

2. Änderung B-Plan „Am Külzauer Weg“ der Gemeinde Möser, OT Lostau

2. Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

Begründung - Entwurf -



Quellenvermerk : Topographische Karte
© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA,
2013 / A18-2247-2012-5



Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: b-i.buero@t-online.de
B + I Büro Ritter-Schaub-Wilke GmbH

B+i

Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes „Am Külzauer Weg“ in der Gemeinde Möser , OT Lostau im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Einleitung

Die Begründung bezieht sich nur auf die geänderten Plananteile, ansonsten gelten die bestehenden Begründungen.

2. Rechtsgrundlagen und Einleitungsbeschluss

Rechtliche Grundlagen der 2. Bebauungsplanänderung sind :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509) zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Verordnung über Erarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Gemeindeordnung für das Land Sachsen – Anhalt (GO LSA) in der Fassung vom 05.12.2000.

Der Gemeinderat der Gemeinde Möser hat in seiner Sitzung am 10.01.2013 die Einleitung der 2. Änderung nach § 13 BauGB für den Bebauungsplan „Am Külzauer Weg“ beschlossen. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird in Anwendung des Absatzes 2 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

3. Begründung zur Anwendung des § 13 BauGB

Weil bereits die 1. Änderung dieses B-Planes im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde mit dem Ziel, ebenfalls Teilflächen von der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) in ein Allg. Wohngebiet (WA) umzuwandeln wird nun innerhalb der 2. Änderung eine weitere Teilfläche MI in ein WA geändert. Diese 2. Änderung hat keine räumlichen oder inhaltlichen Auswirkungen auf die noch möglichen Strukturverdichtungen, da bereits in der vorherigen Satzung Mi - und WA – Bereiche festgesetzt wurden und der Geltungsbereich beibehalten wurde. Da somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgt.

Zu dem wurde innerhalb der Stellungnahme des LK Jerichower Land vom 12.04.2001 festgestellt, dass durch die Änderung die Grundzüge nicht berührt wurden. In Anlehnung an diese Aussage hat sich die Gemeinde Möser zur Vollendung ihrer städteplanerischen Neuordnung entschlossen, das Verfahren nach §13 BauGB anzuwenden. Weitere Teilfläche MI in ein WA geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich.

Da es sich um ein erschlossenes und zu 85 % bebautes Gebiet handelt sind keine Anhaltspunkte gegeben, die Beeinträchtigungen der in § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB benannten Schutzgüter vermuten lassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen kann am Standort ebenfalls ausgeschlossen werden durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“.

4. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des B-Plangebietes „Am Külzauer Weg“. Diese Teilfläche grenzt im Nordosten an eine ehemalige landwirtschaftliche Anlage, die jedoch schon über 20 Jahre brach und ungenutzt liegt. Im Nordosten grenzt die Fläche teilweise an die Erschließungsstraße „Waldfrieden“ sowie an die vorhandene WA -Teilfläche. Im Westen grenzt unser Gebiet ebenfalls an die Erschließungsstraße „Waldfrieden“ bzw. an die Mischgebietsfläche an und im Süden an den Külzauer Weg. Das gesamte Gebiet, welches vor der Besiedlung einen Außenbereich darstellte, hat sich durch die bauliche Verdichtung zu einer besiedelten Ortsrandlage entwickelt. Konflikte zu benachbarten Nutzungen durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung schließt die Gemeinde aus, da die angrenzenden Gebietsausweisungen sich durch Wohnbau- bzw. Mischbauflächen auf dem wirksamen und fortgeltenden Flächennutzungs-plan der ehemaligen Gemeinde Lostau darstellen. Die bis zur Wende genutzte landwirtschaftliche Tierhaltungsanlage im damaligen Außenbereich ist aus städteplanerischer Sicht heute nicht mehr an dieser Stelle zulässig, da sich die Besiedlung bis zu ihrer Grundstücksgrenze entwickelt hat. Durch den Jahrzehnte langen Leerstand ist kein Bestandschutz mehr gegeben und eine Wiederbelebung steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis, da der Aufwand einer Neuerrichtung nach den heutigen Anforderungen viel aufwendiger würde. Der jetzige Zustand der Anlage ist auf beigefügte Foto's in der Anlage 1 zu erkennen.

Durch die Ausweisung der Art der Bodennutzung als Mischgebietsfläche auf FNP verfolgt die Gemeinde bzw. jetzt der OT Lostau die städtebauliche Entwicklung nicht in die Wiederbetreibung einer Tierhaltungsanlage, sondern möchte den Ortsbereich als attraktiven Wohnstandort mit den erforderlichen Mischnutzungen, die sich konfliktfrei mit dem Wohnen vereinbaren, entwickeln. Ein weiterer Aspekt ist die Entwicklung der Region an der Elbe für den Tourismus und zur Erholung sowie die Würdigung des Standortes der Lungenklinik in Lostau (Klinikum der Pfeifferschen Stiftung). Eine Belebung der intensiven Tierhaltung, speziell der Schweinezucht, würde diesen Entwicklungszielen widersprechen und von der Gemeinde auch nicht unterstützt werden.

Lt. Urteil VGH BA Würt. Ur. 04.03.2009 – 3 S 1437/07 ist der Bestandsschutz nach 8 Jahren Nutzungsunterbrechung ausgelaufen. Nach Urteil des VG Halle (Saale) Ur. v. 20.09.2010 – 2 A 2023/09 lt. Randnummer ist infolge der Nutzungsunterbrechung eine Wiederbelebung nicht gewollt, da sich die Nutzung auf andere Weise entwickelt hat (zur Brache).

5. Anlass und Ziel der Änderung

Zur Sicherung einer auch künftig konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung innerhalb des B-Plangebietes „Am Külzauer Weg“ beabsichtigt die Gemeinde die jetzige MI-Fläche zu Gunsten einer Wohnbaufläche umzuwidmen, um zu erreichen, dass der dort vorhandene Bedarf von Wohnbauflächen künftig bereitgestellt werden kann. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes, wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen

Mit der Planung des Mischgebietes „Külzauer Weg“ im Jahre 1997 hat die Gemeinde das Ziel verfolgt, den Ort in nördliche Richtung zu entwickeln und Voraussetzungen zur weiteren gemischten ortstypischen Wohn- und Gewerbenutzung, insbesondere zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, zu schaffen.

Bei der bisherigen Bebauung, insbesondere mit der Ansiedlung des Supermarktes auf einer Fläche von 5.239m², einem Friseur und einem Betrieb für Partyservice ist das Entwicklungsziel weitgehend erreicht.

Die Fläche neben dem Supermarkt, Fl.Stk. 10114 in Größe von 1.820 m², ist schon wegen der Nähe zum Supermarkt eher einer gewerblichen Nutzung als einer Wohnnutzung vorbehalten. Die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung ist aufgrund der MI-Ausweisung gegeben. Damit wird die Einhaltung des Gleichgewichtes einer Mischnutzung erfüllt. Die Umwandlung der in Rede stehenden Änderungsfläche von der Nutzungsart MI in WA wird beabsichtigt, weil:

- Bedarf an Wohnbaufläche i.V.m. Nutzungen gem. § 4 Abs.1-3 BauNVO besteht,
- Die Restfläche von ca. 1.800 m² für eine umfangreiche gewerbliche Nutzung, wie im MI zulässig, nicht mehr ausreicht. Wegen der Größe dieser Fläche ist die gewerbliche Nutzbarkeit sehr eingeschränkt und trotz aller Bemühungen eine Ansiedlung mit einem gewerblichen Nutzungsprofil zu erlangen, ist dies z.Zt. nicht absehbar.
- Die Struktur des bisherigen Gebietes hat eher den Charakter eines WA erreicht als eines MI, mit der Umwandlung soll diese Entwicklung städteplanerisch bereinigt werden.
- Die Ausweisung als WA steht der sonstigen Ortsentwicklung nicht entgegen. Die Fläche östlich des betreffenden Bereiches ist im FNP der Gemeinde als Mischbaufläche M dargestellt und soll bei einer künftigen Nutzung ebenfalls über einen Bebauungsplan entwickelt werden, in dem die jetzigen städteplanerischen Ziele der Gemeinde umgesetzt werden.
- Südlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Grabenbruch“ mit angrenzender MI-Nutzung. Umfangreicherer gewerblicher Flächenbedarf kann zukünftig dort gedeckt werden

6. Plankonzept und Inhalt der 2. Änderung

Auf einer 4260 m² großen Mischgebietsteilfläche haben sich bisher auf ca. 2460 m² ausschließlich Wohngebäude angesiedelt und damit wohnorientiert entwickelt. Der Anspruch einer Durchmischung gem. § 6 Abs.2 BauNVO ist daher nicht mehr gegeben. Außerdem besteht für die verbleibende Restfläche ein konkreter Bedarf zur Wohnbaunutzung.

Die relevanten 1800 m² sollen damit durch die beabsichtigte 2. Änderung des B-Planes ebenfalls zur Wohnnutzung entwickelt werden, daher wird der ehemalige MI – Anteil nunmehr mit der Nutzungsart WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Mit dieser Voraussetzung für eine Strukturverdichtung ist das von der Gemeinde gewünschte Plankonzept abgeschlossen und eine finale geordnete städtebauliche Entwicklung zeitnah realisierbar.

6.1 Raumbedeutsamkeit

Innerhalb der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 26.07.2013 wurde ausgesagt, dass es sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine nicht raumbedeutsame Planung handelt und eine landesplanerische Abstimmung daher nicht erforderlich ist.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 Bau NVO ausgewiesen. Zugelassen werden danach die Nutzungen nach Abs.1, 2 und 3 Nr.1-3 Bau NVO. Die Nutzungen nach Abs.3 Nr.4 und 5 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs.5, 6 und 9 Bau NVO werden ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt max. : II

Die Höhe der baulichen Anlage beträgt

Traufhöhe Th_{max} : 8,00 m , Bezugspunkt OK Achse Erschließungsstraße
(Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut)

Firsthöhe Fh_{max} : 10,00 m , Bezugspunkt siehe Traufhöhe

7.3 Bauweise / Baugrenzen

- Bauweise : offene Bauweise O
zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser
- Baugrenzen : die überbaubaren Grundstücksflächen werden
in Form eines Baufensters ausgewiesen

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Diese Ausweisung entfällt, da die Wohnbauflächen sich vereinigen und eine Trennung unterschiedlicher Nutzungen nicht mehr erfolgt.

8.0 Ver- u. Entsorgung

Der Standort ist 100%-ig erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsmodalitäten werden durch die 2. Änderung nicht beeinflusst.

9.0 Denkmalpflege und Archäologie

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal befindet, sind die archäologischen Belange im Rahmen der Inanspruchnahme von Flächen zu berücksichtigen. Vor Beginn der Erdarbeiten sind die denkmalrechtlichen Voraussetzungen gem. § 14(1) u.(2) DenkmG. LSA einzuholen.

10 Flächenbilanz

Es erfolgt eine Reduzierung der Mischgebietsfläche (MI) um 0,42 ha zu Gunsten der Wohngebietsfläche (WA). Alle anderen Flächenanteile bleiben unverändert.

	alt	neu
Fläche B-Plan insgesamt	2,24 ha	2,24 ha
Mischgebiet MI(Z)	1,52 ha	1,10 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,36 ha	0,78 ha
Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen	0,12 ha	0,12 ha
Verkehrsflächen : Erschließungsstraße	0,24 ha	0,24 ha

geändert : 28.10.2013

Losensky Dipl.- Bauing. FH

Haldensleben, den 07/2013

Anlage 1

