

Gemeinde Michendorf

Begründung zum Bebauungsplan 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg"

Fassung vom 25. September 2014

Stand: Satzungsbeschluss
vom 1. Dezember 2014

Planungsträger

Gemeinde Michendorf
Potsdamer Str. 33
15552 Michendorf

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Stadtplaner /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Planverfahren	4
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
3. Planungsbindungen	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	8
4. Planungskonzept	8
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	8
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5. Planinhalt	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Verkehr	11
5.5 Immissionsschutz	11
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13

Begründung

6.1	Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen	13
6.2	Wirkungen	14
6.3	Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt und Umweltauswirkungen des Vorhabens	14
6.4	Konfliktanalyse	26
6.5	Maßnahmen zur Überwachung	29
7.	Auswirkungen der Planung	30
7.1	Schaffung von Bau- und Nutzungsrechten	30
7.2	Verkehr	30
7.3	Immissionsschutz	30
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	30
7.5	Kosten und Finanzierung	30
8.	Verfahren	31
8.1	Aufstellungsbeschluss, Billigungsbeschluss Entwurf	31
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	31
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	31
8.4	Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs	31
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	31
8.6	Beteiligung der Behörden	31
8.7	Satzungsbeschluss	31
9.	Rechtsgrundlagen	32
10.	Quellenverzeichnis	33
	Textliche Festsetzungen	35
	Anhang	36

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Michendorf und umfasst eine unbebaute Fläche an der Straße An der Autobahn. Im räumlichen Geltungsbereich liegen die Flurstücke 456/11, 456/12, 437/4 und 437/5 (tlw.) der Flur 3 der Gemarkung Michendorf mit insgesamt 1,09 ha. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von den Grundstücken Feldstraße 14, 16, 18, 20 und 22,
- im Osten von einer bewaldeten Fläche und dem Theaterweg,
- im Süden von der Straße An der Autobahn und
- im Westen von einer bewaldeten Fläche an der östlichen Einfriedung der Autobahnraststätte Michendorf-Nord.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die Straßenmeisterei und die Autobahnraststätte.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet soll ein "Handwerkerhof", d. h. ein Betriebsgelände für Handwerker, Kleingewerbe o. ä. sowie für kleinere bis mittlere Lagergebäude bzw. Garagen entwickelt werden. Für diese Nutzungen besteht zurzeit kein Baurecht, da für das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses keine baurechtlichen Festsetzungen vorliegen. Auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB können die gewünschte Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht umgesetzt werden, da sie nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Zudem käme für das Plangebiet die Beurteilung eines so genannten Außenbereichs im Innenbereich in Betracht.

Aus den zuvor genannten Gründen wird der Bebauungsplan 01/2013 "An der Autobahn 13-14" aufgestellt. Mit ihm werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan 01/2013 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 01/2013 befindet sich im Siedlungszusammenhang. Es ist von nahezu allen Seiten bebaut und verkehrstechnisch erschlossen. Der FNP stellt für das Plangebiet und dessen Umfeld eine gemischte Baufläche dar. Da hier keine Differenzierung für das Plangebiet vorgenommen wurde, ist anzunehmen, dass es sich nicht von dem umgebenden Siedlungsgebiet abtrennt und damit im Siedlungszusammenhang befindet. Auch wenn das Plangebiet einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich darstellen sollte, schließt das nach Rechtsprechung und Fachliteratur die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht aus. Bei dem Planvorhaben handelt es sich zudem um eine Nachverdichtung. Dabei sind die baulichen Maßnahmen im Plangebiet als Erhöhung der Bebauungsdichte innerhalb des bereits bebauten Umfelds anzusehen. Für die Einbeziehung der umliegenden Bauflä-

Begründung

chen in das Bauleitplanverfahren besteht keine Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, da hier keine städtebauliche Entwicklung beabsichtigt wird.

Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 1,09 ha sowie der geplanten GRZ von 0,6 für das geplante Gewerbegebiet wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. 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. Dennoch muss auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens eine Prüfung umweltrelevanter Schutzgüter erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in Kapitel 6 dargelegt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit nicht baulich genutzt. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Kiefern, Eichen und Birken zusammen.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die südlich angrenzende Straße An der Autobahn erschlossen. Das Straßenflurstück ist rund 12,5 m breit, die befestigte Fahrbahn in Höhe des Plangebietes ist rund 7,0 m breit. Entlang der Plangebietsgrenze ist kein Gehweg vorhanden, auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseite ist ein 1,6 m breiter Gehweg angelegt.

An der östlichen Seite des Plangebietes liegt der Theaterweg, eine rund 6,0 m breite befestigte Wegefläche. Eine verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes über diesen Weg ist nicht möglich, da die erforderlichen Schleppkurven für LKWs, Müllfahrzeuge ect. nicht umgesetzt werden können.

In der Straße An der Autobahn liegen die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom, Gas und Telekom.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmet.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 34 BauGB oder § 35 BauGB beurteilt, da keine baurechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet vorliegen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 08.10.2013 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegen stehen.¹

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" sind insbesondere folgende Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken;
- 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 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums; hohe Bedeutung des Freiraumschutzes bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen.

Das geplante Gewerbegebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Dieser umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Kommunen haben hier große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist hier möglich. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist dennoch Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in keinem Widerspruch zu den genannten Grundsätzen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die festgesetzte GRZ von 0,6 liegt deutlich unter der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete. Das Vorhaben dient zudem der Innenentwicklung und

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung: Schreiben GL5.12 – 0538/3013 vom 08.10.2013

² Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Az.: 6ic_7125_xh, 24.09.2013.

³ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das durch
Seite 7

verhindert somit zusätzliche Flächenversiegelung im Außenbereich. Damit wird der Freiraumschutz in der Planung berücksichtigt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung): Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 11. Juni 2012 begonnen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 24.09.2013 folgendes mitgeteilt²:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorzugsraum Siedlung nach Plansatz 2.1.1 des Regionalplanentwurfs vom 26.04.2012. Die Planung eines Handwerkerhofs ist mit Plansatz 2.1.1 vereinbar, zumal in dieser geringen Entfernung von der Autobahn A 10 keine besonders günstige Wohnlage zu vermuten ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) Michendorf von 2008 stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gemischte Baufläche (M) dar.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" verfolgt die Gemeinde Michendorf folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und Lagerplätzen sowie von öffentlichen Betrieben, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Gewerbegebietes und der Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen mit Mischgebietscharakter kann das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Somit wird künftig für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt.

²

Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Az.: 6ic_7125_xh, 24.09.2013.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gemäß § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Größe von 0,92 ha festgesetzt. Aufgrund der in geringer Entfernung verlaufenden Bundesautobahn besteht nicht das Planungsziel, ein Mischgebiet festzusetzen, in dem Wohngebäude zulässig wären.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 nachfolgende Zulässigkeiten baulicher Anlagen und Nutzungen:

Allgemein zulässig sind darin

- Gewerbebetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die zuvor genannten Anlagen sind nur zulässig, wenn sie nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Im Mischgebiet sind vor allem solche gewerblichen Anlagen umsetzbar, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der damit verbundene Ausschluss beispielweise besonders lärmintensiver Anlagen gilt somit auch im festgesetzten Gewerbegebiet. Diese Einschränkung in der Zulässigkeit von Gewerbeanlagen begründet die festgesetzte eingeschränkte Form des Gewerbegebietes.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die sonst gem. § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden im Bebauungsplan nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, da die ausreichende Flächenverfügbarkeit im Plangebiet nur im untergeordneten Maße gegeben ist.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.

Aus verkehrstechnischen Gründen, aus städtebaulichen Gesichtspunkten und aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen wurde diese Nutzungen ausgeschlossen. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen in der Gemeinde Michendorf Zulassungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen sind. Neben möglichen negativen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche sind ebenfalls die verkehrlichen Erschließungsanlagen in Angrenzung an das Plangebiet nicht ausreichend für die Verkehrsströme einer Einzelhandelsnutzung ausgelegt. Zudem ist in Hinsicht auf die Immissionsbelastungen eine Einzelhandelsnutzung bzw. das damit verbundene Verkehrsaufkommen an dieser Stelle nicht umsetzbar. Der Handel mit fachspezifi-

schen Zubehöerteilen oder Dienstleistungen (Annexhandel) ist aufgrund der untergeordneten Größe zulässig. Dieser Handel stellt eine wichtige wirtschaftliche Voraussetzung kleiner Betriebe dar und verursacht in der Regel nicht das verkehrliche Aufkommen oder Verkehrsspitzen wie eine reguläre Einzelhandelseinrichtung.

Nach § 9 FSTG³ müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 40 m zur Fahrbahnkante des Rastplatzes „Autohof Michendorf“ der BAB 10 einhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone wird im westlichen Bereich eine Erweiterung der privaten Grünfläche festgesetzt. Angrenzend daran wird nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Stolpe, eine 7-m breite gewerbliche Baufläche festgesetzt, auf der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 ausschließlich Stellplätze und Lagerflächen zulässig sind.

In der nördlichen Teilfläche des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser sind Gehölze, Gras- und Staudenflure zu erhalten, um die vorhandene, naturnahe Grünstruktur zu schützen. Zudem soll die Fläche eine Abschirmungsfunktion zur nördlich angrenzenden Bebauung wahrnehmen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Gebäudehöhe bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt, sie liegt damit unter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der für Gewerbegebiete 0,8 vorsieht. Mit der geringeren Bebauungsdichte orientiert sich an der Eigenart der näheren Umgebung.

Aufgrund der GRZ 0,6 und der Gewerbegebietsgröße von 0,92 ha ergibt sich eine zulässige Versiegelung von 0,55 ha. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Überschreitung ist eine maximale Versiegelung von 0,74 ha möglich.

Die Gebäudehöhe wird in Orientierung an die nähere Umgebung als "Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)" mit 63,0 m über DHHN92 festgesetzt, was einer tatsächlichen Gebäudehöhe von höchstens 8,0 m entspricht. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe gilt gemäß textlicher Festsetzung nicht für technische Dachaufbauten wie z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgelegt. Es wird ein flächenhaftes Baufenster für das eingeschränkte Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes umsetzbar sind.

Die westliche Baugrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes wird an die Anbauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz angepasst. Hochbauliche Anlagen halten somit den 40 m Abstand zur Fahrbahnkante der benachbarten Raststätte ein. In-

³ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.

nerhalb der Baugrenze können alle baulichen Anlagen errichtet werden. Nebenanlagen können die Baugrenze überschreiten.

5.4 Verkehr

Im Plangebiet wird Einzelhandel mit Ausnahme des sogenannten Annexhandels ausgeschlossen. Somit wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für das Plangebiet und dessen Umfeld abgewendet. Für das verbleibende Verkehrsaufkommen verursacht durch Anlieferer, Mitarbeiter und Kunden der vorwiegend kleinen Gewerbebetriebe ist die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur zum Plangebiet ausreichend. Die Erschließung führt über die Straße „An der Autobahn“. Diese ist eine öffentliche Straße, die keiner Einschränkung in Hinsicht der Nutzung zusätzlicher Verkehre unterliegt. Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an die B 2 ist nicht beabsichtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Privatfläche. Die innere Erschließung findet daher über eine private Erschließungsstraße statt. Beabsichtigt ist, die Zufahrt für das Plangebiet direkt an der gegebenen Kreuzung südöstlich des Plangebietes zu errichten.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet selbst hergestellt. Da im Plangebiet künftig auch LKWs verkehren sollen, ist eine Wendeanlage innerhalb des Plangebietes bereits in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Die Wendeanlage soll auch für Müllfahrzeuge befahrbar sein. Die ggf. erforderliche Grunddienstbarkeit wird in einem gesonderten Verfahren nach dem Bebauungsplanverfahren vollzogen.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des achtstreifigen Ausbaus der A 10 wurden schalltechnische Untersuchungen des Straßenverkehrslärm erstellt, die auch das Plangebiet berücksichtigen. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet die Immissionswerte innerhalb der Grenzwerte liegen. Damit ist die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Plangebiet in Hinsicht auf den Immissionsschutz der Anlieger grundsätzlich möglich.

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wurde explizit mit Hinsicht auf den Lärmschutz für Anwohner in der eingeschränkten Form vorgenommen. Textlich wurde bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Damit können alle Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Insgesamt wird somit erreicht, dass die Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt wird und dass immissionschutzrechtliche Grenzwerte für Mischgebiet angewendet werden.

Durch den Bebauungsplan wird Einzelhandel mit Ausnahme sogenannten Annexhandels ausgeschlossen, wodurch die mögliche Immissionsbelastung für Anwohner deutlich reduziert wird. Das verbleibende Verkehrsaufkommen verursacht grundsätzlich eine untergeordnete Lärmbelastung.

Punkt 7.4 der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 trifft zum Verkehrslärm auf dem Betriebsgrundstück selbst folgende Aussagen: "Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind

der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.“ Somit werden die Geräusche durch LKWs usw. auf dem Plangebiet selbst im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit der einzelnen Betriebe im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens / Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

In Punkt 7.4 der TA-Lärm wird zudem die Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche von Fahrzeugen einer gewerblichen Anlage auf öffentlichen Straßen geregelt. Demnach sind diese u.a. nur dann zu berücksichtigen, wenn keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr stattfindet. Auf der öffentlichen Straße "An der Autobahn" findet jedoch eine Vermischung mit dem Verkehr statt.

Die Autobahnmeisterei verfügt über eine Ausfahrt direkt zur Bundesstraße 2 in weiterem Verlauf zur Bundesautobahn. Somit findet die Lärmentwicklung auf der dem Plangebiet abgewendete Seite statt. Die Nutzung einer Autobahnmeisterei unterliegt ohnehin gesonderten Emissionsbedingungen. So dürfen beispielweise im Winter im Zuge der Streumaßnahmen der Straßen die Immissionsgrenzwerte für anliegende Nutzungen zeitweise überschritten werden, da in diesem Fall das Gemeinwohl Vorrang hat.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die private Grünfläche ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ergänzend zum Erhalt der naturnahen Vegetation kann innerhalb der Fläche auch eine abschirmende Bepflanzung erfolgen, damit das eingeschränkte Gewerbegebiet optisch in die Landschaft eingebunden und Emissionen können vermindert werden. Die Flächen für Maßnahmen dürfen für Fußwege unterbrochen werden.

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

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

Das 1,09 ha große Plangebiet befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark, Gemeinde Michendorf in Michendorf zwischen der Feldstraße und dem Weg An der Autobahn, der direkt an das Gebiet angrenzt. Südlich des Wegs befinden sich Einfamilienhäuser und das Betriebsgelände einer Autobahnmeisterei, daran grenzt die A 10 an (ca. 150 m vom Plangebiet entfernt). Westlich des Vorhabens befindet sich eine Autobahnraststätte, abgeschirmt durch eine Schallschutzwand. Östlich liegen ein unbefestigter Weg, ein ca. 30 m breiter Waldstreifen, dahinter Gewerbeflächen und eine Tankstelle. Nördlich zwischen dem Geltungsbereich und der Feldstraße stehen Einfamilienhäuser.

Im Bebauungsplan soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet (0,92 ha) mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Überschreitung ist eine maximale Versiegelung von 0,74 ha möglich. Zusätzlich wird eine private Grünfläche (0,17 ha) festgesetzt. Eine ausführliche Beschreibung des Vorhabens ist in den vorigen Kapiteln zu finden.

Der Bebauungsplan 01/2013 dient mit seinen im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baupotenzialen der Nachverdichtung einer günstig erschlossenen Gewerbefläche in Ortsrandlage. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit einer Flächengröße des Plangebiets von 1,09 ha sowie der geplanten GRZ von 0,6 für das geplante Gewerbegebiet wird der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 qm deutlich unterschritten. Die weiteren in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen und werden im Folgenden beschrieben und bewertet.

Die abiotischen Schutzgüter und Tiere werden gemäß der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" (MIR 2009) zweistufig mit den Kategorien "von allgemeiner Bedeutung" oder "von besonderer Bedeutung" bewertet. Biotoptypen und Pflanzen werden fünfstufig bewertet (Tab. 1) Die Zuordnung einer besonderen Bedeutung erfolgt unter Berücksichtigung der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" und des Landschaftsplans.

Tab. 1: Fünfstufige Bewertungsskala

Wertstufe	Bedeutung
1	sehr hoch
2	hoch
3	mittel
4	gering
5	sehr gering

6.2 Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, so genannte Wirkfaktoren, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen).

Baubedingte Wirkungen

- *Optische und akustische Reize, Erschütterungen*: Baupersonal und -maschinen erzeugen während des Baubetriebs Erschütterungen, optische und akustische Reize.
- *Gehölzrodung*: Bei der Räumung des Baufelds werden Gehölze gerodet, in denen teils Höhlungen bestehen.
- *Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren*
- *Beseitigung von Stein- und Totholzhaufen*
- *Entfernung bestehender Betonflächen*

Anlagebedingte Wirkungen

- *Versiegelung*: durch Überbauung
- *dauerhafte Umnutzung von Gehölzbeständen, extensiven Gras- und Staudenfluren in intensiv genutzte Biotope*

Betriebsbedingte Wirkungen

- *vermehrte optische und akustische Reize, Licht- und Stoffemissionen*: durch die Nutzung als Gewerbegebiet und damit einhergehend verstärkte Verkehrs-Frequenz und Beleuchtung

6.3 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt und Umweltauswirkungen des Vorhabens

6.3.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Als Fachplan mit Bedeutung für den Bauleitplan wurden der Flächennutzungsplan (FNP) inkl. Landschaftsplan (LP) (GEMEINDE MICHENDORF 2008) ausgewertet. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans (LRP) (LK PM 2006) wurden bei der Aufstellung des neueren FNP berücksichtigt (GEMEINDE MICHENDORF 2008) und sind daher nicht gesondert aufgeführt, wenn bereits dort Aussagen zum jeweiligen Thema vorliegen. Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Flächennutzungsplan - Landschaftsplan

Für das Plangebiet existiert ein FNP, in dem das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt ist (GEMEINDE MICHENDORF 2008).

Landschaftsplanerische Belange sind in der landschaftsplanerischen Integrationskarte dargestellt. Für das Plangebiet gibt es keine Aussagen oder Flächen- und Maßnahmenvorschläge (GEMEINDE MICHENDORF 2008).

Die Planungsabsicht des Bebauungsplans deckt sich mit den Planungszielen des FNP und LP.

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im LRP die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt. (LK PM 2006)

6.3.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte**Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis**

Der FNP der GEMEINDE MICHENDORF (2008) und der Kartendienst zu Schutzgebieten des LUGV (2013) wurden herangezogen. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

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).

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 der GEMEINDE MICHENDORF (2004) anzuwenden (vgl. Kap. 6.3.3).

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete und -objekte (GEMEINDE MICHENDORF 2008).

Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist es nicht geeignet ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, da:

- der Abstand zum nächst gelegenen Gebiet sehr weit ist,
- und die Auswirkungen des Vorhabens nicht über die der dazwischen liegenden Nutzungen hinaus gehen.

Gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden gefällt.

Das Vorhaben beeinträchtigt keine sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte erheblich.

6.3.3 Pflanzen**Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis**

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 19.5.2013 eine Biotoptypenkartierung gemäß LUGV (2011) durchgeführt. Zusätzlich wurden - falls vorhanden - gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten und andere relevante Strukturen kartiert. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Waldreitgas-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald (LK PM 2006).

Das Plangebiet setzte sich zum Zeitpunkt der Begehung 2013 aus folgenden Bio-
toptypen zusammen (vgl. Anhang 1):

Biotoptypen

Tab. 2: Biotoptypen (LUGV 2011)

Buchstaben-code	Biotoptyp	Schutz	Gefährdung	Regenerierbarkeit	Fläche in ha
WSM	Naturnahe Laub-Nadel-Mischwälder mittlerer Standorte mit heimischen Baumarten	-	-	S	0,795
OSRO	Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand	-	-	X	0,299
Summe					1,094
- = nicht geschützt bzw. nicht gefährdet S = schwer regenerierbar X = keine Einstufung sinnvoll					

Naturnahe Laub-Nadel-Mischwälder mittlerer Standorte mit heimischen Baumarten (WSM)

Der Großteil des Plangebiets besteht aus einem Laub-Nadel-Mischwald mit z.T. lockerem Baumbestand (Abb. 1). In Teilbereichen herrschen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), in anderen Birken (*Betula pendula*) vor. Als weitere Arten dominieren in der Baumschicht Eichen und Robinien (*Robinia pseudoacacia*), in der Strauchschicht Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) und Schneebeere (*Symphoricarops albus*). Die Fläche ist als Wald gem. LWaldG eingestuft (LFB 2014).



Abb. 1: Wald

Der Wald ist von mittlerer Bedeutung.

Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand

Einen Teil des Plangebiets nimmt eine aufgelassene Obstwiese mit extensiven Grasfluren mittlerer Standorte und jungem Sukzessionsaufwuchs von hauptsächlich Kiefer ein. Die Obstgehölze sind vielfach abgestorben. Geschützt gem. § 18 BbgNatSchAG sind nach LUGV (2011) "flächige Obstbestände mit mindestens 15 im räumlichen Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen (Mittel- und Hochstämme) mit überwiegend grünlandartigem Unterwuchs unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität." Obstgehölze gelten als Halbstämme, wenn die Stammhöhe bis zum untersten Kronentrieb vom Erdboden gemessen 120 cm beträgt

Begründung

(FLL 2004). Im Geltungsbereich gibt es keine 15 Obstbäume mit einem Kronenansatz ab 120 cm, denn bei fast allen Obstbäumen liegt er darunter (Abb. 2, Abb. 3). Großkronig sind diese Gehölze ebenfalls nicht. Die Kriterien für einen Schutz werden daher nicht erfüllt. Die Obstwiese geht nördlich über den Geltungsbereich hinaus und grenze an ein Einfamilienhaus. Der Abstand von der Obstwiese im Plangebiet den nächsten Nebengebäuden des Einfamilienhauses beträgt 38 m. Aus diesem Grund wird sie dem Biotoptypen "Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand" zugeordnet.

Die Obstwiese ist von hoher Bedeutung.



Abb. 2: Obstwiese, Blickrichtung nach Norden



Abb. 3: Obstwiese, Blickrichtung nach Süden

Geschützte und gefährdete Arten

Im Plangebiet gibt es gemäß der Baumschutzsatzung (GEMEINDE MICHENDORF 2004) geschützte Bäume (vgl. Anhang 1). Gefährdete und geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet.

Auswirkungen

Folgende gemäß Baumschutzsatzung geschützte Gehölze werden gefällt (Tab. 3, Anhang 1):

Tab. 3: Gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume

Nummer	Art	Stammumfang in m
1	Laubbaum	0,6

Ein Großteil des Laub-Nadel-Mischwalds (0,7045 ha) und der Obstwiese (0,221 ha) werden durch die Umwandlung in den Biotoptyp Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen erheblich beeinträchtigt.

6.3.4 Tiere

Zur Überprüfung der Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde folgende Arten(gruppen) als relevant eingestuft:

- Brutvögel

Begründung

- Fledermäuse
- Zauneidechse

BrutvögelArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Auf Grundlage von LUA (2009) und SÜDBECK et al. (2005) wurde eine Revierkartierung mit 7 Begehungen durchgeführt, bei denen Individuen im Plangebiet sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche durch Verhören und Sichtbeobachtungen erfasst wurden. Die morgendlichen Begehungen fanden am 30.4., 17.5., 19.5., 7.6. und 28.6.2013, die Nachtbegehungen am 25.4. und 19.6. statt. Darüber hinaus wurden potenzielle dauerhafte Fortpflanzungsstätten (z.B. Baumhöhlungen) als Zufallsbeobachtung gesehen. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

Für folgende Arten besteht ein Brutverdacht (Tab. 4):

Tab. 4: Vogelarten mit Brutverdacht

Art	Gefährdung V: Vorwarnliste 3: gefährdet 2: stark gefährdet 1: vom Aussterben bedroht (LUA 2008)	Brutbiologie B: Bodenbrüter F: Freibrüter H: Höhlenbrüter N: Nischenbrüter (MUGV 2010)	Anzahl der Brutnachweise/ Brutverdachte
Amsel	-	N, F	1
Blaumeise	-	H	2
Eichelhäher	-	F	1
Elster	-	F	1
Hausperling	-	H, F	Kolonie außerhalb
Buchfink	-	F	1
Gartenbaumläufer	-	N	1
Heckenbraunelle	-	F	1
Kohlmeise	-	H	3
Mönchsgrasmücke	-	F	1
Nachtigall	-	B, F	1
Gartenrotschwanz	V	H, N	1
Star	-	H	1
Zaunkönig	-	F, N	1
Zilpzalp	-	B	1

Es wurden Nischen-, Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter festgestellt. Als mögliche Brutplätze werden je nach Brutbiologie extensive Gras- und Staudenflure, Baumhöhlen und Gehölze genutzt. Der Gartenrotschwanz ist auf der Vorwarnliste. Europäische Vogelarten gehören gemäß § 7 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten.

Bewertung des Bestandes

Der Hausrotschwanz wurde als Art der Vorwarnliste festgestellt. Da diese Art primär in menschlichen Siedlungen vorkommt (SÜDBECK et al. 2005), also in angrenzenden

Begründung

Flächen, und das unbesiedelte Plangebiet diesem Biotoptyp nicht entspricht, ist es von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Beseitigung von Gehölzen, extensiven Gras- und Staudenfluren werden (potenzielle) Fortpflanzungsstätten und Lebensräume von Nischen-, Frei-, Höhlen- und Bodenbrütern zerstört. Insofern die Beseitigung außerhalb der Brutperiode stattfindet, werden keine Individuen oder ihre Entwicklungsformen beschädigt bzw. zerstört und Vögel im Plangebiet nicht während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt. Auf Vögel in Nahbereich des Plangebiets kann sich das Vorhaben während der Fortpflanzungszeit betriebsbedingt durch vermehrte Lichtimmissionen, akustische und optische Reize auswirken, auf die Vögel mit Meidung reagieren können. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht angenommen, da:

- sich im Wirkungsbereich der Vorhabens bereits menschlich genutzte Flächen befinden und daher eine gewisse Toleranz gegenüber den betriebsbedingten Wirkungen haben,
- keine der Arten gefährdet ist.

Haussperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Blaumeise und Star nutzen als Höhlen- bzw. Nischenbrüter ihre dauerhaften Fortpflanzungsstätten in der Regel auch in der nächsten Brutperiode (MUGV 2011). Die Haussperlinge wurden außerhalb des Plangebiets in der Nähe der angrenzenden Wohnsiedlung beobachtet. Da ihre Nistplätze dort vermutet werden, wird keine Fortpflanzungsstätte dieser Art beseitigt. Die Niststätten der in Höhlen brütenden Arten Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Blaumeise und Star liegen potenziell innerhalb des Plangebiets. Diese Arten verfügen über ein System in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; die Entfernung eines oder mehrerer Einzelnester beeinträchtigt die Fortpflanzungsstätte nicht (MUGV 2011). Der Gartenrotschwanz hat möglicherweise ebenfalls seinen Nistplatz im Geltungsbereich. Als anpassungsfähiger Höhlen- und Nischenbrüter findet er zahlreiche Ausweichmöglichkeiten an den Bauwerken (BLOTZHEIM 2001) in der direkten Umgebung. Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang trotz Entfernung möglicher Nistplätze im Plangebiet weiterhin erfüllt. Wenn potenzielle Brutplätze Höhlen brütender Arten ausgeglichen werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Arten ausgeschlossen. Für die anderen Arten führt die Beseitigung ihrer (potenziellen) temporären Fortpflanzungsstätten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode zu keiner Beeinträchtigung (MUGV 2011).

Durch das Vorhaben gehen potenzielle Nahrungs- und Fortpflanzungsflächen verloren; Vögel werden erheblich beeinträchtigt. Da keine der beeinträchtigten Arten gefährdet ist, wird ein zusätzlicher artspezifischer Ausgleich als nicht erforderlich angesehen.

FledermäuseArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Für Fledermäuse bestehen zwei gesonderte Gutachten (AG FREILANDBIOLOGIE 2013, 2014, vgl. Anhang 3 und 4. Planungsrelevante Ergebnisse daraus werden in diesem Kapitel zusammengefasst.

Begründung

Auf der Planungsfläche wurden bei zwei abendlichen Begehungen Zwergfledermäuse und Große Abendsegler über der Untersuchungsfläche nachgewiesen. Zwergfledermäuse jagten regelmäßig in geringer Zahl (max. 2 Exemplare gleichzeitig) entlang von Vegetationslinien oder überflogen die offenen Flächen. In dichterem Gehölzbestand waren keine Zwergfledermäuse nachzuweisen. In großer Höhe (> 30 m) überflogen regelmäßig einzelne Große Abendsegler das Untersuchungsgebiet. Nachweise anderer Arten oder Hinweise auf das Vorkommen weiterer Fledermausarten gelangen nicht.

Außerdem wurden im Plangebiet Tagesverstecke gesucht und ein der Naturschutzbehörde bekanntes Wochenstubenquartier in Ferch (ca. 2 km Entfernung) kontrolliert. Fehler! Textmarke nicht definiert.

Beschreibung, Bewertung des Bestandes und Auswirkungen (Tab. 5)

Die Aktivitätserfassung der Fledermäuse auf der Planungsfläche belegt die regelmäßige Jagd von Zwergfledermäusen. Die Flüge Großer Abendsegler sind als nicht flächenbezogen zu betrachten. Auf der gesamten Untersuchungsfläche existieren keine geeigneten Quartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse. Auch unterirdische Winterquartiere des Typs "Felshöhle" sind nicht vorhanden. Hinweise auf Sommerquartiere in Baumhöhlen ergaben sich nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse im Winter Baumhöhlen im Untersuchungsgebiet nutzen. Eine Nutzung des oben erwähnten Quartiers in Ferch wurde nicht nachgewiesen. Die Ursache für die geringe Anzahl nachgewiesener Fledermäuse dürfte insbesondere in einem unzureichenden Quartierangebot liegen.

Wird durch die Bebauung der Jagdlebensraum für Fledermäuse eingeschränkt, kann sich dies auch auf den offensichtlich sehr geringen lokalen Bestand der Zwergfledermaus negativ auswirken. Die Aktivitätserfassung zeigt, dass in der Umgebung zur Planungsfläche kaum attraktive Jagdgebiete existieren. Um die Auswirkungen zu minimieren sollte insektenreiche Vegetation umfangreich erhalten und neu geschaffen werden.

Tab. 5: Gefährdung und Schutz nachgewiesener Fledermausarten

Art	Rote-Liste		FFH-Richtlinie	BArtSchV	Vorkommen im UG	Konflikt
	BB	D				
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	4	★	IV	s	Regelmäßig jagend, geringe Anzahl	Jagdgebietsverlust
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	s	häufige Überflüge keine Gebietsbezug	Kein Konfliktpotential

Tab. 1: Gefährdung und Schutz der nachgewiesenen Fledermausarten

Rote Liste Brandenburg (BB)

DOLCH et al. (1992),

Rote Liste Deutschland (D)

MEINIG et al. (2009)

1 vom Ausrotten bedroht

D Daten defizitär

IV Art des Anhang IV der

2 stark gefährdet

V Art der Vorwarnliste

FFH-Richtlinie

3 gefährdet

G Gefährdung unbekanntes

s streng geschützte Art

4 potentiell gefährdet

Ausmaßes

★ ungefährdet

Unter Einhaltung folgender Maßnahme gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bestehen:

- Dachbegrünung zur Erhöhung des Insektenangebots
- Anlage von Quartieren für Fledermäuse
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Kriechtiere

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Auf der Methodengrundlage von LUA (2009) wurden im Plangebiet 5 Begehungen (30.4., 17.5., 19.5., 7.6. und 28.6.2013) durchgeführt, bei denen Sonnenplätze, natürliche und künstliche Verstecke (sandiger Offenboden, Stein- und Holzhaufen) abgesehen wurden. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Kriechtiere wurden nicht gesichtet, obwohl das Plangebiet durch sandige Offenbodenbereiche, Stein- und Holzhaufen einen geeigneten Lebensraum darstellt. Möglicherweise sind diese Strukturen in einem zu geringen Umfang vorhanden.

Auswirkungen

Da keine Kriechtiere beobachtet wurden, ist eine Beeinträchtigung dieser Artengruppe nicht anzunehmen.

Käfer

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Bei einer einmaligen Begehung am 7.6.2013 wurde das Potenzial für Käfer vor Ort eingeschätzt. Die Datenbasis ist ausreichend.

Begründung

Beschreibung des Bestandes

Alte Eichen als potenzieller Lebensraum des streng geschützten Eichenbocks (*Cerambyx cerdo*) und stark mulmhaltige Bäume als potenzieller Lebensraum des streng geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*) kommen nicht im umweltbezogenen Wirkungsbereich des Vorhabens vor. Weitere planungsrelevante besonders oder streng geschützte Arten werden nicht vermutet.

Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet hat keine planungsrelevante Bedeutung für besonders oder streng geschützte Käfer.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten.

Sonstige Arten

Eine Bedeutung des Plangebiets für andere besonders oder streng geschützte Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Ein Vorkommen weiterer Arten, die erheblich beeinträchtigt werden könnten, ist nicht anzunehmen.

6.3.5 BodenArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Zusätzlich zur Geländebegehung wurden der FNP und der LP der Gemeinde Michendorf ausgewertet (GEMEINDE MICHENDORF 2008). Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

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

Im Plangebiet gibt es eine mit Beton versiegelte Fläche (ca. 110 qm). Nach Empfehlungen des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR 2009b) ist für Beton ein Versiegelungsgrad von 100 % anzurechnen.

Bewertung des Bestandes

Nach dem FNP befinden sich im Plangebiet keine wertvollen Bodensubstrate und geologischen Formationen (GEMEINDE MICHENDORF 2008). Der Boden hat eine allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

Die zulässige Grundfläche von 0,6 darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Überschreitung ist eine maximale Versiegelung von 0,87 ha möglich.

Tab. 6 zeigt eine Übersicht der vorhandenen und der geplanten Bodenversiegelung. Der Eingriff erzeugt eine zusätzlich mögliche Bodenversiegelung von 0,86 ha.

Tab. 6: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Geltungsbereichs in ha	1,09	
Bestand		
Art der Versiegelung	Beton	
Versiegelungsgrad in %	100	
überbaute Fläche in ha	0,01	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha	0,01	
Planung		
GRZ der bebaubaren Fläche (GRZ 0,6 plus Überschreitung)		0,8
versiegelte Fläche in ha		0,87
Versiegelungsgrad in %	100	
anrechenbare Versiegelung in ha		0,87
durch den Bebauungsplan zusätzlich mögliche Versiegelung in ha		
		0,86

6.3.6 Wasser

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Zusätzlich zur Geländebegehung am 7.6.2013 wurden der FNP der GEMEINDE MICHEENDORF (2008), der LRP (LK PM 2006) und Daten des LGB (2013) ausgewertet. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

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 (LK PM 2006). Das Grundwasser hat durch verkehrsbedingte Emissionen ein Belastungsrisiko (ebd.).

Bewertung des Bestandes

Der chemische und quantitative Zustand des Grundwasserkörpers ist schlecht (LGB 2013). Der Umweltbelang ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung des Regenwassers im Plangebiet wird eine Verringerung der Grundwasserneubildung vermieden.

Insofern während der Bauarbeiten Einträge umweltgefährdender Stoffe in das Wasser vermieden werden, entstehen keine Beeinträchtigungen.

6.3.7 Klima, Luft

Wirkungen durch Geräusche und Gerüche werden in Kapitel 6.3.11 dargestellt.

Begründung

Art/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Der FNP der GEMEINDE MICHENDORF (2008) und der LRP (LK PM 2006) wurde ausgewertet. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

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

(GEMEINDE MICHENDORF 2008)

Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird dem bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet zugeordnet (LK PM 2006). Der Umweltbelang ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Mit der Neuversiegelung erhöht sich die Abstrahlung von Wärme innerhalb des Gebiets; die lokalklimatische Ausgleichsfunktion wird eingeschränkt und damit der Umweltbelang erheblich beeinträchtigt.

6.3.8 LandschaftArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Der FNP der GEMEINDE MICHENDORF (2008) und der LRP (LK PM 2006) wurde ausgewertet. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildtyp Großflächige Einzelhausbebauung und ist durch die A 10 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen durch Schadstoff- und Lärmemissionen beeinträchtigt (LK PM 2006). Die Flächen sind eingezäunt und daher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Flächen werden offensichtlich nicht für eine naturbezogene Erholung genutzt.

Bewertung des Bestandes

Die A 10 südlich sowie der Rasthof westlich des Plangebiets führen zu wahrnehmbaren Geräusch- und Geruchsemissionen. Das Gebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Bei der Umsetzung der Planung ändert sich das Landschaftsbild von einer naturbelassenen zu einer gewerbeprägten Fläche. Der Umweltbelang wird erheblich beeinträchtigt.

6.3.9 Kultur- und sonstige SachgüterArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Der FNP der GEMEINDE MICHENDORF (2008) wurde ausgewertet. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Plangebiet befinden sich keine planungsrelevanten sonstigen Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf planungsrelevante Kultur- und Sachgüter. Sollten Bodenarbeiten im Bereich des Bodendenkmals durchgeführt werden sind die Bestimmungen des BbgDSchG zu beachten.

6.3.10 Biologische Vielfalt

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die im erheblichen Maß über die Beschreibungen bei den anderen Schutzgütern hinausgehen. Auf weitere Erläuterungen zu diesem Umweltbelang wird daher verzichtet.

6.3.11 Mensch, menschliche Gesundheit und BevölkerungArt/Umfang der Erhebungen und Bewertung der Datenbasis

Zur Beurteilung des Umweltbelangs Mensch wurde eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt. Die Datenbasis ist ausreichend.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist eingezäunt und deshalb nicht für die Öffentlichkeit zugänglich; es hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Nördlich und südlich grenzen Einfamilienhäuser an. Die A 10 südlich sowie der Rasthof westlich des Plangebiets führen zu wahrnehmbaren Geräusch- und Geruchsemissionen (LK PM 2006). Das Gebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Da für das Gebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestehen keine erheblichen Auswirkungen. Eine ausführliche Darstellung des Immissionsschutzes zeigt Kap. 5.5.

6.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die über die im erheblichen Maß über beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.4 Konfliktanalyse

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern; die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.4.2 Maßnahmen aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG **Rechtliche Vorgaben**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. (SCHARMER & BLESING 2009).

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitenbeschränkung für die Baufeldräumung (nicht zwischen dem 1. März und 30. September)

Gehölze, Bauwerke, extensive Gras- und Staudenflure sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen oder Bauwerken (auch Lampen und Masten) sind potenzielle dauerhafte Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht zerstört/getötet (z.B. durch Befahren, Ablagerung von Baumaterialien, Baufeldräumung) und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere

Begründung

und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1.3. und 30.9. entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Dies ist auch für Bauwerke, extensive Gras- und Staudenflure anzuwenden.

Erhaltung/Verdichtung von Gehölzbeständen

Vorhandene Gehölzbestände, Gras- und Staudenflure werden im größtmöglichen Umfang erhalten und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist eine möglichst blickdichte Baum-Strauchhecke, damit das Sondergebiet optisch in die Landschaft wird. Vorhandene heimische Gehölze, auch Totholz, sind zu belassen. Im Falle einer Bepflanzung richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Pflanzliste (Anhang 2). Für die Entwicklung sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Nachpflanzung höherwüchsiger Bäume, sodass unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes ein Abstand unter diesen von ca. 10 m besteht.
- Bepflanzung gehölzfreier Bereiche mit Sträuchern und mittelgroßen Bäumen mit einem Abstand zwischen den Reihen von 1 - 1,50 m; als maximaler Abstand in der Reihen zwischen Sträuchern 1 m, zu mittelgroßen Bäumen 2 m und zu Großbäumen 4 m.

Die Hecke im Norden des Plangebiets soll eine Breite von 12 m und beidseitig einen Krautsaum von jeweils 2 m haben. Der Krautsaum darf höchstens einmal jährlich gemäht werden. Der Zielbiototyp Baum-Strauchhecke gilt ebenfalls für die nicht beseitigte Obstwiese, da viele Obstgehölze bereits abgestorben sind und offensichtlich nicht mehr genutzt werden. Die Entfernung vorhandener Versiegelung ist möglich. Entsiegelte Flächen sind im Anschluss der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Einhalten tierschutzfachlicher Hinweise für Beleuchtungsanlagen

Für Beleuchtungsanlagen sind die Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg einzuhalten:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Quellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich auf die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED)
- Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen
- höchstens schwache Beleuchtung von Strukturen (zum Beispiel an Leucht- oder Funktürmen), damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden
- Vermeidung der Beleuchtung von Hochhäusern sowie von Gebäuden mit Glasfronten

(Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Anzahl von Nisthilfen und Ersatzquartieren sollen sie gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich angebracht werden. Sinnvollerweise ist dies erst nach der Baufeldräumung vollumfänglich möglich. Es ist nicht zu vermuten, dass durch die

Begründung

teilweise verzögerte Umsetzung die Bestände der lokalen Populationen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden. Dies gilt ebenfalls für die Dachbegrünung.

Anlage von Nisthilfen für Brutvögel

Gehölze mit Höhlungen bieten eine (potenzielle) Fortpflanzungsstätte für die im Untersuchungsgebiet festgestellten Nischen- und Höhlenbrüter Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Blaumeise und Star. Gartenbaumläufer, Star, Kohlmeise und Blaumeise haben ein System aus in der Regel jährlich wechselnden Niststätten. Ihre Fortpflanzungsstätte soll daher mit dem Faktor 1:3 ausgeglichen werden. Für die anderen Arten soll mit dem Faktor 1:2 ausgeglichen werden, da nicht jede Nisthilfe angenommen wird. Auf dieser Grundlage sind die Fortpflanzungsstätten in dem in Tab. 7 dargestellten Umfang auszugleichen und dauerhaft zu erhalten. Ein Drittel der Nisthilfen ist vor der Baufeldräumung aufzuhängen.

Tab. 7: Umfang auszugleichender Fortpflanzungsstätten

Art	Brutbiologie B: Bodenbrüter F: Freibrüter H: Höhlenbrüter N: Nischenbrüter (MUGV 2010)	Anzahl der Brutnachweise/ Brutverdachte	Produktvorschlag (www.schwegler-natur.de)
Blaumeise	H	2	6 Nisthöhlen 2GR Oval, Fluglochweite 27 mm
Gartenbaumläufer	N	1	3 Baumläuferhöhlen 2B
Kohlmeise	H	3	9 Nisthöhlen 2M, Fluglochweite 32 mm
Gartenrotschwanz	H, N	1	3 Nischenbrüterhöhlen 1N
Star	H	1	3 Starenhöhlen 3 SV

Die Anbringung erfolgt gleichmäßig verteilt im Plangebiet. Die Ersatzquartiere sind fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten anzubringen. Sofern die Bauanleitung nichts anderes beschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2 - 3 m aufzuhängen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

Anlage von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Im Wald gibt es möglicherweise Höhlungen, die Fledermäusen als Tagesquartier dienen und entfernt werden. Vorsorglich sollen sie daher ausgeglichen werden. Abgeleitet aus den Nachweisen Höhlen brütender Vögel und dem Umstand, dass nicht alle bereitgestellten Quartiere angenommen werden, werden 12 Ersatzquartiere festgelegt. Ein Drittel der Nisthilfen ist vor der Baufeldräumung aufzuhängen. Sie sind fachgerecht entsprechend ihrer Anleitung und der ökologischen Ansprüche der Arten im Plangebiet anzubringen. D.h. sie sind ab einer Höhe von 5 m so aufzuhängen, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Damit die Quartiere wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein. Zu empfehlen sind beispielsweise folgende Produkte (vgl. www.schwegler-natur.de):

Begründung

- 6 Fledermaus-Wandschalen 2FE
- 3 Fledermaushöhlen 1FD
- 3 Fledermaushöhlen 1FF

Dachbegrünung

Da ein Jagdgebiet für Fledermäuse beeinträchtigt wird, sind für die Artengruppe spezielle Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 qm flächendeckend dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

6.4.3 Kompensationsmaßnahmen nach der Baumschutzsatzung Gehölzpflanzung

Tab. 8 stellt die zu rodenden geschützten Gehölze und den dafür erforderlichen Ersatz dar (vgl. Anhang 1):

Tab. 8: Kompensation geschützter Gehölze

Nummer	Art	Stammumfang in m	Ersatz
1	Laubbaum	0,6	1

Für den Ersatz sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste (Anhang 2) dargestellten Hinweisen wählen. Die Gehölze sind auf den bisher gehölzfreien Flächen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung zur pflanzen.

6.4.4 Kompensationsmaßnahmen nach dem LWaldG

Der Bebauungsplan sieht die Rodung eines Laub-Nadel-Mischwalds (0,7045 ha) vor. Der Antrag auf Waldumwandlung ist gestellt und läuft über ein eigenständiges Verfahren.

6.5 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 in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach jeder Baugenehmigung ist zu untersuchen, ob die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG des Jagdgebiets von Fledermäusen ausreichen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Schaffung von Bau- und Nutzungsrechten

Die geplanten Festsetzungen verändern die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Plangebiet. Für die beabsichtigten Gewerbebetriebe und deren Nebenanlagen wird Bau-recht geschaffen. Die gewerblichen Nutzungen schaffen Arbeitsplätze, erhöhen das Angebot an Dienstleistungen in Michendorf und tragen so zu einer Attraktivitätsstei-gerung der Gemeinde dar.

7.2 Verkehr

Bei Umsetzung der Planung wird der Verkehr im Verhältnis zum Ist-Zustand erhöht. Durch den Ausschluss von Einzelhandel wird jedoch ein übermäßiges Verkehrsauf-kommen für das Plangebiet und dessen Umfeld abgewendet. Für das verbleibende Verkehrsaufkommen verursacht durch Anlieferer, Mitarbeiter und Kunden der vorwie-gend kleinen Gewerbebetriebe ist die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur zum Plangebiet ausreichend.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wendeanlage vorgesehen. Damit wird das Wen-den von LKWs, Müll- oder Feuerwehrfahrzeugen ermöglicht.

7.3 Immissionsschutz

Bei Umsetzung der Planung werden die Emissionen im Verhältnis zum Ist-Zustand erhöht. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wurde explizit mit Hin-sicht auf den Lärmschutz für Anwohner in der eingeschränkten Form vorgenommen. Textlich wurde bestimmt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit können alle Gewerbebe-triebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Insgesamt wird somit erreicht, dass die Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt wird und dass immissionsschutzrechtliche Grenzwerte für Mischgebiet angewendet wer-den.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Es ergeben sich zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten für die Gemeinde Michendorf.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss, Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in öffentlicher Sitzung vom 02.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" beschlossen. Mit gleichem Beschluss hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 26. Juli 2013 gebilligt.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 09. September 2013 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 14. Oktober gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" in der Fassung vom 26. Juli 2013 wurde in der Zeit vom 24. September 2013 bis einschließlich 25. Oktober 2013 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

8.4 Billigungsbeschluss des geänderten Entwurfs

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 24. März 2014 den geänderten Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom 17. Februar 2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" in der Fassung vom 17. Februar 2014 wurde in der Zeit vom 15. April 2014 bis einschließlich 23. Mai 2014 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

8.6 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 2. April 2014 sind 23 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 9. Mai 2014 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 eine Stellungnahme abgegeben.

8.7 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in öffentlicher Sitzung vom 01. Dezember 2014 den Bebauungsplans 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" als Satzung beschlossen.

9. Rechtsgrundlagen

- BauGB (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, Nr. 17) geändert worden ist.
- BbgDSchG (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl./04, Nr. 09, S. 215).
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.1.2013. GVBl./13 3.
- BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- FoVG (Verordnung zur Durchführung des Forstvermehrungsgesetzes im Land Brandenburg) vom 4.07.2004 (GVBl.II/04, Nr. 18, S. 478).
- GEHÖLZERLASS (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9.10.2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.
- Landesplanungsvertrag (Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg): Neubekanntmachung des Landesplanungsvertrages v. 6. 4. 1995 in der ab 1. 11. 2011 geltenden Fassung, vgl. hierzu in Berlin: Bek. v. 16. 12. 2011 (GVBl. 2012 S. 2) und in Brandenburg: Bek. v. 13. 2. 2012 (GVBl. I Nr. 14 S. 1).
- LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) vom 31. März 2009. GVBl.II/09, Nr. 13, S. 186.
- LEPro (Landesentwicklungsprogramm), 2007: Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Für Brandenburg: Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, Nr. 17, S. 235). Für Berlin: Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20.4.2004 (GVBl I/04, Nr. 6 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl I/14, Nr. 33).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.1991 I S.58) BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

10. Quellenverzeichnis

AG (Arbeitsgemeinschaft) FREILANDBIOLOGIE, 2013: Lebensraumpotential für Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplan "An der Autobahn" in der Gemeinde Michendorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark - Bewertung und Konfliktanalyse.

AG FREILANDBIOLOGIE, 2014: Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof" (Änderung des Bebauungsplans VI/92 "Autobahnhotel") in der Gemeinde Schwielowsee (OT Ferch), Landkreis Potsdam-Mittelmark. Erfassungsergebnisse, Bewertung und Konfliktanalyse.

BLOTZHEIM, U. N. G., 2001: Handbuch der Vögel Mitteleuropas.

FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau), 2004: Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.

GEMEINDE MICHENDORF, 2004: Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen.

GEMEINDE MICHENDORF, 2008: Flächennutzungsplan Michendorf (inkl. Landschaftsplan).

KF BAYERN (Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern), 2011: Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP. Stand April 2011.

LFB (Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde), 2014: Schriftliche Mitteilung vom 7.05.2014.

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) (2013): Wasserrahmenrichtlinie und Bewirtschaftungsziele. Stand: 24.5.2013, http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_ww_w_WO

Licht-Leitlinie (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) vom 16. April 2014. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014.

- LK PM (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 2006: Landschaftsrahmenplan.
- LUA (Landesumweltamt Brandenburg), 2002: Bericht zur Grundwasserbeschaffenheit 1995 - 2000. Studien und Tagungsberichte 41.
- LUA, 2008: Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 4.
- LUA, 2009: Mindestanforderungen an faunistische Erfassungen. Vorläufiger Entwurf.
- LUGV (Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz), 2011: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. Stand 9.3.2011.
- LUGV, 2013: Anwendung Schutzgebiete im Land Brandenburg. Stand: 27.5.2013, <http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>
- MIR (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- MIR, 2009b: Handbuch für Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg.
- MUGV (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz), 2011: Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Fassung vom 21.10.2010.
- SCHARMER, E. & BLESSING, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C., 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.
- UNTERE FORSTBEHÖRDE, 2013: E-Mail von Jens Schwoch vom 6.6.2013.

Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Zulässig ist eine Einzelhandelsnutzung als Annexhandel, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieben vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsflächengröße dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 92 (DHHN92). Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für technische Dachaufbauten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Auf den Flächen für Stellplätze und Lagerflächen sind ausschließlich Stellplätze und Lagerflächen zulässig. Hochbauten jeder Art sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

4. In den Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölze, Gras- und Staudenflure zu erhalten. In lückigen Beständen sind Gehölze gemäß der Pflanzliste (Anhang zur Begründung) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Für Beleuchtungsanlagen sind die Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg anzuwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 qm flächendeckend dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen. Hiervon ausgenommen sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Fledermäusen sind 24 Ersatzquartiere für Brutvögel und 12 Ersatzquartiere für Fledermäuse verteilt im Plangebiet herzustellen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Anhang

Anhang 1: Biotope

Anhang 2: Pflanzliste

Anhang 3: AG FREILANDBIOLOGIE, 2014: Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans "Autobahnhotel, Tankstelle, Autohof" (Änderung des Bebauungsplans VI/92 "Autobahnhotel") in der Gemeinde Schielowsee (OT Ferch), Landkreis Potsdam-Mittelmark. Erfassungsergebnisse, Bewertung und Konfliktanalyse.

Anhang 4: AG FREILANDBIOLOGIE, 2013: Lebensraumpotential für Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplan "An der Autobahn" in der Gemeinde Michendorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark - Bewertung und Konfliktanalyse.