

Begründung

**Bebauungsplan „Heidestraße II“
der Gemeinde Möser,
Ortschaft Lostau**

Planfassung

Oktober 2013

**Planverfasser:
Dipl.-Ing. D. Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser**

1.0. Allgemeines	1
1.1. bisheriger Planungssand	1
1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	6
1.6. Begründung des Plankonzeptes	8
1.7. Beziehungen zur Flächennutzungsplanung	8
1.8. Inhalt und Ziel der Planung	9
1.9. Rechtliche Grundlagen	10
1.10. Kartengrundlage	11
1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	11
 2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	 12
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	12
2.3. Grünflächen	13
 3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	 15
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	15
3.2. Fachplanungen	16
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	16
 4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen	 17
4.1. Verkehrserschließung	17
4.2. Trinkwasserversorgung	17
4.3. Abwasserentsorgung	18
4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung	19
4.5. Abfallentsorgung	19
4.6. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie	20
4.7. vorbeugender Brandschutz	20
4.8. Brand- und Katastrophenschutz	21
4.9. Telefonversorgung	21
 5.0. Flächenbilanz	 21

1.0. Allgemeines

1.1. bisheriger Planungsstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 06.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heidestraße II“ beschlossen.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2011.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 03.04.12 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Heidestraße II“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Heidestraße II“, die Begründung und der Umweltbericht lagen in der Zeit vom 10.05.2012 bis zum 12.06.2012 öffentlich aus.

Entsprechend der Stellungnahmen zum Entwurf wurde der Planentwurf hinsichtlich der landschaftsplanerischen Gestaltung des Grundstücks ergänzt.
Der Weg an der westlichen Grundstücksgrenze wird nicht mehr dargestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Entwurf erneut ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahme auf den Landkreis Jerichower Land beschränkt wird.

1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Der Planbereich liegt in der Gemeinde Möser, im OT Lostau.

Weitere Ortsteile der Gemeinde Möser sind:

OT Möser
OT Hohenwarthe
OT Körbelitz
OT Schermen
OT Pietzpuhl

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Stadt Möckern	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Biederitz	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Stadt Magdeburg	

Begründung
Bebauungsplan „Heidestraße II“
Planfassung

Der OT Lostau hat eine Fläche von 14,92 km² und ca. 1.930 Einwohner.

Die Funktionen des OT Lostau sind:
Wohnen, Klinikstandort, Pflegebetreuung,
Landwirtschaft,
Handel und Gewerbe,
Freizeit und Erholung.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Lostau und umfasst das Flurstück:
289/93

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch folgende Straßen / Wege:
Im Norden durch die Heidestraße,
im Osten und Süden durch das Flurstück 93/5, Wald,
im Westen durch die Flurstücke 323/94 und 325/94, Einfamilienhaus mit Hausgarten bzw. Bebauungsplangebiet „Heidestraße“.

Darstellung des Plangebietes

