

BEGRÜNDUNG

zur: **Aufhebung**

des Bebauungsplanes: **„ Möserstraße I“
einschließlich der 1. – 3. Änderung**

Gemeinde: **Möser, Ortschaft Lostau**

Februar 2018

Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Möserstr. I“

einschließlich der 1. – 3. Änderungen

Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens zur Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 5 im südöstlichen Randbereich der Ortschaft Lostau und hat eine Gesamtfläche von ca. 5 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser stellt sich die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lostau.

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes war es, für die Geltungsbereichsfläche, die sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes als nicht bewirtschaftete Ackerfläche darstellte, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zu schaffen. (Art der baulichen Nutzung WA)

Anlass der Aufhebung

Der Bebauungsplan „Möserstr. I“ wurde am 15.12.1992 von der damaligen Bezirksregierung Magdeburg genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.01.1993.

Auf dem Bebauungsplan fehlte der Ausfertigungsvermerk als Voraussetzung der Wirksamkeit.

Zwei im Jahr 1993 durchgeführte Änderungen sind rechtsunwirksam, hier fehlen die Ausfertigungsvermerke sowie die öffentlichen Bekanntmachungen.

Eine 3. Änderung wurde am 15.09.2008 ausgefertigt und am 30.10.2008 bekanntgemacht.
Inhalt der 3. Änderung:

- Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung eines Baufensters zwischen Möserstraße und Hundert Ruten mit der baulichen Festsetzung als WA

Da auf dem Ur-Plan der Ausfertigungsvermerk fehlt, ist auch diese Änderung unwirksam.

Um auch für die 3 Änderungen den äußeren Anschein einer Rechtsgeltung zu beseitigen, sollen diese ebenfalls aufgehoben werden.

Über den Landkreis Jerichower Land hat das Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Referat Bauwesen, den Gemeinden mit Schreiben vom 13. April 2011 eine Rundverfügung zur rückwirkenden Bekanntmachung von Bauplanung übersandt.

Nach Prüfung aller Bebauungspläne hat die Gemeinde Möser durch den Bürgermeister nur die Bebauungspläne ausgefertigt und rückwirkend bekanntgemacht, die noch nicht vollständig realisiert waren.

Da die Bebauung des Bebauungsplanes „Möserstr. I“ zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war, ist keine Ausfertigung und somit auch keine rückwirkende Bekanntmachung erfolgt.

Aufgrund eines noch laufenden Widerspruchsfahrens aus den Jahren 2007 und 2008 wurde die Gemeinde Möser durch den Landkreis aufgefordert, den Anschein der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch rückwirkende Ausfertigung oder durch Aufhebung zu beseitigen.

Nach Beratung in den entsprechenden Gremien wurde auf der Gemeinderatssitzung Möser am 11.04.2017 ein Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gefasst.

Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 08.05 – 08.06.2017 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen.

Unter Berücksichtigung eingegangener Hinweise der Bauaufsichtsbehörde wird das Aufhebungsverfahren als umfassendes Verfahren fortgesetzt und vom 09.10.2017 – 10.11.2017 erneut ausgelegt.

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde eingeschränkt durchgeführt.

Vom 10.01.2018 – 12.02.2018 erfolgte eine erneute Auslegung mit überarbeitetem Bekanntmachungstext.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Bebaubarkeit der noch wenigen Baulücken orientiert sich dann am Einfügerahmen der bereits vorhandenen Bebauung i.S. des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Gleiches gilt für bauliche Veränderungen, Erweiterungen an vorhandenen Gebäuden und Errichtung von Nebengebäuden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen den Grundstückseigentümern keine Nachteile.

Aussagen zu grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (IST-ZUSTAND) im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes „Möserstraße I“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Möserstraße I“ mit einer Flächengröße von 5,13 ha stellte sich bis 1990 als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, in den Jahren danach wurde diese Fläche nicht mehr bestellt.

Im westlichen Bereich befand sich bereits eine Kieferschonung mit jungem Baumbestand, deren Bestand gesichert wurde und der sich mittlerweile durch zunehmenden Bewuchs zu einem Wald entwickelt hat.

Dieser Teil ist somit ein ökologisch wertvoller Bereich für das gesamte Wohngebiet und bildet gleichzeitig einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Am 15.12.1992 wurde der Bebauungsplan „Möserstraße I“ von der Bezirksregierung Magdeburg genehmigt. Landschaftsplanerischen Festsetzungen wurden derzeit nicht getroffen.

Die Bebauung in diesem Gebiet (vorwiegend EFH, einige DH) ist seit mehr als 20 Jahren abgeschlossen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen wurden im Plangebiet umgesetzt, so dass sich folgende Ist - Situation darstellt:

Die Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straßen und der Fußwege sind mit Strauchgehölzen bepflanzt.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes wurden an allen öffentlichen Straßen (Möserstraße, Lutherweg, Hellerberg, Hundert Ruten) reihenartig einheimische Baumpflanzungen vorgenommen, die mittlerweile eine Höhe von 4,00 m – 5,00 m erreicht haben.

Die Grundstücksflächen vor den Einfriedungen an den befahrbaren Anlieger – und Fußwegen sind mit schwachwachsenden Gehölzen in dichter Folge in einer Höhe von max. 80 cm bewachsen.

An nicht eingefriedeten Vorgartenflächen an den vorderen Grundstücksgrenzen befinden sich flächendeckend schwachwüchsige Gehölze bzw. Sträucher.

Die maximale zulässige Versiegelung auf den ausgewiesenen Bauflächen wurde durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl im Bebauungsplan eingehalten.

Auf den nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke befinden sich mit Rasenflächen, Obst – und heimische Laubbäume sowie Gehölz- und Zierpflanzen, Sträucher und Hecken. (siehe Luftbild)

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen erfolgte nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Möserstr. I“ befinden sich keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz und keine geschützten Biotope.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die Aufhebung nicht berührt.

• Luftbild Geltungsbereich

