

100/1

Bebauungsplan Gewerbepark Odervorland 5. Planänderung

**Gemeinde Jacobsdorf
OT Jacobsdorf**

**Amt
Odervorland**

**Bahnhofstraße 3 – 4
15518 Briesen**

Landkreis Oder – Spree

Inhalt

- Plandarstellung in der Fassung der 5. Änderung
- Lage des Änderungsbereichs
- Begründung

Planfassung

Beschluss vom 08.07.2010

Stand: Juli 2010

Bebauungsplan Gewerbegebiet Odervorland

5. Planänderung

Bründung der Planänderung

Inhalt

1. Planverfahren
 2. Verfahrensschritte
 3. Planänderungsbereich
 4. Ziel und Zweck der Planung
 5. Planzeichnung
 6. Änderung
 7. Auswirkung der Änderung
 8. Plandurchführung
 9. Umweltschutz
- Rechtsgrundlagen

Bearbeiter :

Amt Odervorland, Bau- und Ordnungsamt, Frau Müller
Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)

1. Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 21.1.2010 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren beschlossen. Die Gemeinde wendet das vereinfachte Verfahren an, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderung erstreckt sich auf ein kleines Teilgebiet des Gesamtplanes und auf eine einzelne Festsetzung.

Die zulässige Nutzung wird hinsichtlich der Dachneigung geändert und die zulässige Dachart konkretisiert.

Eine Veränderung des Gebietscharakters wird durch die Planänderung nicht hervorgerufen.

Gemäß § 13 Abs 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. Verfahrensschritte

- Erarbeitung des Entwurfes zur 5. Planänderung (Entwurf vom Februar 2010)
- Beschluss der Gemeindevertretung über die Billigung und Auslegung des Entwurfs vom Februar 2010
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.03.2010
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 08.03.2010 bis 12.04.2010
- Abwägung zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen.

Da keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorlagen, sondern nur Hinweise zur Planzeichnung und Begründung ist eine Änderung und erneute Auslegung des Entwurfes nicht erforderlich. Die Hinweise wurden in der Planzeichnung und Begründung eingearbeitet

- Mitteilung der Abwägungsergebnisse entfällt, da keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorlagen sondern nur Hinweise zum Planentwurf.
- Satzungsbeschluss zur 5. Planänderung

3. Planänderungsbereich

Die Planänderung erfolgt auf der Teilfläche GE 12, südlich des BP-Gebietes, Gewerbefläche der Firma k+h Landmaschinenhandel.(sh. auch Übersichtsplan). Von der Änderung sind die Flurstücke 308 und 309, Flur 4, Gemarkung Jacobsdorf betroffen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer der Gewerbefläche beabsichtigen eine Unterstellhalle für Landmaschinen zu errichten. Die Dachneigung der Halle soll 25° betragen, da beabsichtigt ist die Lagerhalle höhenmäßig optimal zu nutzen und eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 10°. Um Baurecht zu erhalten soll die Dachneigung angepasst werden. Die geplante Dachform ist ein Pultdach.

Mit der Änderung der Dachneigung auf vorerst nur einem kleinen begrenzten Bereich des Bebauungsplangebietes will die Gemeinde auf Grund der günstigen Lage erstmals im Gewerbegebiet die Nutzung erneuerbarer Energien erproben. Auf Grund der Erhöhung der Dachneigung wurde einerseits die Lagerraumkapazität verbessert und andererseits ergab sich eine optimale Nutzung der Sonnenenergie. Sollte sich diese Planänderung als beispielhaft für die Nutzung erneuerbarer Energien beweisen, kann später die Änderung der Dachneigung / Dachformen auf das gesamte Bebauungsplangebiet ausgeweitet werden.

5. Planzeichnung

Die Darstellung der Planänderung erfolgt auf einem Planungsausschnitt der Plandarstellung in der Fassung der 2. Änderung vom 13.07.2000. Auf eine erneute Bescheinigung des Katastervermerks wurde verzichtet, da die vorgenommene Änderung sich nicht auf die Geometrie der Baugebietsdarstellung auswirkt.

6. Änderung

Die Festsetzung im Gebiet GE 12 zur Dachneigung wird geändert. Die bisher mögliche Dachneigung für Pultdächer wird von 10° auf 25° erhöht.

Der erläuternde Textteil für FD/SHD wird wie folgt konkretisiert : „zulässig sind Flachdächer und Sheddächer. Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25° können auf eingeschossigen Gebäuden mit einer Geschosshöhe bis 4,50 m zugelassen werden“.

7. Auswirkung der Änderung

Die Planänderung ist auf ein kleines Teilgebiet des Gewerbeparks beschränkt. Eine negative Auswirkung auf das nördlich in ca. 500 m Entfernung befindliche Wohngebiet ist nicht zu erwarten.

Als positive Auswirkung aus dem Vorhaben werden erwartet :

- Sicherung/Steigerung der Anzahl der Arbeitskräfte
- Nutzung erneuerbarer Energien

8. Plandurchführung

Die Plandurchführung im Geltungsbereich der 5. Änderung bezieht sich ausschließlich auf Vorhaben der privaten Eigentümer der Fläche.

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage von § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren. Mit der Planänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

9. Umweltschutz

Mit der Planänderung wird nicht mehr in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen als mit der bisherigen Planung. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ebenfalls nicht stärker berührt. Eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes erfolgt demzufolge nicht.

Rechtsgrundlagen

1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Teil 1 S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Brandenburgische Bauordnung BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. L/06 S. 74, 75)
5. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmV) vom 01.12.2000 (GVBl. II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.04.2006 (GVBl. I/06, Nr. 04, S. 46, 48)
6. Bebauungsplan Gewerbepark Odervorland in der Fassung der 4. Änderung 05/2008