

Gemeinde Michendorf

Begründung

zur

Aufstellung des Bebauungsplans

B-Plan 02/2017 „Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg“

Entwurf vom 21. September 2017

Stand: Vorlage Billigungsbeschluss

Planungsträger

Gemeinde Michendorf

Potsdamer Str. 33

15552 Michendorf

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft

SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner /

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträger: Gemeinde Michendorf
Potsdamer Str. 33
15552 Michendorf

Ansprechpartner: Gemeinde Michendorf
Bauen und öffentliche Ordnung
Frau Witte
Tel: (033205) 59844
E-Mail: H.Witte@michendorf.de

Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
info@bacher-landschaftsarchitekt.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dr.-Ing. Siegfried Bacher
M.Sc. Bent Auffenberg
Dipl.-Ing. Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
5. Planinhalt	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Verkehr	12
5.5 Immissionsschutz	13
5.6 Gestaltung des Daches	14
5.7 Flächenübersicht	14
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutz- es und der Landschaftspflege	15
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen	15
6.2 Wesentliche Wirkungen	16
6.3 Untersuchungsraum und Methoden	17
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	18
6.5 Konfliktanalyse	28
6.6 Maßnahmen zur Überwachung	30
6.7 Zusammenfassung	31
7. Verfahren	32
Textliche Festsetzungen	33
Pflanzliste	34
Anhang 36	
Quellenverzeichnis	36

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans liegt im Nordwesten der Gemeinde Michendorf und umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche zwischen dem Michendorfer Heideweg und dem Drosselweg. Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurstücke 123 bis 131, 902 bis 908, 910, 912 bis 927, 1178, 1180, 1181, 1556 und 1591 der Flur 1 der Gemarkung Michendorf mit insgesamt 2,13 ha. Die Flurstücksbezeichnungen basieren auf dem Katasterstand vom Februar 2017.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Nordwesten von einer Waldfläche (Fst. 244 der Flur 1 der Gemarkung Michendorf),
- im Osten von den Grundstücken Igelweg 60, Drosselweg 11B, 13A, 13B und 15, dem Igelweg, einer Freifläche (Fst. 616), dem Hasenweg, dem Grundstück Hasenweg 27 und der Kindertagesstätte "Heideschlößchen".
- im Süden und Westen von der Grenze des Michendorfer Heidewegs zu den angrenzenden Flurstücken 86/1, 87/1, 121, 122, 1535, 1538, 1576, 1581 und 1592

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, das Betriebsgelände der Netzersatzanlage der Deutschen Telekom sowie weitläufig bewaldete Flächen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es wird beabsichtigt, Wohnbaugrundstücke im Plangebiet zu entwickeln. Ziel ist die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im nördlichen Teil und die vorrangige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Struktur im restlichen Plangebiet.

Der räumliche Geltungsbereich überlagert teilweise den im August 2003 festgesetzten Bebauungsplan 01/2/93 "Heideweg/Flottsteller Straße". Dieser setzte Baukörperausweisungen sowie eine kleinteilige Erschließungsstruktur fest. Die heutige Nachfrage an Bauvorhaben entspricht nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Zusätzlich wird der festgesetzte Bebauungsplan "Stieglitzweg" überplant, der vollständig durch den Bebauungsplan "Michendorfer Heideweg" ersetzt wird.

1.3 Planverfahren

Die Neuaufstellung des B-Plan 02/2017 „Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg“ dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 2,13 ha sowie der geplanten GRZ von 0,3 für die geplanten Wohngebiete wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Auch unter Hinzunahme der 2,55 ha großen Fläche des ebenfalls nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplans "Flottsteller Straße" wird der maßgebliche Schwellenwert nicht überschritten. Die weiteren, in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3

und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren mögliche Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen. Der westliche Teil, sowie der südliche Teil des Planungsgebietes sind dicht mit Gehölzen bewachsen. Besonders im zentralen Bereich und entlang der Grenze des Baugebietes zum Michendorfer Heideweg sind erhaltenswerte Gehölze vorhanden.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden durch den Michendorfer Heideweg. Im Osten erschließen der Igelweg und der Hasenweg das Plangebiet. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind im Michendorfer Heideweg und im Igelweg vorhanden oder können hergestellt werden.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich fast vollständig im Privateigentum. Nur die westlich verlaufende Straßenverkehrsfläche des Michendorfer Heideweges ist öffentlich gewidmet und im Eigentum der Gemeinde Michendorf.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung überlagert teilweise den Bebauungsplan 01/2/93 "Heideweg-Flottsteller Straße" vom August 2003 und vollständig den festgesetzten Bebauungsplan "Stieglitzweg".

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B vom 31. März 2009. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind für den Bebauungsplan relevant:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt;
- Grundsatz 2.1.1 RegPI HF 2020: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Michendorf) für die Siedlungsentwicklung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) Michendorf von 2008 stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar (siehe Abb. 2).



Abb. 2 Flächennutzungsplan März 2008 (Ausschnitt).

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuaufstellung des B-Plan 02/2017 „Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg“ verfolgt die Gemeinde Michendorf folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf entwickelt werden. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete entsprechen der dargestellten Wohnbaufläche.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Im Norden des Areals (WA-1) werden drei Mehrfamilienhäuser mit eigener Erschließungsstraße geplant. Im Süden und Westen des Gebiets (Baugebiete WA-2 und WA-3) sind Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geplant.

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser und weiterer Einfamilienhäuser geschaffen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Soziale Infrastruktureinrichtungen (wie Kitas, Spielplätze) sind in allen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Ausnahmsweise können hier zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird die sonst ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen sollen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen (Verkehrserzeugung, Lärmentwicklung) nicht zugelassen werden. Für die Zulässigkeit dieser Nutzung stehen andere Flächen in der Gemeinde Michendorf zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird bestimmt, dass die Größe der Baugrundstücke 700 qm nicht unterschreiten darf, ausgenommen davon sind die Baugebiete WA-2, Teilbereich A und WA-3. Ziel ist die Schaffung von großen Grundstücken, um den Charakter der Umgebung zu erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit an der näheren Umgebung und entspricht den Richtwerten gemäß § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt unter der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Die Abweichung begründet sich aus der Vorschrift eines ressourcensparenden Flächenverbrauchs und leitet sich aus der Bebauung der näheren Umgebung ab. In der GRZ sind auch Terrassen zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Trauf- und Firsthöhe

Für die Höhe der baulichen Anlagen werden als Höchstmaß eine Traufhöhe (TH) von 8,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 11,5 m festgesetzt. Entlang des Michendorfer Heideweges beträgt die Traufhöhe 7,8 m und die Firsthöhe 10,0 m, um die für die gegenüberliegenden Grundstücke festgesetzten Maße aufzunehmen. Bezugspunkt für die Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Gebäudelänge maximal 50 m betragen. Die Festsetzung resultiert aus dem Bebauungscharakter, der im Umfeld des Plangebiets durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

Der Vorgartenbereich der Baugrundstücke soll im Sinne der ortsüblich verträglichen Gestaltung von Garagen freigehalten werden. Daher wird textlich bestimmt, dass zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze auf den Baugrundstücken Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

5.4 Verkehr

Um die Erschließung der künftigen Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete zu gewährleisten, erfolgt die zeichnerische Festsetzung von unterschiedlichen Verkehrsflächen.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzte, 6,1 m bis 8,5 m breite, öffentliche Verkehrsfläche sichert den bestehenden, derzeit unbefestigten Michendorfer Heideweg. Die 9,0 m breite und ca. 45,0 m lange öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im den Hasenweg mit dem Michendorfer Heideweg verbindet, stellt eine Neuplanung dar. Der Michendorfer Heideweg ist bereits im Bebauungsplan 01/2/93 "Heideweg / Flottsteller Straße" vom August 2003 als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die teilweise Überlagerung der neuen Planung sowie aufgrund der Änderung einiger Ausgangsvoraussetzungen war eine zeichnerische Festsetzung der gesamten Verkehrsfläche aktuellen Bebauungsplan erforderlich. Die Verkehrsplanung von 2003 sah im nördlichen

Bereich des Michendorfer Heidewegs noch zwei weitere Straßenabzweigungen nach Westen sowie eine erhöhte Erschließungsfunktion vor. Durch die bauplanungsrechtliche Änderung des westlich angrenzenden Baugebietes mit einer neuen zentralen Erschließungsstraße sind die damals vorgesehenen Straßenabzweigungen heute nicht mehr umsetzbar. Die Erschließungsfunktion des nördlichen Teils des Michendorfer Heideweges als Sackgasse beläuft sich somit nur noch auf wenige Anlieger. Aus diesem Grund wurde die festgesetzte Straßenbreite im nördlichen Bereich auf Grundlage des vorhandenen Katasterbestandes auf 6,1 m festgelegt. Die Breite von 6,0 m war im nördlichsten Teil des Michendorfer Heidewegs auch im Bebauungsplan 01/2/93 "Heideweg / Flottsteller Straße" von 2003 vorgesehen. Diese Breite der Verkehrsfläche ermöglicht zudem den Erhalt der schützenswerten Gehölzgruppen am westlichen Rand der Wohngebiete. Der Wendehammer bleibt - so wie er katastermäßig hergestellt wurde - erhalten. Im südlichen Bereich des Plangebietes, wo eine Abzweigung nach Westen gegeben ist (Sandornweg) sowie nach Osten geplant ist (Verlängerung Hasenweg) ist mit einer erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen. Die planungsrechtlich festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt hier 8,5 m. Diese Breite war im südlichen Teil des Michendorfer Heidewegs auch in der Planung von 2003 vorgesehen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Unterteilung in Fahrbahn, Versickerungsanlagen und verkehrstechnische Nebenanlagen erfolgt in einem nachgelagerten Verfahren. Grundsätzlich sind auch geschlossene Versickerungsanlagen (unterirdische Rigolen) umsetzbar, wenn eine einfache Versickerung auf der Oberfläche nicht ausreichend ist.

Des Weiteren wird im Nordosten des Plangebietes der Igelweg durch eine private, 5,25 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zur Erschließung des Baugebietes WA-1 verlängert. Die besondere Verkehrsfläche enthält Aufstellflächen für die Feuerwehr, eine Versickerungsmulde sowie einzelne Stellplätze. Eine Verlängerung der Verkehrsfläche ist durch einen Privatweg möglich. Die zeichnerische Festsetzung solcher Privatwege ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Zusätzlich wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ als Verbindung zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und dem Michendorfer Heideweg festgesetzt. Der Weg wird geschwungen ausgeführt, um den Charakter eines Spazier- und Waldweges herbeizuführen. Eine Überführung durch die Feuerwehr ist in der Wegbreite von 3,0 m möglich.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

5.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die den Bahnlärm zugewandten Außenbauteile ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen müssen. Es können auch andere geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Grundrissausrichtung getroffen werden, wenn dies der gleichen Wirkung im Innenraum wie die Schalldämmung der Außenbauteile entspricht. Diese Festsetzung entstammt dem festgesetzten Bebauungsplan 01/2/93 „Heideweg / Flottsteller Straße“ aus dem Jahr 2003 und soll weiterhin Gültigkeit behalten. Zur Ermittlung der Immissionswerte wurde in

der Begründung zum festgesetzten Bebauungsplan 01/2/93 auf den genau östlich anschließenden Bebauungsplan 02/93 "Bahnstraße" verwiesen, in dessen Rahmen eine Immissionsuntersuchung durchgeführt wurde. Die ermittelten Immissionswerte sind aufgrund der Parallelität der verlaufenden Bahntrasse auch für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg / Flottsteller Straße" anwendbar. Für den Änderungsbereich wäre demnach die Lärmzone II anzuwenden, wo die Orientierungswerte am Tag an den lärmzugewandten Fassaden und in der Nacht überschritten werden. An den lärmabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte tags eingehalten.

Derzeit wird für das Planvorhaben ein Schallgutachten erarbeitet. Wenn durch die gutachterliche Untersuchung Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ermittelt werden, wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz entsprechend angepasst.

In einem Abstand von etwa 250 m befindet sich nördlich des Plangebietes eine Netzersatzanlage der Deutschen Telekom sowie ein Rundfunktendemast. Relevante Immissionen sind aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und aufgrund der lärmarmen Nutzung auf dem Werksgelände nicht zu erwarten.

5.6 Gestaltung des Daches

Hinsichtlich der Dachform werden gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für Dächer mit einer Dachneigung unter 15 % wird eine Begrünung des Daches oder eine Deckung mit Solaranlagen vorgeschrieben. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Zwerchhäuser auf ein Drittel der Fassadenlänge zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

5.7 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Planung
Geltungsbereich	2,13
Allgemeine Wohngebiete	1,71
davon Fläche B	0,16
öffentl. Straßenverkehrsfläche	0,25
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,10
Private Grünfläche	0,07

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans liegt im Nordwesten der Gemeinde Michendorf und umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche zwischen dem Michendorfer Heideweg und dem Drosselweg. Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurstücke 123 bis 131, 902 bis 908, 910, 912 bis 927, 1178, 1180, 1181, 1556 und 1591 der Flur 1 der Gemarkung Michendorf mit insgesamt 2,13 ha. Die Flurstücksbezeichnungen basieren auf dem Katasterstand vom Februar 2017.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, das Betriebsgelände der Netzersatzanlage der Deutschen Telekom sowie weitläufig bewaldete Flächen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, das Betriebsgelände der Netzersatzanlage der Deutschen Telekom sowie weitläufig bewaldete Flächen.

Es wird beabsichtigt im Plangebiet Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Im nördlichen Teil soll Geschosswohnungsbau entwickelt werden, im Süden sollen Einfamilienhäuser in aufgelockerter Struktur gebaut werden, um das Plangebiet in den umgebenden Siedlungsbereich von Michendorf einzupassen.

Die Änderung der in den Teilbereichen geltenden Bebauungspläne bzw. die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes sind erforderlich, da die Festsetzungen dieser Bebauungspläne nicht der heutigen Nachfrage an Bauvorhaben entsprechen.

6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Stieglitzweg“ dient mit seinem im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotential der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, um somit kurzfristig das Planungsrecht für die beabsichtigte Wohnbebauung zu sichern.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Beurteilung von Eingriffen

Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Ein ausführlicher Fachbeitrag dazu ist im Anhang B zu finden. Die Ergebnisse daraus sind zusammenfassend in der Darstellung der Umweltbelange integriert (Kap. 6.4.6).

Baumschutzsatzung der Gemeinde Michendorf

Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.
- Alle Bäume, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Obstbäume, Weiden und Pappeln, sowie abgestorbene Bäume.
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG)

6.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus voraussichtlich erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung oder Änderung von Bauwerken, Gehölzen, Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche oder von Bauwerken

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung) im Geltungsbereich	durch das Verkehrsaufkommen und den Betrieb von Anlagen und Maschinen
---	---

6.3 Untersuchungsraum und Methoden**6.3.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabensbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung 01.07.2015 mit Ergänzung vom 29.07.2015 und 10.05.2017
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten¹

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"². Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel erläutert die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

6.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Räumliche Gesamtplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit einer Fläche von 0,55 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01/2/93 und mit einer Fläche von 0,5 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04/97 Stieglitzweg. Für eine Teilfläche von 0,62 ha gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan.

Folgende Festsetzungen wurden im gültigen Bebauungsplan 01/2/93 getroffen, die für die Darstellung der Umweltbelange planungsrelevant sind:

Gültiger Bebauungsplan:

Wohngebiet mit einer GR 120 qm einzelner Baukörper mit einer Überschreitung für Nebenanlagen um 50 %. Im Änderungsbereich sind dies 36 Baufelder.

Änderung:

Ein Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen

Gültiger Bebauungsplan:

Erhaltung von Bäumen. Die auf den Baugebieten vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Änderung:

Entfällt. Der Schutz der Bäume wird im Rahmen der Bauantragsverfahren gemäß der Baumschutzsatzung Michendorf geregelt.

Gültiger Bebauungsplan:

Je 200 qm nicht überbaubarer Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Änderung:

Je 200 qm nicht mit baulichen Anlagen überdeckter Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind innerhalb des Plangebietes anzurechnen. (Festsetzung Nr. 8)

Gültiger Bebauungsplan:

Maßnahmen zum Schutz von Boden. In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Änderung:

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen der Feuerwehr. (Festsetzung Nr. 6)

Gültiger Bebauungsplan:

Hinweis: Landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes: Voranbau zum Waldumbau in Kiefernmonokultur in Mischwald auf einer Fläche von 1,7 ha im Revier Caputh, Abteilung 7151, Gemarkung Wilhelmshorst, Flur 7, Flurstück 21

Änderung:

Der Hinweis entfällt als textliche Festsetzung. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

Sonstige räumliche Gesamtplanungen

Die Aussagen der räumlichen Gesamtplanung werden in Kap. 3 aufgeführt. Der Bebauungsplan steht diesen Planungen nicht entgegen.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im LRP die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.³

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für das Plangebiet existiert ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008, in dem das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist. Landschaftsplanerische Belange sind in der landschaftsplanerischen Integrationskarte dargestellt. Für das Plangebiet gibt es keine Aussagen oder Flächen- und Maßnahmenvorschläge.

Die Planungsabsicht des Bebauungsplans deckt sich mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf und Landschaftsplanes.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 3,5 km das FFH-Gebiet Seddiner Heidemoore und Düne (DE 3743-301).

Gemäß der *Baumschutzsatzung* geschützte Gehölze werden in Kap. 6.5.4 behandelt. Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.4.5 und 6.4.6 Im Plangebiet sind gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden. Silbergrasreiche Pionierfluren und Grasnelken Fluren. Die Größe der geschützten Biotope beträgt insgesamt ca. 525 qm.

Im Plangebiet sind Bäume vorhanden, die dem Baumschutz unterliegen. Da das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.⁴

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte.

6.4.3 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan schlägt eine Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet gehört bodengeschichtlich zur *Beelitzer Heide* mit der vorherrschenden Bodenart Sand und dem Bodentyp Braunerde oder Podsol-Braunerde. Es sind einzelne Gebäude vorhanden.

Auswirkungen

Die Flächenverteilung der Wohngebiete und der Verkehrsflächen wird gegenüber dem gültigen Bebauungsplan geändert:

Gültiger Bebauungsplan 01/2/93:

Gebiet	Maßzahl	zulässige Versiegelung in qm	Versiegelung inkl. Nebenanlagen in qm
WA	GR 120 x 7	840	1.240
Verkehrsfläche	90 % Versiegelung	2.100	1.890
Gesamt			3.160

Gültiger Bebauungsplan Stieglitzweg :

Gebiet	Maßzahl	zulässige Versiegelung in qm	Versiegelung inkl. Nebenanlagen in qm
WA	GR 500 x 3	1.500	2.250
Verkehrsfläche	90 % Versiegelung	800	720
Gesamt			2.970

Des Weiteren werden zusätzlich 10.050 m² Bauland ausgewiesen, für das bislang kein gültiger Bebauungsplan existiert.

Planung:

Gebiet	Maßzahl	Fläche in qm	zulässige Versiegelung in qm	Versiegelung inkl. Nebenanlagen in qm
WA	0,3	17.100	5.130	7.695
Verkehrsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung	70 % Versiegelung	1.000	700	700
Verkehrsanlagen öffentlich	90 % Versiegelung	2.500	2.250	2.250
Gesamt				10.645

Im Gegensatz zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die private Verkehrsfläche nur mit einem Versiegelungsgrad von 70 % angerechnet, da die Flächenausweisung Flächen für Mulden sowie Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien miteinschließt. Ins-

gesamt können durch die Änderung der Festsetzungen einschließlich des zusätzlich ausgewiesenen Baulandes zukünftig ca. 4.515 qm zusätzlich versiegelt werden. Eine erhöhte Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus

6.4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Havel BB (LGB 2013). Durch einen Flurabstand von >10 m besteht eine mittlere Grundwassergefährdung.⁵ Das Grundwasser hat durch verkehrsbedingte Emissionen ein Belastungsrisiko.

Auswirkungen

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um ca. 4.515 qm erhöhte Versiegelung verglichen zum bisher gültigen Bebauungsplan wirkt sich negativ hierauf aus.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Damit kann den Auswirkungen der erhöhten Versiegelung entgegen gewirkt werden.

6.4.5 Pflanzen und Biotoptypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 28.07.2015 eine Biotoptypenkartierung⁶ durchgeführt. Eine weitere Kartierung erfolgte am 10.05.2017. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007). Die Kartierung erfolgte bis zu der Biotoptypenebene, bis zu der eine abschließende Einstufung zum Schutz gem. Naturschutzrecht oder Baumschutzsatzung möglich war. Weitere Untergliederungen und Beschreibungen wurden vorgenommen, wenn es aus tierökologischer Sicht sinnvoll ist. Zusätzlich wurden - falls vorhanden - gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten und andere bewertungsrelevante Strukturen kartiert.

Die im Gelände differenzierten Biotoptypen werden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Ziffern- und Buchstabencode) dargestellt. Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese im Folgenden textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt. Eine Artenliste aller im Gebiet nachgewiesenen Pflanzenarten und Biotoptypen befindet sich im Anhang.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise zu diesem Umweltbelang sind in Kap. 6.4.1 genannt. Darüber hinaus gibt es keine.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die potentielle natürliche Vegetation wäre ein Kiefern-Traubeneichenwald

Biotoptypen

Das Plangebiet wird im Südwesten und Osten durch eine großflächig ausgebildete Ruderalflur, im Zentrum durch einen Robinienvorwald sowie im Nordwesten durch eine Gartenbrache bzw. einem aus jungen Birken und Eichen bestehenden Vorwald gebildet. Die südliche Spitze des Plangebietes bildet ein dichter Gehölzbestand aus Robinien. Keiner der Biotoptypen ist nach § 30 BNatSchG i.V. § 18 BrdBGNatSchAG geschützt. Im Bereich der Ruderalflur wächst in wenigen Exemplaren eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützte Pflanzenart (Grasnelke, *Armeria elongata*), die als Art der Vorwarnliste in der Roten-Liste Brandenburg (Ristow et al. 2006) aufgeführt ist. Weitere Arten der Roten-Liste Brandenburg wurden nicht nachgewiesen.

Zwei u. mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren (03240 RSB)

Im Südwesten und Osten des B-Plangebietes ist großflächig eine Ruderalflur ausgebildet. Im Nordosten herrscht tendenziell Goldrute (*Solidago canadensis*) vor, im westlichen Bereich Gräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Einige kleine, zum Teil abgestorbene Obstgehölze, wachsen auf der Fläche. Weiterhin befinden sich drei Ameisenhaufen in diesem Bereich. Neben den genannten Pflanzenarten treten regelmäßig weitere Ruderalarten wie beispielsweise Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) auf. In wenigen Exemplaren kommt die Grasnelke (*Armeria elongata*) vor.

Sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715211 BEAHA)

Unter diesem Biotoptyp wird eine am südwestlichen Rand im Bereich des Michendorfer Heideweges wachsende mehrstämmige Birke (*Betula pendula*) sowie eine Weide aufgeführt.

Sonstige Solitär bäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter [> 10 Jahre] (0715212 BEAHM)

Unter diesem Biotoptyp wird ein im Bereich der Ruderalflur wachsender Weißdorn (*Crataegus laevigata*, zusammen mit einem absterbenden Apfelbaum) sowie eine Kiefer aufgeführt.

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715311 BEGHA)

Im Bereich der Gartenbrache befinden sich mehrere kleine Baumgruppen, die sich in einem Fall aus alten, mehrstämmigen Hainbuchen (*Carpinus betulus*) sowie ansonsten aus alten bzw. älteren Eichen (*Quercus robur*) zusammensetzen.

Die artenarme Krautschicht ist meist schütter und setzt sich aus Ruderalarten wie Goldrute (*Solidago canadensis*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) zusammen. Stellenweise wachsen Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eiche (*Quercus robur*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) auf.

Vorwälder frischer Standorte (08282 WVM)

Im Norden des Plangebietes hat sich auf einer vermutlich ehemaligen Gartenfläche ein Vorwald entwickelt. Er wird überwiegend von Birken (*Betula pendula*) und Eichen (*Quercus robur*) gebildet. Vereinzelt sind auch ältere Exemplare am Aufbau beteiligt.

Der westliche Randbereich zum Michendorfer Heideweg ist mit Fichten (*Picea abies*) abgepflanzt.

Weitere vorkommende Pflanzenarten wie Fiederspiere (*Sorbaria sorbifolia*), Silberblättrige Goldnessel (*Lamium argentatum*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und Immergrün (*Vinca minor*) deuten auf eine ehemalige Gartennutzung hin. Neben diesen treten noch einige Ruderal- bzw. Waldarten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Efeu (*Heder helix*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Hainrispengras (*Poa nemoralis*) auf.

Robinien Vorwald frischer Standorte (082824 WVMR)

Im zentralen Bereich des B-Plangebietes hat sich ein Robinien-Vorwald entwickelt. Vereinzelt sind am Aufbau Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*) beteiligt. Stellenweise hat sich starker Aufwuchs von Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*, besonders im westlichen Randbereich zum Michendorfer Heideweg) entwickelt.

Die meist artenarme und schütterere Krautschicht setzt sich aus Ruderalarten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Nelkenwurz (*Geum urbanum*) zusammen.

An der Südspitze des B-Plangebietes befindet sich ein bis zu 2 m hoher dicht bewachsener Robinienaufwuchs. Weitere Baumarten sind hier nicht vorhanden.

Gartenbrache (10113 PGB)

Im Norden befindet sich eine Fläche mit einem alten Bauwagen, kleineren Müllablagerungen und Ruderalfluren. Letztere setzen sich aus Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) sowie Flieder (*Syringa vulgaris*), einem kleinen Pflaumenbaum (*Prunus domestica*) und Eichenaufwuchs (*Quercus robur*) zusammen.

Unbefestigter Weg (12651 OVVO)

Ein vom Hasenweg zum Michendorfer Heideweg verlaufender Trampelpfad wird unter diesem Biotoptyp erfasst.

Alte Villenbebauung mit Altbaumbestand (12772 OSVW)

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine von mehreren Familien bewohnte alte Villa. Im Garten ist ein parkähnlicher Baumbestand aus Eichen, Birken, Ahorn und einzelnen Nadelbäumen vorhanden.

Gehölze der Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gibt es gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume, überwiegend Eichen, Birken, Ahorn und Robinien. Zwei Eichen nördlich der Planstraße sollen zur Erhaltung festgesetzt werden. Alle weiteren Bäume sind ebenfalls zu erhalten. Es sei denn, im Rahmen von Bauantragsverfahren wird durch die Gemeinde Michendorf eine Fällgenehmigung erteilt. Hierbei wird auch der zu pflanzende Ersatz festgesetzt. Die Baumschutzsatzung gilt nicht für Flächen, die als Wald festgesetzt sind.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind Änderungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus kann die vorhandene Vegetation entfernt und durch Hausgärten ersetzt werden.

6.4.6 Tiere

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise zu diesem Umweltbelang sind in Kap. 6.4.1 genannt. Darüber hinaus gibt es keine.

Erfassungsmethode und Bewertung der Datenbasis

Zur Einschätzung des Umweltbelangs wurde im Jahr 2015 eine Kartierung für die zum Bebauungsplan 1/2/93 gehörenden Flächen durchgeführt. Als potenziell planungsrelevant wurden folgende Artengruppen eingestuft:

- Zauneidechsen
- Fledermäuse
- Europäische Brutvögel

Die zum Bebauungsplan Stieglitzweg hinzugekommenen Flächen sind in ihrer Struktur mit den kartierten Flächen vergleichbar, so dass kein wesentlich anderes Artenspektrum zu erwarten ist.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die Tierarten werden ausführlich im Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Anhang B) behandelt, dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Für die zum Bebauungsplan 1/2/93 gehörenden Flächen wurde im Jahr 2015 eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind auf den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übertragbar.

Zauneidechsen

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der Geltungsbereich ein Lebensraum von Zauneidechsen ist. Bei der Kartierung auf benachbarten Flächen konnten keine Individuen erfasst werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Die zu bewertende Fläche zeichnet sich durch eine für Fledermäuse günstige Strukturvielfalt aus. Neben der größeren Freifläche sind dichte und lockere Gehölzbestände zu finden. Positiv wirken sich ältere Eichen und Ahorne sowie der Waldrand auf das Vorkommen von Fledermäusen aus. Negativ hingegen ist der Bestand von Robnien, Später Traubenkirsche und dichten Goldrutenbeständen (im südöstlichen Teilgebiet) zu bewerten. Die Randlinien und angrenzenden Waldbereiche lassen ein gutes Nahrungsangebot bei gleichzeitiger Vernetzung erwarten. Quartierpotential ist in für Gebäude bewohnende Fledermäuse innerhalb ihres Aktionsradius sicher zu erwarten. Für Baumhöhlen nutzende Arten bieten die angrenzenden Waldflächen Quartiere. So können am Rand der untersuchten Fläche und auch über der Freifläche die

typischen Arten Brandenburger Siedlungen und Wälder erwartet werden. Potentiell ist bei ausreichenden Quartieren in der Umgebung die Fläche Jagdquartier für folgende Arten: Zwerg- und Breitflügelfledermäuse, Rauhautfledermäusen und Braune Langohren.

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Verbotstatbeständen:

- Quartiere für Fledermäuse anbringen

Europäische Brutvögel

Auf der untersuchten Fläche können mehrere Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie vorkommen. Kaum zu erwarten sind anspruchsvollere Arten mit großem Flächenbedarf. Das Vorkommen von Brutvögeln offener Landschaften kann ausgeschlossen werden. Vielmehr sind vor allem Gebüsch-, Baum- und Höhlenbrüter zu erwarten: Amsel, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Mönchsgasmücke, Nachtigall, Buchfink, Grünfink, Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber, Fitis, Zilpzalp.

Durch die geplante Bebauung gehen Brutmöglichkeiten und Flächen für die Nahrungssuche verloren. Da die nachgewiesenen Arten keine hohen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen, ist als Kompensation ein Flächenausgleich nicht zwingend erforderlich. Ausreichend und angemessen ist die Anbringung geeigneter Nisthilfen für Gebäudebrüter.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich von Verbotstatbeständen:

- Nisthilfen für Brutvögel anbringen

Sonstige Belange

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass andere wild lebende Tiere, Pflanzen oder Lebensstätten ohne vernünftigen Grund erheblich beeinträchtigt werden.

Für das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind keine geeigneten Bäume mit Höhlen auf der Fläche vorhanden. Für das Vorkommen von Heldböcken (*Cerambyx cerdo*) fehlen Eichen ausreichend hohen Alters.

Auf der untersuchten Fläche waren keine geschützten Lebensstätten zu finden. Nicht ausgeschlossen ist jedoch, dass an den Gebäuden versteckte für Fledermäuse und auch Brutplätze für Gebäudebrüter existieren. Da die Bestandsgebäude nicht einsehbar auf umzäunten Grundstücken stehen, konnte keine ausreichend genaue Untersuchung erfolgen. Ebenso können an den älteren Bäumen bereits kleine, für Höhlenbrüter und Fledermäuse nutzbare Höhlen vorhanden sein, die in der Vegetationszeit von Blättern verdeckt sind.

6.4.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität⁷.

Fachplanerische Ziele und Hinweise, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Im Bestand sind kleinräumig geschützte Trockenrasenbiotope vorhanden, die jedoch bereits durch den bestehenden Bebauungsplan überplant werden.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Maßnahmen speziell für diesen Umweltbelang sind daher nicht notwendig.

6.4.8 Klima und Luft

Schalltechnische Belange werden in Kap. 6.4.11 dargestellt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima im Havelgebiet zwischen Potsdam und Brandenburg sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, "Klimadaten der DDR“, Beobachtungszeitraum 1951-1980):

Temperatur:	Jahresmittel 8,6 °C, Januarmittel - 1,0 °C, Aprilmittel 7,9 °C, Oktobermittel 9,1 °C
Niederschlag:	Jahresmittel 595 mm, Mittel April bis September 348 mm, Mittel Oktober bis März 247 mm
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf mit Landschaftsplan, 2008

Das Plangebiet wird dem bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet zugeordnet⁸. Der Umweltbelang ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Verglichen zu den bisher gültigen Bebauungsplänen werden sich durch die erhöhte Versiegelung geringfügige Änderungen der Auswirkungen ergeben.

6.4.9 Landschaftsbild**Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildtyp Großflächige Einzelhausbebauung⁹, auch wenn im Bestand zur Zeit noch ein Wald- und Grünlandkomplex vorherrscht. Im Norden grenzt an die Fläche ein erholungswirksamer Wald. Die Flächen sind nur teilweise eingezäunt und daher für die Öffentlichkeit zugänglich.

Auswirkungen

Verglichen zum bisher gültigen Bebauungsplan sind keine Änderungen der Auswirkungen feststellbar. Vorhandene Wegebeziehungen werden weitgehend erhalten

6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es gibt keine Anhaltspunkte und damit auch keine Auswirkungen auf planungsrelevante Kultur- und sonstige Sachgüter.

6.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Erlebniswirksamkeit stellt Kap. 6.4.9 dar.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerischen Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Untersuchungsmethode, Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der südlich verlaufenden Bahnstrecke beeinträchtigt. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan trifft schalltechnischen Festsetzungen für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung zum Schutz vor Lärmimmissionen von der Bahntrasse. Die Festsetzungen werden übernommen, es sind im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Derzeit wird für das Planvorhaben ein Schallgutachten erarbeitet. Wenn durch die gutachterliche Untersuchung Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ermittelt werden, wird die textliche Festsetzung zum Schallschutz entsprechend angepasst.

6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.5 Konfliktanalyse

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO)

Immissionsschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Bahnanlage zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z. B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel 50 dB(A) (nachts) schalldämmt ausgestattet werden.

Die DIN 4109 ist in der Gemeindeverwaltung Michendorf einsehbar.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Naturschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 2 Bäume sowie eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Bei dem Erhalt innerhalb der ausgewiesenen Fläche am Michendorfer Heideweg geht um den Erhalt der dort stehenden größeren Ahornbäume und Birkengruppen sowie heimischen Laubbäume.

6.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang B). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden¹⁰.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Ausgleichsmaßnahmen

Quartiere für Fledermäuse und Gebäudebrüter anbringen

Im Geltungsbereich sind nach Fertigstellung ein Fledermausversteck und mindestens ein Nistkasten für Gebäudebrüter in jeden Neubau zu integrieren. Darüber hinaus sind für Höhlenbrüter und für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse je vier Ersatzquartiere aufzuhängen. Die Nisthilfen sind fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich aufzuhängen. Sofern die Bauanleitung nichts anderes beschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2-3 m anzubringen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden aus den bisher gültigen Bebauungsplänen übernommen. Die Eingriffe der 4. Änderung gelten im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je 200 qm nicht überbaubarer Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. (...) Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen stehen die Pflanzlisten 1 bis 3 zur Verfügung. Zu pflanzende oder zu erhaltende Bäume können auch auf anderen Flurstücken im B-Plangebiet ausgewiesen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe A BauGB)

Dachbegrünung

Dächer sind bei einer Dachneigung unter 15 % zu begrünen oder mit einer Solaranlage einzudecken. (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes wurden bereits aufgrund der Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt: Voranbau zum Waldumbau in Kiefernmonokultur in Mischwald auf einer Fläche von 1,7 ha im Revier Caputh, Abteilung 7151, Gemarkung Wilhelmshorst, Flur 7, Flurstück 21. Dadurch sind die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Im beschleunigten Verfahren dieses Bebauungsplans gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich gibt es gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze. Werden im Rahmen der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren Fällanträge gestellt, so werden diese gemäß der Baumschutzsatzung Michendorf bewertet. Genehmigte Fällungen sind entsprechend auszugleichen.

6.5.5 Kompensation nach dem Landeswaldgesetz

Wald kompensieren (Sicherung in der Baugenehmigung)

Die Waldflächen (0,7 ha) im B-Plangebiet sind Wald gem. § 2 Landeswaldgesetz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gemäß §8 Landeswaldgesetz eine Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart durch die untere Forstbehörde erforderlich. Gemäß Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) steht gleich wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Aussagen zur Kompensation der Umwandlung erfolgt nach Stellungnahme der Unteren Forstbehörde.

Zur Absicherung der Maßnahme wird ein Vertrag mit der Forstbehörde geschlossen. Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen und die Kostenübernahme obliegt dem Vorhabenträger.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche notwendig.

Im Einzelnen sind dies:

- Kontrolle zu fällender Bäume auf Vorkommen von Höhlenbrütern oder Fledermäusen

6.7 Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich anderen Eingriffe zu erwarten. Negative Auswirkungen hat die um ca. 4.515 qm zulässige höhere Versiegelung. Die Erhöhung der Versiegelung wird jedoch gemäß §13a BauGB bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht als Eingriff gewertet.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in öffentlicher Sitzung vom ... die Aufstellung beschlossen.

7.2 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am ... den Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom ... gebilligt.

7.3 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

7.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg" i. d. F. vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.5 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in öffentlicher Sitzung vom den Bebauungsplan „Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg“ als Satzung beschlossen.

Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Bezugspunkt für die Bestimmung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der gemeinsamen Grenze von Baugrundstück und Erschließungsstraße. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO)
3. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der ersten Baugrenze auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB sowie § 23 Abs. 5 BauGB)
4. Die Größe der Baugrundstücke darf 700 qm nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für die Baugebiete WA-2, Teilfläche **A** und WA-3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
5. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen der Feuerwehr. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
7. In den Allgemeinen Wohngebieten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Bahnanlage zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen (z. B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht zur bahnabgewandten Gebäudeseite orientiert werden können, sind an Fassadenseiten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von ≥ 50 dB(A) mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die DIN 4109 ist in der Gemeindeverwaltung Michendorf einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Je 200 qm nicht mit baulichen Anlagen überdeckter Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind innerhalb des Plangebietes anzurechnen. Für die weitere Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen stehen die Pflanzlisten 1 bis 3 zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

9. Dächer sind bei einer Dachneigung unter 15 % zu begrünen oder mit Solaranlagen zu decken. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Zwerchhäuser auf ein Drittel der Fassadenlänge zulässig.

(§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

10. Auf der Fläche **B** mit Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und Pflege von Natur und Landschaft sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 90 cm sowie mehrstämmige heimische Laubbäume, wenn zwei Stämme jeweils mind. 50 cm Stammumfang besitzen, zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

11. Innerhalb der Baugebiete sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Pflanzliste

mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 18/20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze (Stammumfang mindestens 12/14 cm)

Malus domestica	Kulturapfel (in alten Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in alten Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in alten Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in alten Sorten)

Sträucher / Kletterpflanzen

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis paniculata	Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera caprifolia</i>	Jelängerjelier
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubra</i>	Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
Rosa-Hybriden	Kletter-Rosen
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
Vitis-Hybriden	Echter-Wein

Bodendecker

<i>Fragaria vesca</i>	Waldbeere
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hypericum calycinum</i>	Niederes Johanniskraut
<i>Luzula pilosa</i>	Hainsimse
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
<i>Waldsteinia geoides</i>	Waldsteinie

Anhang

Anhang A: Biotope und Pflanzen

Anhang B: Fachbeitrag zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Quellenverzeichnis

² Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

³ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.

⁴ Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen; 2004 .

⁵ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.

⁶ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2011: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. Stand 9.3.2011.

⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).

⁸ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.

⁹ Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landschaftsrahmenplan.

¹⁰ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.