

Gemeinde Michendorf

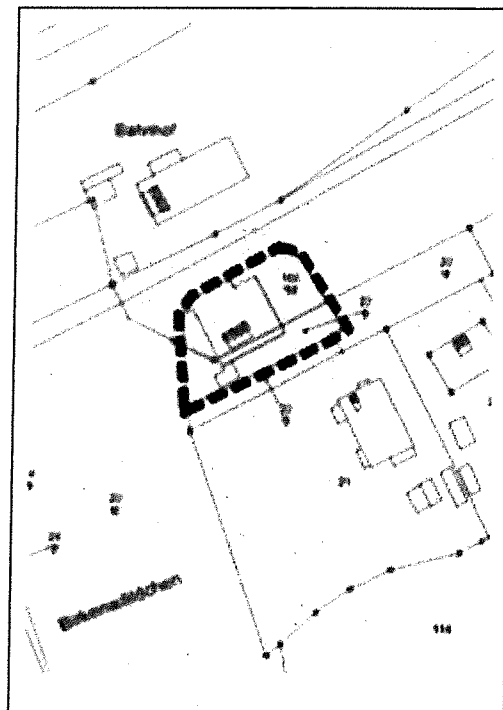


Ortsteil Wilhelmshorst

**Bebauungsplan Nr. 02/2002
"Wilhelmshorst Süd – 1. Änderung"**

für das Grundstück Dr.-Albert-Schweitzer-Straße 4a (Gaststätte „Forelle“)

Begründung mit Umweltbericht



März 2013

Gemeinde Michendorf



Ortsteil Wilhelmshorst

Bebauungsplan Nr. 03/2012 "Wilhelmshorst Süd – 1. Änderung"

für das Grundstück Dr.-Albert-Schweitzer-Straße 4a (Gaststätte „Forelle“)

Begründung

März 2013

Auftraggeber: **Gemeinde Michendorf,**
vertreten durch den Bürgermeister Reinhard Mirbach
14552 Michendorf
Potsdamer Straße 33

Koordination: **Karl-Heinz Oed**
Abteilungsleiter Bauen und öffentliche Ordnung
e-mail: a.schlegel@michendorf.de (Sekretariat)

**Auftragnehmer/
Bebauungsplan:** **Stadt • Land • Fluss**
Büro für Städtebau und Stadtplanung
Leuschner Damm 31
10999 Berlin

Tel: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Samir Hamzeh

Stand: 10.03.2013

INHALT

TEIL A	RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION	6
1	Verranlassung, Erforderlichkeit und Ziele	6
2	Rechtsgrundlagen	7
3	Planungsgebiet	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4	Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	9
4.1	Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
5	Räumliche Lage / Situation	10
6	Planung	11
7	Ergebnisse aus dem Beteiligungsverfahren	11
TEIL B	BEBAUUNGSPLAN	13
8	Festsetzungen	13
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
9	Auswirkungen der Planung	13
TEIL D	VERFAHREN	13
TEIL E	ANHANG	15
1	Textliche Festsetzungen	
2	Bebauungsplan	

Abbildungen:

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)	8
Abbildung 3:	Ausschnitt FNP (März 2008, o.M.)	10

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION

1 VERRANLASSUNG, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 03.12.2012 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ beschlossen. Durch eine Änderung des Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze sollen die Flurstücke 166/14 der Flur 9 und 22/5 der Flur 5 in Wilhelmshorst aus dem Geltungsbereich ausgegliedert werden.

Für das Grundstück Dr.-Albert-Schweitzer-Straße 4a wurde die Aufstockung des bestehenden Wohn- und Gaststättengebäudes um ein zweites Geschoss beantragt, um zukünftig eine Nutzung als Pension aufzunehmen. Der Antrag wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, da das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes 02/2002 "Wilhelmshorst Süd" liegt, welcher für das betroffene Grundstück Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Zur Auflösung des planungsrechtlichen Konfliktes beabsichtigt die Gemeinde Michendorf nunmehr, das Grundstück aus dem Geltungsbereich auszugliedern und so die getroffene Festsetzung aufzuheben. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf dem betroffenen Grundstück entsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Die Gemeinde Michendorf geht heute davon aus, dass die im Rahmen der Planaufstellung vollzogene Einbeziehung des Grundstückes in die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Dr.-Albert-Schweitzer-Straße sowie des Bereiches Bahnhofplatz/Birkenwäldchen nicht beabsichtigt bzw. fehlerhaft war. Einer andauernden baulichen Nutzung des betroffenen Grundstückes steht seitens der Gemeinde auch aus heutiger Sicht nichts entgegen. Eine Vorhaltung bzw. (verkehrliche) Nutzung der Fläche im Rahmen einer Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes oder einer sonstigen gemeindlichen Planung ist nicht beabsichtigt.

Eine Einbindung des Grundstückes in die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete stellt aufgrund der solitären Anordnung des Gebäudes im unmittelbaren Bahnhofsvorfeld und der daraus folgenden Sonderstellung des Grundstückes innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs keine geeignete Lösungsmöglichkeit dar. Die auf dem Grundstück bestehende bauliche Dichte, welche deutlich von der ortstypischen Grundstücks- und Bebauungsstruktur abweicht, steht einer bestandsorientierten, planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als Baugebiet entgegen. Die vorhandenen Dichtewerte liegen z.T. bereits im Bestand über dem zulässigen Maß (GRZ), welches der Bebauungsplan für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete festsetzt.

Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der Kleinteiligkeit (Grundstücksbezug) sowie der geringen Relevanz der Änderung für die Umsetzung der mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan verfolgten Planungsziele nicht berührt. Entsprechend wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die vorliegende Begründung stellt den abschließenden Stand der Planerarbeitung zum Beschluss durch die Gemeindevertretung Michendorf dar. Im Rahmen des Planverfahrens fanden fachliche Abstimmungen und Diskussionen innerhalb der Gemeindegremien als auch mit einzelnen Fachbehörden statt. Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Dabei wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans März 2008 der Gemeinde Michendorf. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Bestand) dargestellt.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I, Nr. 14, S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2. des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

3 PLANUNGSGEBIET

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

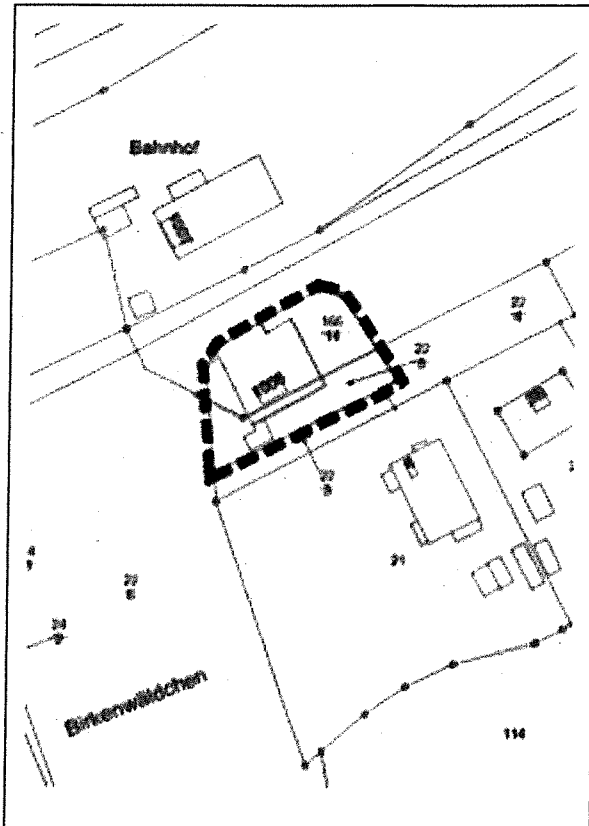


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (o.M.)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ umfasst das Grundstück Dr. Albert Schweitzer-Straße 4a bestehend aus den Flurstücken

- 166/14 der Flur 9 und
- 22/5 der Flur 5

der Gemarkung Wilhelmshorst.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von insgesamt rund 650 m² und wird durch die außen liegenden Grenzen der beiden genannten Flurstücke begrenzt.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 PlanzV 90 eine auf Grundlage der digitalen Flurstückskarten (ALK-Auszug vom 23.11.2011) hergestellte Planunterlage verwendet. Die verwendete Planunterlage im Maßstab 1:1.000 lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSVORGABEN

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele und -vorgaben werden für das Plangebiet bereits bestehende Planungen folgend in ihren Schwerpunkten und relevanten Zielaussagen ausgewertet.

Die Übereinstimmung der Inhalte der vorliegenden Planänderung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (Zielanfrage) wurde im Rahmen der Beteiligung am vorliegenden Entwurf abgefragt. Für die Bewertung der Planungsabsicht sind die sich aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I, S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (LEP B-B, GVBl. II Nr. 13 S. 186)

ergebenden Erfordernisse der Raumordnung heranzuziehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht berührt. Dies wurde durch die zuständige Raumordnungsbehörde (GL) mit Schreiben vom 30 Januar 2013 mitgeteilt.

4.1 REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Michendorf ist Teil der Region Havelland-Fläming, in der die Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg a. d. Havel zusammengeschlossen sind. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden. .

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Am 26.04.2012 hat die Regionalversammlung den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 beschlossen und die regionale Planungsstelle beauftragt, das Beteiligungsverfahren durchzuführen. Mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde im Juni 2012 begonnen.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Die regionalplanerischen Belange wurden durch die Regionale Planungsgemeinschaft mit Schreiben vom 21.01.2013 übermittelt. Dabei wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung nach Plansatz 2.1.1 des Regionalplan-Entwurfs vom 26.04.2012 liegt und die Planung daher befürwortet wird.

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Flächennutzungsplan (März 2008) der Gemeinde Michendorf wurde ist mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt. Zur Überprüfung und Konkretisierung der Landschaftsplanung wurde eine landschaftsplanerische Integrationskarte erarbeitet, welche die relevanten Inhalte des Landschaftsplanes berücksichtigt, die in den Flächennutzungsplan transportiert, ergänzt und in Teilen fortgeschrieben wurden.

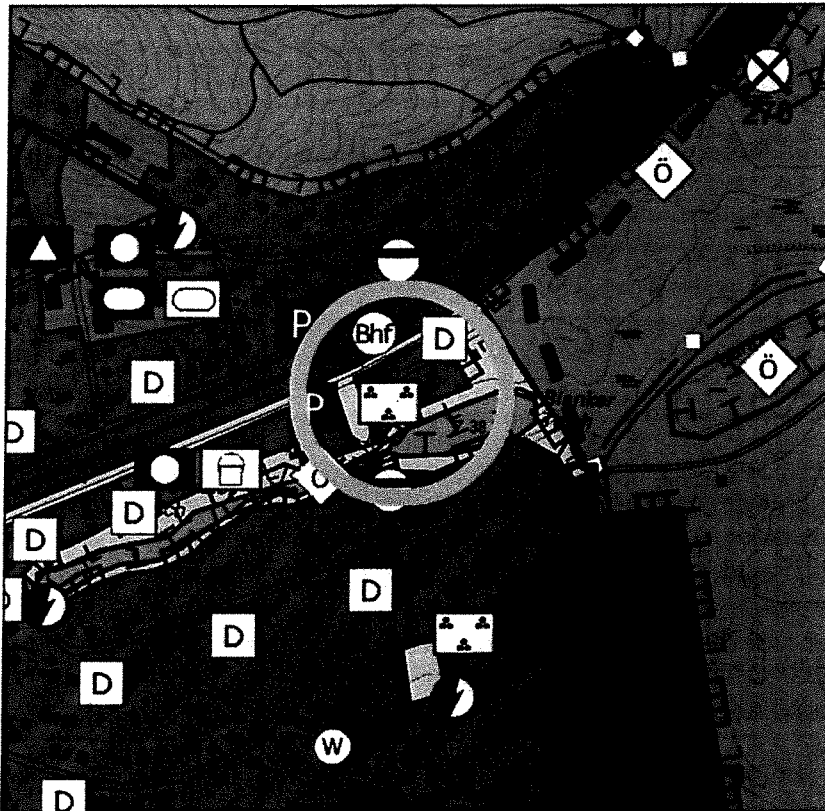


Abbildung 2: Ausschnitt FNP (März 2008, o.M.)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Bestand) dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

5 RÄUMLICHE LAGE / SITUATION

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche befindet sich im Südosten des Ortsteils Wilhelmshorst, südlich der Bahntrasse und ist dem Bahnhof Wilhelmshorst unmittelbar vorgelagert. Die Fläche umfasst das Grundstück der Bahnhofsgaststätte „Forelle“ und ist zu allen Seiten von Verkehrsflächen des Bahnhofsumfelds umgeben. Dazu zählen die neue Park & Ride-Anlage im Westen, eine weitere Stellplatzanlage direkt östlich des Grundstückes sowie die

Straßenräume der Dr.-Albert-Schweitzer-Straße bzw. des Birkenwäldchens. Innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges nimmt das Grundstück aufgrund des solitär angeordneten Gebäudes eine Sonderstellung ein.

Das für den Ortsteil Wilhelmshorst vergleichsweise kleine Grundstück ist auf einer Grundfläche von rund 220 m² mit einem eingeschossigen Wohn- und Gaststättengebäude mit einem flach geneigtem Satteldach überbaut und verfügt über einen nur geringen Umfang an Freiflächen. Diese werden zum Teil für die gastronomische Nutzung in Anspruch genommen. Damit unterscheidet es sich von der für Wilhelmshorst ortstypischen Bebauungsstruktur mit Grundstücksgrößen von oftmals über 1.000 m². Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum.

6 PLANUNG

Ziel der Planung ist die Aufhebung eines bestehenden planungsrechtlichen Konfliktes, welcher sich aus der Festsetzung von Straßenverkehrsfläche für das mit einem Wohn- und Gaststättengebäude bebaute Grundstück ergeben hat. Der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ ausgelöste Fehler wird im Rahmen einer kleinteiligen Grenzkorrektur bereinigt. Das am Rande des ursprünglichen Geltungsbereichs gelegene Grundstück wird im Sinne einer Bestandsanpassung durch eine Änderung des Grenzverlaufs aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Gleichzeitig wird die auf dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche aufgehoben.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist die Zulässigkeit baulicher Vorhaben auf dem betroffenen Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die mit dem allgemeinen, Rahmen setzenden Charakter des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ verfolgten Planungsziele zur Sicherung der ortstypischen Bebauungsstruktur sowie des vorhandenen Waldsiedlungscharakters im Ortsteil Wilhelmshorst bleiben bestehen und werden durch die vorgesehene Änderung nicht berührt.

7 ERGEBNISSE AUS DEM BETEILIGUNGSVERFAHREN

In öffentlicher Sitzung vom 03.12.2012 hat die Gemeindevertretung Michendorf den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ mit Stand November 2012 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung (November 2012) und seine Begründung lagen in der Zeit vom 03.01.2013 bis einschließlich 05.02.2013 zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Michendorf öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 19.12.2012 und Zusenden der Planunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurden seitens der Bürger/Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden die Gemeinsame Landesplanung

Berlin Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming als zuständige Raumordnungsbehörden sowie der Landkreis Potsdam-Mittelmark am Planverfahren beteiligt. Weitere Behörden/TöB wurden nicht beteiligt, da deren Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt wird.

Alle beteiligten Behörden haben geantwortet. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 30. Januar 2013 mitgeteilt, dass die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung nicht berührt werden. Durch die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurden mit Schreiben vom 21.01.2013 formale Hinweise übermittelt sowie mitgeteilt, dass die Planung aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung befürwortet wird.

Mit Stellungnahme des Landkreises vom 30.01.2013 wurden ausschließlich Hinweise der unteren Naturschutzbehörde übermittelt. Dabei wurde mitgeteilt, dass keine Anregungen bestehen, sofern mit der Herauslösung der beiden Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Veränderung der Eingriffsbilanzierung erfolgt.¹

Die von den Raumordnungsbehörden abgegebenen Hinweise wurden im Rahmen der redaktionellen Fortschreibung des Begründungstextes berücksichtigt. Darüber hinaus ergeben sich aus dem Beteiligungsverfahren keine weiteren Rückschlüsse, Änderungen oder Ergänzungen für die Planung. An der ursprünglichen Planungsabsicht wird festgehalten.

¹ Mit der Herausnahme der betroffenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/2002 "Wilhelmshorst Süd" werden hinsichtlich der Betrachtungen und des Umgangs mit der Eingriffsthematik keine Veränderungen ausgelöst.

TEIL B BEBAUUNGSPLAN

8 FESTSETZUNGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches und die Aufhebung der auf den betroffenen Flurstücken festgesetzten Verkehrsfläche.

Die Flurstücke 166/14 der Flur 9 und 22/5 der Flur 5 in der Gemarkung Wilhelmshorst werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegliedert. Die geänderte Geltungsbereichsgrenze verläuft damit entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der öffentlich gewidmeten Straßengrundstücke 22/4, 22/3 und 22/6 (Dr.-Albert-Schweitzer-Straße, Birkenwäldchen).

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ bleiben von der Änderung unberührt und sind weiterhin rechts-wirksam.

TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine kleinteilige Korrektur der Geltungsbereichsabgrenzung mit dem Ziel der Bestandsanpassung vorgenommen. Bauliche Nutzungen werden weder vorbereitet noch ausgeschlossen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Veränderungen bezüglich des Umgangs mit der Eingriffsthematik im Bebauungsplan 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ werden ebenfalls nicht ausgelöst. Damit sind keinerlei Umweltauswirkungen der Planung sowie auch keine Auswirkungen auf sonstige Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu erwarten. Haushaltsrechtliche Auswirkungen beschränken sich auf die entstehenden Planungskosten für die erforderliche Durchführung des Änderungsverfahrens.

TEIL D VERFAHREN

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/2002 "Wilhelmshorst Süd" wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2012 (Beschluss Nr. GV 75/2012);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Entwurf November 2012) in der Zeit vom 03.01.2013 bis zum 05.02.2013;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2012 und Versenden der Planunterlagen (Entwurf November 2012);
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 2013

