

6. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes „Riebebergsbreite“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

0.	Rechtsgrundlage	3
0.1	Allgemeines	4
0.2	Zeichnungsgrundlage	5
1.	Angaben zur Gemeinde	6
2.	Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes	6
3.	Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes	6
4.	Grünordnerische Festlegungen	7
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
6.	Flächenübersicht	8

0. Rechtsgrundlage

Die Änderung des Bebauungsplanes „Riebebergsbreite“ des Ortsteiles Möser in der Einheitsgemeinde Möser richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 und (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440,441)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl LSA S. 466)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Beschluss der Regionalversammlung vom 29.05.2006

0.1 Allgemeines

Die Gemeinde Möser hat am 06.05.1993 die Satzung für den Bebauungsplan „Riebebergsbreite“ beschlossen. Diese Satzung wurde am 26.01.1994 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 25.02.1994 in Kraft.

Dieser Plan wurde mit Satzungsbeschluss vom 22.06.1995 zum ersten Mal geändert. Diese erste Änderung wurde vom Regierungspräsidium Magdeburg am 19.09.1995 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 15.04.1997 rechtskräftig.

Die 2. Änderung wurde am 27.11.1996 vom Gemeinderat beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 15.04.1997 trat diese in Kraft.

Die 3. Änderung wurde am 17.05.2000 vom Gemeinderat beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 06.06.2000 trat diese in Kraft.

Die 4. Änderung wurde am 02.04.2003 vom Gemeinderat beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land am 15.05.2003

Die 5. Änderung wurde am 20.12.2006 vom Gemeinderat beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.12.2006 trat diese in Kraft.

Auf den genannten Bebauungsplänen fehlte der Ausfertigungsvermerk als Voraussetzung der Wirksamkeit. Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Bürgermeister der Gemeinde Möser den Bebauungsplan „Riebebergsbreite“ und die fünf durchgeführten Änderungen am 20.04.2011 ausgefertigt. Der Bebauungsplan einschließlich der Änderungen 1 – 5 wurde am 29.04.2011 bekannt gemacht.

Da die Grundzüge der Planung durch die erneute Änderung des Planes nicht berührt sind und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 des BauGB erfüllt sind, erfolgte die Änderung im vereinfachten Verfahren.

Die Beschlussfassung dazu erfolgte auf der Gemeinderatssitzung Möser am 08.04.2014, die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.05.14 – 30.06.2014.

Unter Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen wurden im Zuge der Abwägung die textlichen Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit (von III auf II) und der Firsthöhe (von 11,50 m auf 9,50 m) geändert.

Der Satzungsbeschluss über die 6. Änderung wurde am 16.12.2014 durch den Gemeinderat Möser beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Da der Planentwurf nach der TÖB-Beteiligung in mehreren Festsetzungen geändert wurde, wäre eine erneute Auslegung erforderlich gewesen.

Der Satzungsbeschluss wurde daher am 15.09.2015 durch den Gemeinderat Möser aufgehoben.

Der Beschluss zur erneuten Auslegung wurde auf der Gemeinderatssitzung am 27.10.2015 beschlossen.

0.2 Zeichnungsgrundlagen

Als Grundlage zur Erstellung der 6. Änderung des Planes diente eine aktuelle Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 26.06.2012 mit dem Aktenzeichen A18-2247-2012-5 erteilt.

Die mit der 6. Änderung vorgesehenen Anpassungen beziehen sich ausschließlich auf die Flurstücke 20/23, 20/13 und einem Teilstück aus 10171 der Flur 4 nördlich des Krokusweges (Teilstück WA5 des B-Planes Riebebergsbreite).

1. Angaben zur Gemeinde Möser

Der Ortsteil Möser ist Mitglied der Einheitsgemeinde Möser. Der Hauptsitz der Verwaltung befindet sich in Möser, Brunnenbreite 7/8.

Die Nähe zur Landeshauptstadt und die verkehrsgünstige Anbindung an die A 2 und B 1 sowie an die Eisenbahnlinie Magdeburg – Berlin bieten beste Voraussetzungen für die Entwicklung der Gemeinde Möser.

In der Gemeinde leben zurzeit 8.053 (Stand: 31.12.2012) Einwohner.

2. Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Riebebergsbreite“ wurde 1995 aufgestellt, um auf den unbebauten Flächen südöstlich der B1 im Ortsteil Möser Baurecht für die Gestaltung als Eigenheimbaugebiet zu schaffen.

Die Flächen sind voll erschlossen.

3. Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Das am 08.04.2014 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitete Verfahren zur 6. Änderung betrifft ausschließlich die Grundstücke 20/23, 20/13 und 10171 der Flur 4 des Teilgebietes WA5 nördlich des Krokusweges, welches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Die 6. Änderung beinhaltet die Änderung der Geschossigkeit von I auf II bei Festlegung einer maximalen Firsthöhe über Gelände von max. 9,50 m.

Desweiteren sollen neben der möglichen Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern künftig auch die Möglichkeit eingeräumt werden, Häusergruppen zu errichten.

Das nähere Umfeld des zu ändernden Baufeldes stellt sich wie folgt dar:

Die westlich angrenzende vorhandene Bebauung (WA 2 und WA 4) ist durch Reihenhausbauungen geprägt. (Festsetzung Zweigeschossigkeit)

Das nördlich angrenzende Baufeld ist noch unbebaut.

In unmittelbarer Nähe existieren bereits mehrere zwei- und dreigeschossige Gebäude.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen als auch die geplanten Bauvorhaben in die umgebene Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können.

Darüber hinaus wird den künftigen Bauherren ein städtebaulich zulässiger Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt.

4. Grünordnerische Festlegung

Die in der genehmigten Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen bleiben bestehen. Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind keine grünordnerischen Festsetzungen vorhanden.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und anderen TÖB, die von der 6. Änderung des Bebauungsplanes berührt werden, wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Die Hinweise des Landkreises und die Bedenken der angrenzenden Bewohner sind bei der Planfassung berücksichtigt worden.

6. Flächenbedarf

Die Größe der Flächen wurde aus der Liegenschaftskarte unter Anwendung eines Rechnerprogramms gemessen.

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des
des Bebauungsplanes: ca. 150.000 m²

von der 6. Änderung betroffen: ca. 5.253 m²

Das entspricht 3,5% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes
„Riebebergsbreite“.