut Klima / Luft	17
2.1.6.	Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	17
2.1.7.	Schutzgut Mensch	18
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3.	Ergänzende Angaben	22
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	22
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
	Anlage 1	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	24
	Anlage 2	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit LSW	25

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Entwicklung einer Wohnbauflächen zur Errichtung von seniorengerechtem Wohnen

### **1.2. Inhalt der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes**

- Darstellung einer Wohnbaufläche zwischen den Bahnanlagen im Westen, der Bahnstraße im Norden, dem Rudolf-Breitscheid-Weg im Osten und dem Bürgerhaus im Süden auf einer bisher für Bahnanlagen dargestellten Fläche

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

Der vorstehende Planungsinhalt betrifft eine Fläche von ca. 0,7 Hektar.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **1.4.1. Gesetzliche Grundlagen**

- Schutzgut Mensch  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziele des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der schützenswerten Nutzung im Änderungsbereich  
Art der Berücksichtigung:  
Bodenrechtliche Spannungen, aus denen eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet oder in benachbarten Gebieten zu erwarten ist, sind nicht erkennbar. Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sind durch die im Abstand von 70 Metern westlich verlaufende Bahnstrecke möglich. Diese wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Eine konkrete Bewertung setzt jedoch voraus, dass Stellung und Ausrichtung der Gebäude bekannt sind. Dies ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gegeben. Eine konkrete Beurteilung bleibt daher der Bauplanung vorbehalten.
- 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 Gefährungsgrad insbesondere
  - lebensfähige Populationen wild lebender 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,
- wild lebende 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, Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut, generelle Empfehlung zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), 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:

verbal argumentative Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens  
Art der Berücksichtigung:  
Empfehlung zur Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Änderungsbereich, Nutzung der Filterfunktion des Bodens
- Schutzgut Luft / Klima  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild  
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:  
Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Schutzgut nicht erheblich betroffen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Archäologische Bodendenkmale sind in den Änderungsbereichen nicht bekannt.

#### 1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

##### 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind für Möser keine gesonderten Ziele festgelegt. Möser ist kein zentraler Ort. Die daraus resultierende Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf wurde berücksichtigt. Flächenhafte Ziele wie Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind für den Änderungsbereich nicht festgelegt.

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land, Altkreis Burg wurde 1996 erstellt und 1998 geändert. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

### Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal)

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Möser (Blumenthal) legt für das Plangebiet als innerörtliche Fläche keine Planungsziele fest.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete nach dem BNatSchG oder nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

## **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 Biotope

Das Plangebiet umfasst am Rudolf-Breitscheid-Weg eine kleinere, parkartig gestaltete Fläche mit Großbäumen um eine Niederschlagswasserrückhaltung (-versickerung). Der westliche Teil des Plangebietes ist ein Gehölzbereich innerhalb des umzäunten Bahngeländes. Aufgrund fehlender Pflege und Unterhaltung befindet sich die Fläche im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Der Gehölzbereich enthält Großbäume und geschlossenen Unterwuchs.

### Bewertung

Die im Änderungsbereich vorzufindenden Biotoptypen haben eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut. Diese wird jedoch durch die allseits von Siedlungsflächen umgebene Lage deutlich gemindert, so dass unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes von einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut ausgegangen werden kann.

#### 2.1.2. Schutzgut Arten

### Bestand und Bewertung Pflanzen

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt eine allgemeine Bedeutung zu.

### Artenschutzrelevante Tierarten

#### Bestand

Aufgrund der allseits von Siedlungsflächen umgebenen, weitgehend eingezäunten Lage des Änderungsbereiches kommt dem Bereich nur im Hinblick auf die Artengruppe der Lurche (an der Niederschlagswasserrückhaltung) und der Avifauna eine wesentliche Bedeutung zu. Die Niederschlagswasserrückhaltung befindet sich im parkartig gestalteten Bereich. Es handelt sich um ein künstliches Gewässer mit steilen Böschungen, weshalb ein Potential als Fläche für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Lurche nicht erkannt wird. Für Kriechtiere fehlen die notwendigen Offenlandbereiche.

In Bezug auf die Avifauna besteht aufgrund der älteren Großbäume mit Höhlen eine Standort-eignung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für eine Vielzahl von Arten, die im Rahmen beabsichtigter Beseitigungen von Einzelgehölzen fallbezogen untersucht werden muss. Grundsätzlich ist eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.

#### Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation kommt den untersuchten Landschaftsausschnitten hinsichtlich der Tierwelt eine allgemeine Bedeutung zu. Zu erwarten sind überwiegend häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

Auf den gehölzbestandenen Flächen stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Braunpodsole über sandigem Substrat an. Die Böden gehören der Grundmoräne der Saale Eiszeit an.

Die Böden weisen mit Bodenwerten von ca. 20 Bodenpunkten ein geringes landwirtschaftliches Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist in den oberen Schichten sehr hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind anthropogen überprägt. Sie waren ursprünglich Bestandteil der Bahnanlagen und mit Nebenanlagen der Bahnnutzung bebaut. Die Bebauung ist örtlich nicht mehr vorhanden, es ist im Untergrund jedoch mit dem Vorhandensein von Fundamentresten zu rechnen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung haben die Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

#### Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Vornutzung für Bahnzwecke das Auftreten von Bodenbelastungen nicht auszuschließen ist.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme der Niederschlagswasserrückhaltung vom Änderungsbereich nicht betroffen.

### Grundwasser

Aussagen zum konkreten Grundwasserstand sind nur nach einer standortkonkreten Untersuchung möglich. Das Grundwasser ist aufgrund des geringen Pufferungsvermögens nur mäßig geschützt.

Die Flächen befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine aktive Nutzung des Grundwassers ist nicht bekannt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Der Änderungsbereich hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt. Insgesamt ist das Schutzgut als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

#### 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Für die Einschätzung der Klimarelevanz der Flächen im Bebauungsplangebiet und den angrenzenden Bereichen wurde der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Vegetationsbestandene Flächen beeinflussen das Klima positiv durch:

- gleichmäßige Verdunstung und damit konstante Luftbefeuchtung
- Temperaturabsenkung durch Verdunstung
- Verringerung des oberirdischen Wasserabflusses
- Verbesserung der Luftqualität durch Ausfilterung
- Kleinräumige Luftbewegung
- Entzug von CO<sub>2</sub> bei der Photosynthese

Vegetationsbeständen mit einer großen Oberfläche und einem großen Wurzelvolumen, wie sie vor allem große und alte Bäume haben, wird dabei eine besondere Bedeutung zugemessen, ebenso wie geschlossenen Baumbeständen. Von besonderer Bedeutung sind Flächen, die dem Luftaustausch in dicht besiedelten Gebieten dienen. Diese sind in Möser nicht vorhanden. Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

#### 2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es ist für das Landschaftsbild nicht von erheblicher Bedeutung.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Die Flächen grenzen unmittelbar an die Bebauung an, sind jedoch nicht durch Wege erschlossen. Für die Erholung haben die Flächen keine besondere Bedeutung.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse ist eine störungsfreie Wohnlage. 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
	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
	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	
	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	
	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.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Von der Planung werden keine bekannten Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

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

Schutzgut Biotop und Arten

Die Planung beinhaltet die Änderung einer dargestellten Fläche für Bahnanlagen in eine Wohnbaufläche. Dies erfordert die Beseitigung eines erheblichen Anteils der vorhandenen Gehölze. Die Großgehölze sollen, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, in die Gestaltung einbezogen werden. Hiermit ist der Teilverlust des Biotoptyps verbunden. Inwieweit die Flächen als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für die Avifauna verloren gehen, ist vom Umfang der Beseitigung der Großgehölze abhängig und im Bauantragsverfahren zu klären. Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel sind vermeidbar, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase

ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch im Rahmen der bestehenden Darstellung als Fläche für Bahnanlagen für eine bestimmungsgemäße Nutzung eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich wäre.

#### Schutzgut Boden

Die Änderungen sind nicht mit einer erheblichen Steigerung des Umfangs an Bodenversiegelungen verbunden, da auch im Rahmen der dargestellten Flächen für Bahnanlagen Oberflächenversiegelungen zulässig sind. Gleichwohl ist aufgrund vorliegender Planungen zu erwarten, dass der Eingriff in die Bodenfunktion in Umsetzung der Planänderung vollzogen wird. Bei dem Bereich handelt es sich um Flächen im Siedlungsbereich, die die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllen. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

#### Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Durch die Versiegelung durch Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Die Planung wirkt sich wie beim Schutzgut Boden dargelegt, auch auf das Schutzgut Wasser aus.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

#### Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen allgemein erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

#### Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Darstellung von Wohnbauflächen in der Nähe der Bahnstrecke Magdeburg-Burg-Berlin. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie sind Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes erforderlich. Diese Maßnahmen können sein:

- Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite
- Einordnung von Lärmschutzwänden oder -wällen
- passiver Lärmschutz am Gebäude durch erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen

Die Festlegung der Lärmschutzmaßnahmen soll auf Grundlage des § 13 BauO LSA im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Grundlage hierfür bildet das in Bearbeitung befindliche schalltechnische Gutachten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildprägend.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind. Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

### Baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

### Anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung  $\leq 15^\circ$  sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

#### Genehmigungsbezogene Handlungsempfehlungen

- Erhaltung von Großbäumen im Plangebiet soweit dies mit der Planung vereinbar ist
- artenschutzrechtliche Begutachtung von zu beseitigenden Großbäumen im Hinblick auf Brut- und Fortpflanzungsstätten für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten
- Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten

#### **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu untersuchen ist zunächst die Nullvariante, das heißt die Fläche bleibt als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Hiermit ist grundsätzlich die Möglichkeit verbunden, die Fläche für Bahnanlagen zu nutzen, womit die Beseitigung von Gehölzbereichen verbunden wäre. Da für die Angebote für seniorengerechtes Wohnen ein erheblicher Bedarf besteht, müssten diese auf anderen Grundstücken im Ortsbereich umgesetzt werden, an denen ebenfalls Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich sind.

### **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. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet dem Innenbereich der Ortschaft Möser angehört.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen. 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 § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Prüfung im bauordnungsrechtlichen Verfahren und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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

Prüfung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

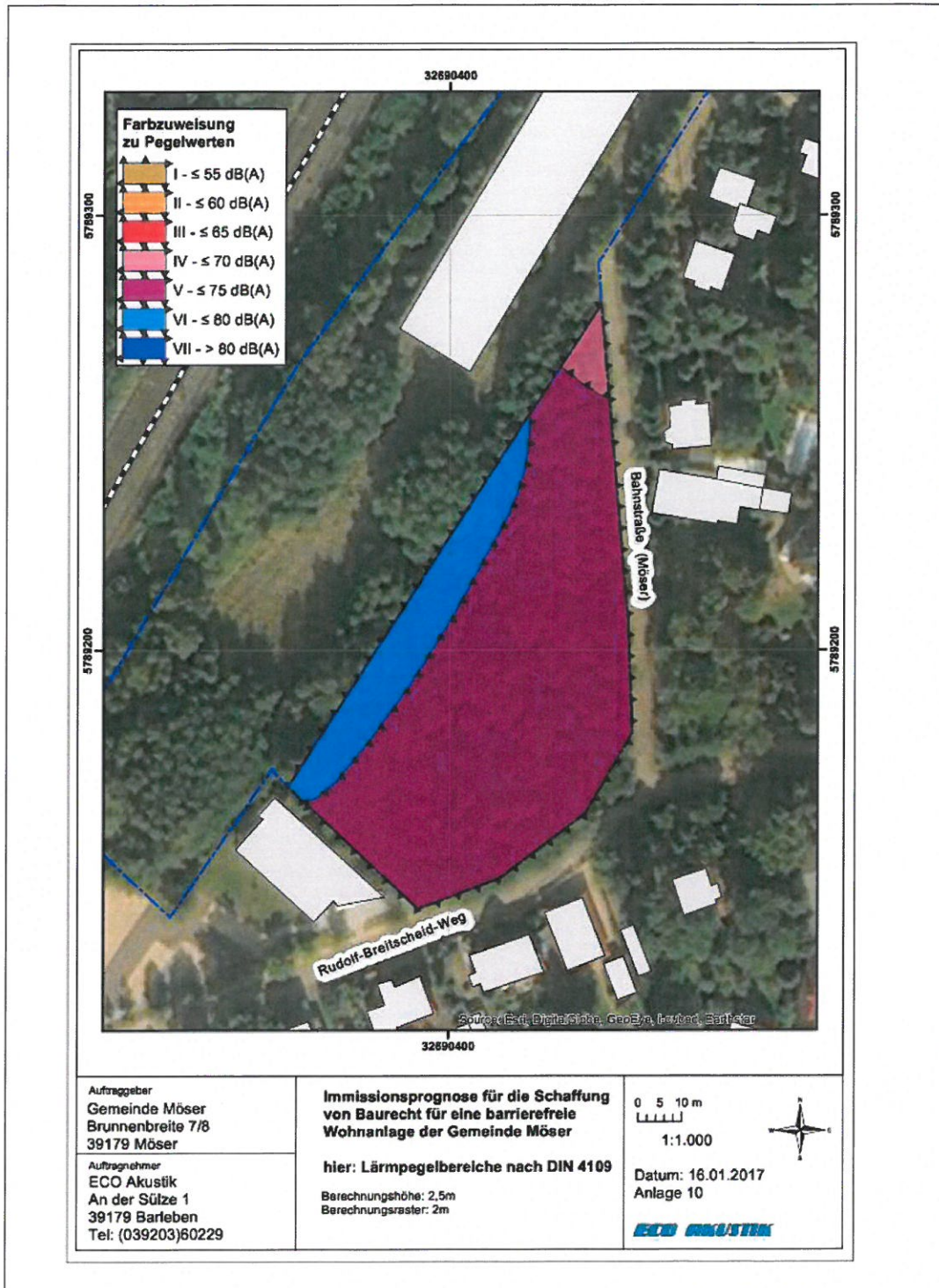
Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Errichtung von seniorengerechten Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten am Rudolf-Breitscheid-Weg. Das Plangebiet ist derzeit als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Örtlich stellt sich die Fläche als siedlungsintegrierter Gehölbereich dar. Die Fläche ist somit von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Verlust des Biotoptyps durch eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist erheblich, durch die Erhaltung von Großgehölzen aber minderbar.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild werden auf Grundlage der Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes etwa in gleichem Umfang zu erwarten sein wie bisher auf der Fläche für Bahnanlagen bereits zulässig. Aufgrund der Zuordnung der Fläche zum Siedlungsbereich bzw. zum Innenbereich der Ortschaft Möser ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Möser, Juni 2017

Anlage 1



Anlage 2

