

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Akazienweg“ (gem. § 13 BauGB)

Gemeinde Möser, Ortschaft Schermen

November 2016

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Am Akazienweg“ wurde am 27.05.1999 vom Regierungspräsidium Magdeburg mit Nebenbestimmungen (Auflagen) genehmigt.

Die Auflagen wurden mit Gemeinderatsbeschluss am 28.09.1999 erfüllt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 28.09.2003.

Auf dem Bebauungsplan fehlte der Ausfertigungsvermerk als Voraussetzung der Wirksamkeit.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der Bebauungsplan am 14.09.2016 ausgefertigt und rückwirkend am 19.10.2016 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land bekannt gemacht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Akazienweg“ ist die Errichtung von Einzel – und Doppelhäusern geplant.

Die ursprüngliche Plankonzeption aus dem Jahre 1996 setzte für den gesamten Geltungsbereich eine eingeschossige Bebauung fest.

Der Gemeinderat Möser hat nunmehr am 13.12.2016 eine Änderung des Bebauungsplanes „Am Akazienweg“ beschlossen.

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich nur auf das Maß der baulichen Nutzung und soll in allen Baufeldern des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Im Plangebiet stellt sich die Situation momentan wie folgt dar:

Die Grundstücke entlang des Akazienweges, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind bereits mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Östlich des Plangebietes, entlang des Birkenweges, sind vor mehr als 20 Jahren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet worden, an die westliche Seite grenzen landwirtschaftliche Flächen.

Die beabsichtigte Änderung fügt sich somit in die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Nähe ein.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist noch nicht fertiggestellt.

Die angestrebte Planänderung ist daher von minderem Gewicht, die städtebauliche Ordnung wird in keiner Weise beeinträchtigt, die Grundzüge des Planes werden somit nicht berührt.

Die beabsichtigte Änderung kann daher als geringfügig betrachtet werden.

Die Gemeinde Möser führt daher die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird auf die Erstellung einer weiteren Umweltprüfung und eines Umweltberichtes verzichtet.

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 1996 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Akazienweg“ getroffen wurden, haben sich im Laufe der Jahre verändert.

In Gesprächen mit Bauwilligen ist in den letzten Jahren verstärkt festgestellt worden, dass ein Interesse an einer möglichen zweigeschossigen Bebauung, besonders an der Errichtung von Stadtvillen, zugenommen hat.

Zur möglichen Realisierung derartiger Bauvorhaben hat sich die Gemeinde entschlossen, entsprechende Änderungen bezüglich der Geschossigkeit für den gesamten Geltungsbereich vorzunehmen.

Die beabsichtigte Änderung stellt eine dem Standort angemessene sinnvolle bedarfsgerechte städtebauliche Gesamtentwicklung des Wohngebietes dar, erhöht weiterhin die Attraktivität des Standortes Schermen 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.

Im Geltungsbereich des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,00 ha stehen in dem WR – Gebiet insgesamt ca. 10 Baugrundstücke zur Verfügung, wobei drei Wohnhäuser bereits realisiert wurden.

Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches

Die Änderung bezieht sich auf alle Bauflächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Hierbei handelt es sich – bis auf die realisierte Bebauung am Akazienweg – um noch unbebaute Grundstücke.

Inhalt der Änderung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt.

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

- Zahl der Vollgeschosse: I - II
- Firsthöhe: max. 8,50 m (oberste Dachbegrenzungshöhe, Bezugspunkt: Mitte OK Straße)
- Angabe GFZ entfällt

Die textlichen Festsetzungen sind fortgeltend.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der planbedingte Eingriff gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Akazienweg“ 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.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die Erhöhung der Geschossigkeit nicht.