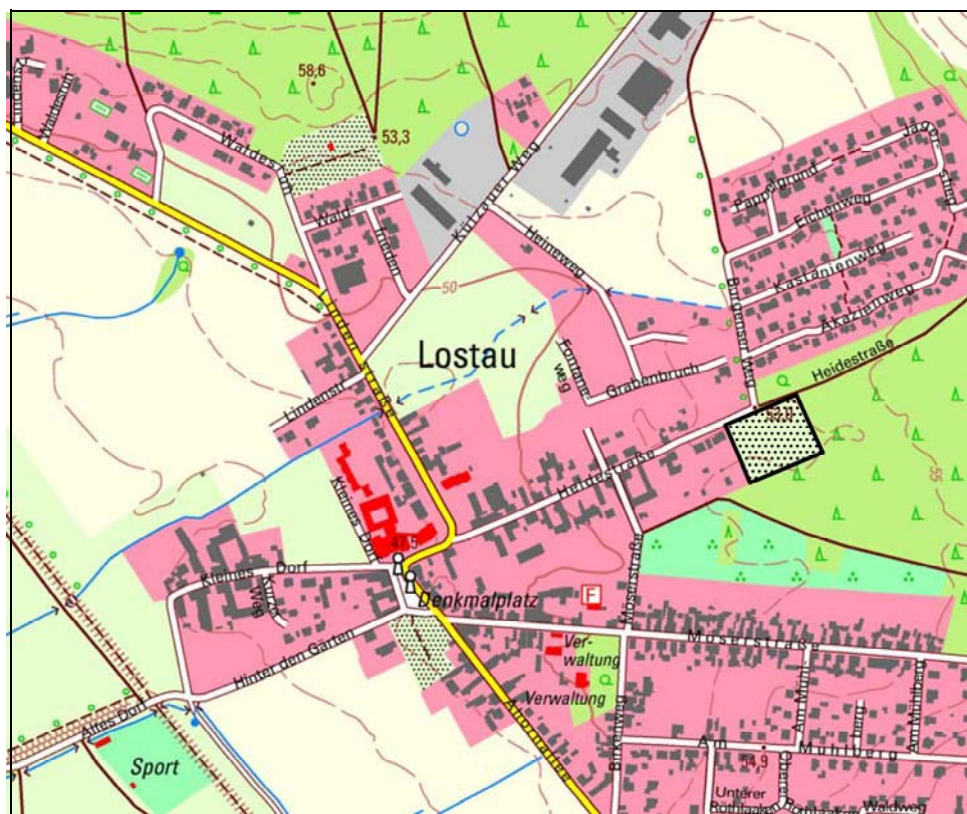




1.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes
"Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – November 2022



[DTK 10] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-2247-2012-5

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau - Gemeinde Möser

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Heidestraße II in Lostau wurde im Jahr 2013 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.01.2014 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 289/93 ohne die Einbeziehung öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Er enthält somit nicht alle nach § 30 Abs.1 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan. Er ist als einfacher Bebauungsplan zu bewerten. Der Plan setzt die Gesamtfläche des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen fest. Er enthält eine überbaubare Fläche von 30 x 50 Meter und gestattet somit keine geordnete bauliche Nutzung des gesamten Grundstücks. Die Festsetzungen umfassen weiterhin Erhaltungsgebot für Gehölze im südwestlichen und südöstlichen Teil sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Planung ist bisher nicht umgesetzt worden. Die Fläche dient derzeit als Pferdekoppel in intensiver Nutzung. Die zu erhaltenden Gehölzbestände im Südosten sind örtlich nicht mehr vorhanden. Nur der südwestliche Teil ist mit Gehölzen einer Robiniengruppe bestanden. An der Straße ist eine beschnittene Ligusterhecke vorhanden, die teilweise in die Planung einbezogen werden soll.

Die vorhandene überbaubare Fläche nutzt das Grundstück unzureichend aus. Planungsziel der vorliegenden Änderung und Neuaufstellung ist die in Lostau vorhandenen Bauflächenreserven bedarfsgerecht auszunutzen. Aufgrund der Größe des Grundstücks können ca. 6 bis 8 Baugrundstücke entstehen. Dafür ist eine innere Erschließung erforderlich.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Lostau. Allgemein dient sie der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst sein und das Verfahren bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lostau an. Der Gesetzgeber verlangt hierbei ausschließlich das Anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die derzeitige planungsrechtliche Situation ist nicht entscheidend. Gemäß § 1 Abs.8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Insofern ist das vorliegende Änderungsverfahren nach den Regelungen des § 13b BauGB zulässig. Die Änderung dient der Nachverdichtung der bisherigen Festsetzungen im Sinne des § 13a BauGB.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs.1 BauNVO dem Wohnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.086 m² und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Gebiete. Das FFH- Gebiet Nr.0050 DE 3936301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg umfasst Flächen der Elbe, des Weinberges und des Lostauer Werders. Es befindet sich in einer Entfernung von über 600 Meter südwestlich des Plangebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden somit keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutz-gebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB beeinflusst.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Möser vom 18.10.2022 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 289/93 der Flur 2 der Gemarkung Lostau. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

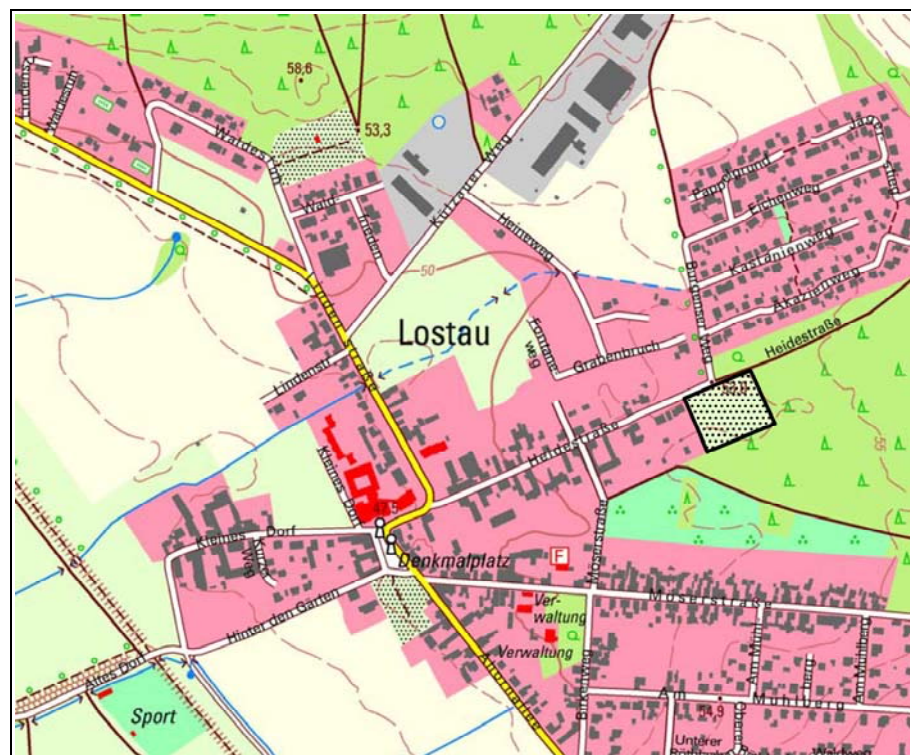
An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an. Nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grabenbruch und nördlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Burgenser Weg. Beide Bebauungspläne setzen angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte sind nicht erkennbar.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Südwesten, Westen und Norden Wohnbebauung der allgemeinen Wohngebiete an der Heidestraße und dem Akazienweg
- im Osten und Südosten Wald

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes



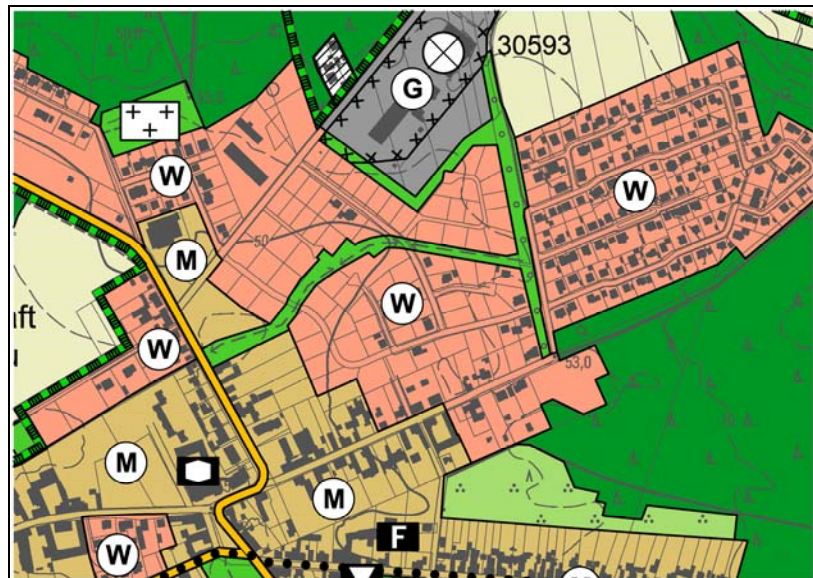
[TK 10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18-2247-2012-5

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Südosten und Südwesten sind kleinere Teilflächen als Wald dargestellt. Diese gehören zum eingefriedeten Bereich des Grundstücks und sind durch den Bebauungsplan Heidestraße II als Wohnbaufläche mit Erhaltungsgebot für Gehölze überplant. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan bleibt im Gesamtmaßstab der Gemeinde geringfügig. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Dar-

stellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschl. vom 20.07.1990 -4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 ein Fallbeispiel an: "Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zur Wohnbaufläche des gesamten Ortsteiles Lostau unzweifelhaft bei der dargestellten Waldfläche von 600 m² um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 02.02.2001 3S 1000/99 wurde ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot selbst bei einem Wohngebiet mit 28 Bauplätzen auf einer Fläche für die Landwirtschaft nicht erkannt. Dies wäre sicher im Verhältnis zur Größe der Ortslage Lostau deutlich zu viel, aber der eine Bauplatz bleibt unzweifelhaft im Rahmen des Entwickelns.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Möser



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde abzugeben.

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 Lostau 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 nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.373 m². Davon wurden 6953 m² als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Flurstück befindet sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet oberflächennah Sande an, die für eine Niederschlagswasserversickerung günstig sind.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu benachbarten Bebauungsplänen bestehen aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am Niederungsrand der Lostauer alten Elbe und somit in einem Bereich, der in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten besonders häufig aufgesucht wurde. So ist nordöstlich eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit bekannt. Die Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals ist bislang nicht vollständig erfasst. Es ist möglich, dass es sich bis in den räumlichen Geltungsbereich hinein erstreckt. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Bei Bodeneingriffen sind aus fachlicher Sicht archäologische Untersuchungen notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen.

hydrogeologische Verhältnisse

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach im LAGB vorliegenden Daten mehr als 5 Meter.

Grundsätzlich wird 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 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

3.3. Derzeitige Nutzung, Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit intensiv zur Pferdehaltung genutzt. Das Gelände ist eingezäunt. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich eine Robiniengruppe und am Rand der Heidestraße eine Ligusterhecke. Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Heidestraße II, der den gesamten Bereich als Wohnbauflächen festsetzt. Die Robiniengruppe und eine bereits nicht mehr vorhandene Baumgruppe sowie die Ligusterhecke sind zur Erhaltung festgesetzt. Innerhalb der Wohnbauflächen ist nur ein Baufeld mit einer Größe von 30 Meter x 50 Meter enthalten, das bisher nur eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Wohngebäude gestattet, das als Geschosswohnungsbau vorgesehen war.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet von einem Geschosswohnungsbau zu einer Einfamilienhausbebauung und der damit verbundenen Änderung der überbaubaren Flächen im Plangebiet
2. die Einordnung einer Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke und eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für zwei Hinterliegergrundstücke
3. die Reduktion der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 sowie der Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses
4. den Verzicht auf die Erhaltungsgebote für die Robiniengruppe und die nicht mehr vorhandenen Gehölze am Südostrand des Gebietes, die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 5 Meter an den Außengrenzen des Gebietes zum Wald
5. den Ausschluss von Kies-, Splitt- und Schotterbeeten
6. den Ausschluss ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässiger Nutzungen

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1.

Im Plangebiet ist bisher eine überbaubare Fläche mit den Abmaßen 30 Meter x 50 Meter und eine Grundflächenzahl von 0,4 bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies kann städtebaulich geordnet nur durch einen Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss umgesetzt werden. In der Ortsrandlage zum Wald und zur umgebenden Bebauung fügt sich eine solche Bebauung nicht städtebaulich verträglich in die Umgebung ein. Für diese Bauform besteht in Lostau keine Nachfrage. Die Bebauung in Lostau wird durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit zwei Wohnungen geprägt.

Nach Änderung des Bebauungsplanes soll im Baugebiet die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal je zwei Wohnungen zugelassen werden, die einen Neuzuschnitt der überbaubaren Flächen und der Grundstücke erfordert, da eine Nutzung der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche durch Einfamilienhäuser nicht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs von Grund und Boden entspricht. Die Fläche ist zu erschließen und in kleinere Grundstücke zu unterteilen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 war man davon ausgegangen, dass die Gehölzbestände im Südosten und Südwesten des Gebietes als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen und durch das Waldgesetz geschützt sind. Dies ist unzutreffend. Sie sind Bestandteil des eingefriedeten Grundstücks des Baugebietes. Bei den noch vorhandenen Gehölzen handelt es sich um eine nicht standortheimische Robiniengruppe. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass insgesamt ca. 7 Baugrundstücke entstehen können und hierdurch das Plangebiet sinnvoll für eine Bebauung genutzt werden kann.

zu 2.

Die Aufteilung in Einzelgrundstücke erfordert eine innere Erschließung des Plangebietes, die über eine Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenraumbreite von 6 Meter, die in einen Wendehammer für das dreiaxelige Müllfahrzeug endet, erfolgen soll. Diese Erschließung wird durch eine privatrechtliche Zuwegung für zwei Hinterliegergrundstücke ergänzt, die über eine Fläche erfolgen soll, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Sie soll anteilig den begünstigten Grundstücken zugeordnet werden.

zu 3.

Der Bebauungsplan setzt derzeit eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, die unter Nutzung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO eine 60%-ige Versiegelung des Grundstücks ermöglicht. Dies ist für die angestrebte Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 reduziert. Der Bebauungsplan soll die Errichtung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern ermöglichen. Es wird dabei ausgeschlossen, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein weiteres Nichtvollgeschoss entsteht, wie dies für Geschosswohnungsbauten üblich ist. Wohn- und Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Vollgeschosses

sind daher unzulässig. Aufgrund der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

zu 4.

An den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nur für die Ligusterhecke an der Heidestraße festgehalten. Die Gehölze im Südosten, die zur Erhaltung festgesetzt waren, wurden aufgrund von Windbruch inzwischen beseitigt. Das Erhaltungsgebot ist gegenstandslos geworden. Die Baumgruppe im Südwesten des Plangebietes besteht aus Robinien. Diesem Bestand kommt nicht die Bedeutung zu, die es rechtfertigen würde, die Nutzung des Grundstücks hierdurch einzuschränken. Die Erhaltungsgebote beschränken sich somit auf die Ligusterhecke.

Um erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, werden auf den Flächen im Osten und Süden Heckenanpflanzungen mit einer Krautflora festgesetzt, die den Übergang zu den angrenzenden Waldflächen bilden. Die Festsetzung eines Streifens von 5 Meter Breite und die dort festgesetzten Maßnahmen orientieren sich an der bisher wirksamen Festsetzung für diese Flächen.

zu 5.

Neu wurde der Ausschluss von Kies-, Splitt- und Schotterbeeten festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den in den aktuellen Bebauungsplänen für Wohngebiete in der Gemeinde getroffenen Festsetzungen. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des örtlichen Klimas bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

zu 6.

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung schließt von den in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus. Dieser Ausschluss ist für das am Ortsrand gelegene Wohngebiet nicht ausreichend. Alle gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich der Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum
- die Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes an Löschwasser

Die vorstehenden Maßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag zu Lasten eines Erschließungsträgers für das Plangebiet gesichert. Der Gemeinde Möser entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung 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 gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird durch die geplante Erschließungsstraße gesichert, die an die Heidestraße anbindet, die die äußere Erschließung im Bestand sichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser weist darauf hin, dass die Erschließung durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren ist. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen 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 ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie 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. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Hierfür ist eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. In der Heidestraße liegen Versorgungsleitungen an.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. In der Heidestraße liegt eine Gasversorgungsleitung an.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land, der die Abfallentsorgung auf die Abfallentsorgungsgesellschaft Jerichower Land mbH übertragen hat. Das Plangebiet ist über die geplante Erschließungsstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Der Wendehammer wurde für das dreiaxige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die weiteren Abstimmungen mit dem Träger der Abwasserentsorgung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. In der Heidestraße ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Möser. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes erfolgt durch Löschwasserbrunnen und Hydranten.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB geändert. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau der Gemeinde Möser ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt zwar bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beplant Flächen, für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen wurden. Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung würde im vorliegenden Fall aufgrund der Überplanung von Kompensationsmaßnahmen gegen das Gebot einer gerechten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Belangen an der Umsetzung einer Wohnbebauung verstoßen. Im Ergebnis dieser Abwägung wird die Gemeinde Möser trotz der Durchführung im Verfahren nach § 13b BauGB eine Kompensation für Natur und Landschaft sichern. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem

der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die bisher zulässigen Eingriffe werden durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau bestimmt. Der Eingriff ist durch einen Vergleich zwischen den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen und den geänderten Festsetzungen zu bewerten.

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bestand)	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, überbaubare und sonstige versiegelbare Fläche (Baugrundstück x GRZ + GRZ-Überschreitung (7.373 m ² x 0,6)	0	4.424 m ²	0
Erhaltungsgebot Robinien (Biototyp XXR)	6	900 m ²	5.400
Erhaltungsgebot Ligusterhecke (Biototyp HHA)	18	50 m ²	900
Anpflanzgebot Strauchhecke, Neupflanzung M1, M2 (Biototyp HHA)	14	230 m ²	3.220
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (355 m ²)	Anteil 60% Biototyp HHA	213 m ²	2.982
	Anteil 40% Biototyp URA	142 m ²	1.846
sonstige nicht versiegelbare Flächen, Garten (Biototyp AKC)	6	1.414 m ²	8.484
Summe		7.373 m ²	22.832

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (6.953 m ² x 0,45)	0	3.129 m ²	0
Erhaltungsgebot Ligusterhecke (Biototyp HHA)	18	50 m ²	900
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (842 m ²)	Anteil 60% Biototyp HHA	505 m ²	7.070
	Anteil 40% Biototyp URA	337 m ²	4.381
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche Garten (AKC)	6	2.932 m ²	17.592
Straßenverkehrsflächen	0	420 m ²	0
Summe		7.373 m ²	29.943

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 22.832 Wertpunkten vor der Planung stehen 29.943 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt kein Eingriff in den Naturhaushalt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen nicht ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Heidestraße II" in der Ortschaft Lostau steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden aufgrund der bestehenden Baurechte nicht erheblich beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt		7.373 m ²
• allgemeine Wohngebiete		6.953 m ²
darin enthalten:		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	842 m ²	
Flächen mit Erhaltungsbindungen	50 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		420 m ²

Gemeinde Möser, November 2022