

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“

Gemeinde Möser, Ortschaft Möser

August 2019

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ wurde am 02.09.1999 vom Regierungspräsidium Magdeburg mit Nebenbestimmungen (Auflagen) genehmigt.

Die Auflagen wurden mit Gemeinderatsbeschluss am 04.08.1999 erfüllt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 13.09.1999.

Auf dem Bebauungsplan fehlte der Ausfertigungsvermerk als Voraussetzung der Wirksamkeit.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Bebauungsplan am 23.08.2011 ausfertigt und rückwirkend am 30.09.2011 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land bekannt gemacht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ mit einer Flächengröße von 3,89 ha ist die Errichtung von Einzel - und Doppelhäusern auf 48 Baugrundstücken geplant.

In der ursprünglichen Plankonzeption aus dem Jahre 1999 wurde für den Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als WA (Traufhöhe max. 4,50 m) und MI (Traufhöhe max. 5,00 m) sowie eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprachen nicht im vollen Umfang den ausgewiesenen Flächen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Möser.

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf die MI - Flächen entlang des Kirschweges. Diese sollen als WA-Flächen ausgewiesen werden.

Weiterhin ist eine maßliche Änderung von zwei Baugrenzen, eine räumliche Verschiebung von einzelnen Baumstandorten, sowie eine Änderung der Straßenbreiten im Geltungsbereich (Straßenquerschnitt) vorgesehen.

Die Geltungsbereichsgröße sowie die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ entsprechen den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Möser (Feststellungsbeschluss auf GR-Sitzung Möser am 09.04.2019). Dieser befindet sich im Rechtsetzungsverfahren.

Aus den Anhörungen zum Änderungsverfahren und den Erkenntnissen aus der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde entschieden, den Geltungsbereich Richtung Nordwest zur Bundesstraße B1 zu erweitern.

Damit werden Grundstücke aus dem nicht rechtskräftig gewordenen Gewerbegebiet-Brunnenbreite als Mischgebiet ausgewiesen und die ehemals als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke entlang des Kirschweges zu Wohngrundstücken umgenutzt.

Im Ergebnis der Untersuchung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation der gewerblich genutzten Bauflächen westlich des Kirschweges wurde bei der Neuaufstellung des FN-Planes Möser ein Teil dieser Flächen gegenüber dem Plangebiet „Brunnenbreite II“ in MI - Flächen umgewandelt.

Diese bilden somit eine räumliche Abgrenzung der geplanten WA - Flächen des Plangebietes zu den gewerblich genutzten Flächen und tragen so zur Einschränkung des Immissionsniveaus bei.

Nutzungen, die in diesem Bereich hinzukommen, sollen nur zulässig sein, wenn sie nicht erheblich stören.

Hierbei ist zu erwähnen, dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen und weiterhin fortbestehenden landschaftsplanerischen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

Anlass und Ziel der Änderung

Die planerischen Absichten, die im Jahr 1998 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenbreite II“ getroffen wurden, haben sich im Laufe der Jahre verändert.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland in der Ortschaft Möser kann der Bevölkerung durch die Vergrößerung der WA - Flächen weiteres Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine dem Standort angemessene sinnvolle bedarfsgerechte städtebauliche Gesamtentwicklung des Wohngebietes dar, erhöht weiterhin die Attraktivität des Standortes Möser und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Möser.

Darüber hinaus wird den künftigen Bauherren ein städtebaulich zulässiger Handlungsspielraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben eingeräumt.

Inhalt der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen innerhalb der Nutzungsschablone sollen wie folgt geändert werden:

- Firsthöhe: max. 8,50 m (oberste Dachbegrenzungshöhe,
Bezugspunkt: Endausbau OK innere
Erschließungsstraße in Grundstücksmittle)
- Angabe Traufhöhe entfällt

Zeichnerisch ergeben sich folgende Änderungen:

- ehemaliges Plangebiet:
 - Verschiebung der Baugrenzen innerhalb zweier Baufenster von 10,00 m auf 5,00 m
 - Räumliche Verschiebung von 6 Baumstandorten
 - Veränderung der Straßenbreiten im zu ändernden Geltungsbereich
- erweitertes Plangebiet:
 - Ausweisung von zwei MI-Flächen

Die textlichen Festsetzungen sind fortgeltend.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der planbedingte Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnenbreite II“ nicht erhöht.

Die maximale zulässige Versiegelung wurde durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl in den ausgewiesenen Bauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen bleiben unverändert und sind somit Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Durch die Veränderung / Verringerung der Straßenbreite wird die Versiegelung von Flächen reduziert und verringert damit den Eingriff in Natur und Landschaft.