

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Teilaufhebung	2
2. Öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	5
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

1. Ziel der Teilaufhebung

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in den Ortschaften der Gemeinde ermittelt. Es ist zu berücksichtigen, dass sich alle Ortschaften am Eigenbedarf zu orientieren haben, da in der Gemeinde Möser kein zentraler Ort ausgewiesen ist. Dies legt Ziel Z 26 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt fest. Ziel Z 26 führt aus:

"In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnisse anzupassen.

...

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen: Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt."

Der Eigenbedarf der Wohnbauflächen für Möser wurde für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 mit 115 Bauplätzen ermittelt. An unausgelasteten Bauflächen wurden im Bestand 109 Bauplätze erhoben. Um zu sichern, dass diese 109 Bauplätze im Planungszeitraum zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde Möser geprüft, inwieweit die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne umsetzbar sind. Für den Bebauungsplan Riebebergsbreite hat diese Prüfung ergeben, dass die noch nicht erschlossenen Flächen des Nordteils des Plangebietes durch die Gärtnerei Pichler gartenbaulich genutzt werden, deren Standort sich nördlich der Feldstraße befindet. Die Gärtnerei Pichler hat in den vergangenen Jahren erheblich investiert, die betriebliche Nachfolge ist gesichert. Die betroffenen Flächen sind betriebsnotwendig und sollen bis zum Jahr 2030 gartenbaulich genutzt werden. Da die Gemeinde Möser die Fortentwicklung des Gartenbaubetriebes fördern möchte, verzichtet sie auf eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen, obwohl sich die Flächen aufgrund der in den Ort integrierten Lage städtebaulich für eine bauliche Entwicklung eignen. Die Gemeinde gewichtet die Belange der Fortentwicklung des ortsansässigen Gartenbaubetriebes höher und weicht mit den Wohnbauentwicklungsflächen auf andere Bereiche aus.

2. Öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15.04.2019 wurden die benachbarten Gemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Jerichower Land vorgebracht.

Anregungen des Landkreises Jerichower Land	Stellungnahme der Gemeinde
- Fachbereich Bau / Bauplanungsbehörde: Mit Schreiben vom 05.04.2019 erfolgte die Beteiligung gemäß §4 Abs.2 BauGB für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Riebebergsbreite" der Gemeinde	- Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im förmlichen Verfahren unter Berücksichtigung der rechtlich beachtlichen und bindenden Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Anwendung des Verfahrens

Zusammenfassende Erklärung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Riebebergsbreite in
der Ortschaft Möser für den Bereich südlich der Feldstraße - Gemeinde Möser

<p>Möser in der Ortschaft Möser für den Bereich südlich der Feldstraße. Eine frühzeitige Beteiligung des Landkreises Jerichower Land ist bislang nicht erfolgt. Auch ist den Verfahrensvermerken auf Seite 9 nicht zu entnehmen, dass eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB überhaupt erfolgen soll. Außerdem fehlt in der Bekanntmachung im Amtsblatt Jerichower Land vom 30.04.2019 die Information, ob es sich um eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB oder gemäß § 3 Abs.2 BauGB handelt. In der Begründung werden ebenfalls keine Aussagen getroffen, ob die Aufhebung im umfassenden Verfahren oder anscheinend nur im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen soll. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist das vereinfachte Verfahren nicht zulässig. Bereits der Wortlaut des Abs.1 des § 13 BauGB sagt eindeutig aus, dass das vereinfachte Verfahren u.a. nur für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, anzuwenden ist. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann grundsätzlich nur nach den verfahrensrechtlich und materiell rechtlichen Kriterien, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind, erfolgen. Die geplante Teilaufhebung hat im vorliegenden Fall nach dem umfassenden Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) und erneuter Beteiligung (§ 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) zu erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplans verläuft nicht immer entlang von Flurstücksgrenzen und die Flurstücksnummern sind teilweise nicht aktuell. Somit ist aus der Planzeichnung der Aufhebungsbereich nicht eindeutig feststellbar. Hier wäre eine eindeutige Bemaßung hilfreich. Auch wurde der Aufhebungsbereich in der Begründung nicht eindeutig beschrieben, sowie die betroffenen Flurstücke nicht benannt.- Für den Bebauungsplan "Riebebergsbreite" existieren insgesamt sechs rechtskräftige Änderungen. Somit sollte geprüft werden, inwieweit die Änderungen von der Teilaufhebung betroffen sind. Gegebenenfalls sind diese in das Verfahren einzubeziehen. Auch hierzu fehlen Ausführungen in der Begründung.- Gemäß § 8 Abs.2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Es werden in der Begründung keine weiterführenden Aussagen gemacht, inwieweit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser mit den Ortschaften Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl und Schermen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Riebebergsbreite" bereits Berücksichtigung findet und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB erarbeitet wird. Sollte der Entwurf im Parallelverfahren mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möser aufgestellt werden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sämtliche Beschlüsse des Gemeinderates zum Bebauungsplanverfahren das entsprechende Verfahren zum Inhalt haben müssen. Wird das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs.2 BauGB)	<p>nach § 13 BauGB setzt voraus, dass dies der Öffentlichkeit bekannt gegeben und eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wird. Da weder der Öffentlichkeit eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB bekannt gegeben noch auf die Umweltprüfung verzichtet wurde, wird die Aufhebung im förmlichen Verfahren durchgeführt. Gemäß § 3 Abs.1 Satz 3 BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB abgesehen werden, wenn dies bereits auf anderer Grundlage erfolgt ist. Da im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dezidiert die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Riebebergsbreite behandelt wurde, wurde dies als Anlass genommen, von der Möglichkeit, auf eine Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB zu verzichten, Gebrauch gemacht. Zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung war im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit gegeben. Allgemein ist anzuführen, dass Fehler im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB für die Wirksamkeit der Bauleitplanung unbeachtlich sind, so dass es für die Rechtssicherheit der Planaufhebung nicht entscheidend ist, wenn die vorstehende Einschätzung gegebenenfalls durch den Landkreis Jerichower Land nicht geteilt wird. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist nicht erforderlich. Zur Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass diese den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Der Gesetzgeber fordert keineswegs in der Bekanntmachung die Rechtsgrundlage anzugeben. Die Bekanntmachung beinhaltet eindeutig, dass der zur Auslegung bestimmte Entwurf ausgelegt wird. Dies ist ausschließlich bei einer Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB der Fall.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Aufhebung des Planes kann nicht genauer sein als der wirksame Bebauungsplan, der aufzuheben ist. Eine Abstandsangabe zum Dahlienweg wurde nachgetragen. An den anderen Plangebietsgrenzen bilden Flurstücksgrenzen eine hinreichend nachvollziehbare Abgrenzung.- Bereits aus der Planzeichnung ist erkennbar, dass dies geprüft wurde. Die Teilaufhebung erfolgt für den derzeit wirksamen Bebauungsplan in der Fassung der 6.Änderung. Dies bedarf keiner gesonderten Ausführungen in der Begründung.- Im vorliegenden Fall wird kein Bebauungsplan aufgestellt, sondern teilaufgehoben. Im aufgehobenen Bereich werden keine Festsetzungen getroffen, die unter das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB fallen. Insofern bedarf der Sachverhalt keiner Behandlung im Bebauungsplan-verfahren. Er bedarf unabhängig von der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes keiner Genehmigung.
--	---

Zusammenfassende Erklärung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Riebebergsbreite in
der Ortschaft Möser für den Bereich südlich der Feldstraße - Gemeinde Möser

<p>angestrebt, kann der Bebauungsplan erst nach Rechtskraft des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes Rechtskraft erlangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf der Planzeichnung steht eine andere Bezeichnung für den Entwurf als auf der Begründung und in der Bekanntmachung im Landkreis Jerichower Land. Dies ist zu korrigieren. - Landesentwicklungsbehörde: Die Maßnahme ist gemäß Punkt 3.3 Buchstabe n des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 (24-20002-01) nicht raumbedeutsam. Eine Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA ist somit nicht erforderlich. - Vorbeugender Brandschutz/ Brandschutzdienststelle: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken. - Denkmalschutzbehörde / Bau- und Kunstdenkmalpflege: Nachzeitigem Kenntnisstand gibt es aus der Sicht des Denkmalschutzes keine Einwände oder Bedenken gegenüber der Planung. Die eingereichten Unterlagen lassen eine direkte Berührung mit bau- oder kunstdenkmalpflegerischen Belangen nicht erkennen. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle ist ebenfalls als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. - Bodendenkmalschutz: Bezüglich einer Stellungnahme zu archäologischen Kulturdenkmalen ist sich an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Sitz in Halle als Träger öffentlicher Belange zu wenden. - Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S.368, ber. 1992 S.310) in der derzeit geltenden Fassung der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind diese nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) (GVBl. LSA Nr.33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. - Fachbereich Umwelt / Immissionsschutzbehörde / Abfallbehörde: Geplant ist die Aufhebung von bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zurück zu Flächen für die Landwirtschaft. Die Flächen werden aktuell und auch perspektivisch von einem Gartenbaubetrieb genutzt und sind ansonsten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zur geplanten Teilaufhebung. - Naturschutzbehörde: Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen gegen keine Einwände oder Bedenken. - Hinweis: Informationspflichten der Gemeinden zur Führung des Kompensationsverzeichnisses der 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt wurde redaktionell korrigiert. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Verfahren beteiligt. - Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Verfahren beteiligt. - Die Sachverhalte bedürfen keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren, da aus der Aufhebung eines Bebauungsplanes keine Eingriffe in den Boden abzuleiten sind. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Hinweis trifft nicht auf das vorliegende Teilaufhebungsverfahren zu.
--	--

Gleichwohl leistet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes einen Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, da eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke vermieden wird.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Rücknahme von Bauflächen ist grundsätzlich mit einer Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie mindern damit die im Rahmen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne vorgesehenen Eingriffe deutlich. Eine Bewertung anderweitige Planungsmöglichkeiten ist nicht erforderlich, da die Planungen noch nicht umgesetzt wurden.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hebt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke für eine bauliche Nutzung auf. Der Bebauungsplan ist vor über 25 Jahren rechtsverbindlich geworden. Insofern stand allen Grundstückseigentümern ausreichend Zeit zur Verfügung, eine Umsetzung der Planfestlegungen durch eine Erschließung des Plangebietes einzuleiten. Da hieran aufgrund der stabilen Nutzung kein Interesse bestand und besteht, ist ein Umsetzungshintergrund für die Planungen nicht erkennbar.

Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden Erschließungsarbeiten nicht erforderlich. Der betroffene Bereich ist noch nicht erschlossen. Insofern bestehen keine Anlagen, die bei Teilaufhebung des Bebauungsplanes rückgebaut werden müssen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen entschädigungsrechtlichen Ansprüchen nach § 42 BauGB. Nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes sieht der Gesetzgeber nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vor. Da der Bebauungsplan im Teilbereich bisher nicht umgesetzt wurde, wird keine im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ausgeübt, deren Zulässigkeit mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erlischt.

Möser, Februar 2020

gez. Köppen (Siegel)
Bürgermeister