

**Bebauungsplan Nr. 2
„Am Weinberg“ Stücken**

1. ÄNDERUNG

der Gemeinde Michendorf OT Stücken

Gemarkung	Stücken
Flur	4 teilweise
Flurstücke	333 teilw., 415 teilw., 414 teilw. und 218/11 teilw.

Auftraggeber:
Gemeinde Michendorf
Potsdamer Straße 33
14552 Michendorf

Planungsbüro:
Planungsbüro Lindenau
An der Aue 8 a
14552 Michendorf
Telefon: 0172- 4465928
e- mail: info@olaf-lindenau.de

Begründung zur

1. Änderung des

**Bebauungsplan Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken
der Gemeinde Michendorf OT Stücken**

Stand: Satzung April 2016

Inhalt

- 1. Geltungsbereich**
 - 2. Planungsanlass/ Bestand**
 - 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
 - 4. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**
 - 5. Auswirkungen der Planung**
 - 6. Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB**
-

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken liegt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des rechtswirksamen Bebauungsplans im Bereich des festgesetzten GE (Gewerbegebiet). Die Änderung umfasst lediglich einen Teil des Bebauungsplanes und ist auf dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung der 1. Änderung gekennzeichnet. Neben einer Teilfläche des Verursachers der Planänderung, der Firma R. Fischer GmbH, liegen auch Flächen anderer Grundstückseigentümer in dem zu ändernden Bebauungsplanbereich. Der Geltungsbereich der Änderung ist mit allen Grundstückseigentümern vorabgestimmt.

2. Planungsanlass/ Bestand

Nach den Festsetzungen des seit dem Jahr 1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken beschränkt sich die überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Festsetzung von Baulinien definiert ist, für den Bereich des Gewerbegebietes auf den Teil des Grundstückes, auf dem die Bestandsgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (Stallgebäude) vorhanden sind. Damit sollte zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans der Bestand der baulichen Anlagen und die geplante Umnutzung von landwirtschaftlicher in eine gewerbliche Nutzung geregelt werden. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbebestandes waren auch Erweiterungen der baulichen Anlagen über die bereits aufstehenden Stallanlagen hinaus notwendig. So wurde zum Beispiel ein Bürocontainer als Verwaltungsgebäude für einen im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden errichtet. Auch sollten Flächen in dem Gewerbegebiet als Lagerflächen genutzt werden. Beide baulichen Anlagen sind allerdings nur auf den zur Überbauung festgesetzten Grundstücksflächen zulässig, wurden aber außerhalb der Baufenster errichtet. Im Zuge von Kontrollen und Prüfungen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit wurde durch die zuständige Behörde festgestellt, dass es im Plangebiet bauliche Anlagen gibt, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig sind.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Legalisierung des bereits errichteten Bürocontainers und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen. Damit besteht auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme für bauliche Hauptanlagen.

4. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Zur Erreichung des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebten Zieles, wird der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Areal erweitert. Dazu wird die Baugrenze von der jetzigen Lage an den Giebelseiten der vorhandenen ehemaligen Stallanlagen auf dem als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksteil 27 m in Richtung östlicher Geltungsbereichsgrenze verschoben. Der überbaubare Grundstücksbereich endet nun kurz vor dem im Urplan bereits festgesetzten Pflanzstreifen, an der Geltungsbereichsgrenze.

Des Weiteren wird die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für den Erweiterungsbereich in eine offene Bauweise geändert. Die Grenze der

unterschiedlichen Nutzungen wird durch das Symbol einer Knotenlinien dargestellt.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken nicht berührt. Die Änderung erfolgt daher nach den Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken bereiten keine Vorhaben vor, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht durchgeführt. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

6. Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund der vorab geschilderten Voraussetzungen wird diese Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Sinne wurde gem. § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Weinberg“ Stücken der Gemeinde Michendorf nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 eine Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

