



Gemeinde Michendorf
OT Wildenbruch

Bebauungsplan Nr. 03 / 2012
"Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Juni 2016

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/2010 "Langerwischer Weg/ Karl-Marx-Straße" soll die Qualifizierung einer Wohnbaulandreserve im Siedlungsgebiet Bergheide erfolgen. Zur Arrondierung des Siedlungskörpers sollen die Flächen nördlich des Langerwischer Weges so wie westlich der Karl-Marx-Straße für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Dabei soll der für das gesamte Siedlungsgebiet Bergheide charakteristische Waldsiedlungscharakter bewahrt bleiben. Im Bestand beschränkt sich die Bebauung im Plangebiet auf ein einzelnes Wohnhaus an der Karl-Marx-Straße sowie einige überwiegend eingeschossige, Wochenendhäuser am Langerwischer Weg. Die übrigen Flächen sind unbebaut und mit Spontanvegetation bestanden. Zwei Teilflächen verfügen durch ihre dichten Kiefernbestände über Waldeigenschaften.

Als Grundlage für die Abwägung und zur Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zur Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erstellt. Der Umweltbericht wurde als selbständiger Bestandteil in die Begründung des Bebauungsplanes integriert. Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Umweltbelangen wird zunächst dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Flächen zugegriffen wird, welche bereits genutzt sowie auch weitgehend erschlossen sind und damit eine starke siedlungsstrukturelle Vorprägung aufweisen. Als Maßnahme zur Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches (Innenentwicklung) wird mit dem Bebauungsplan die Beeinträchtigung bzw. Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen im unerschlossenen Siedlungsaußenbereich vermieden. Durch behutsame und ortsgerechte Ausweisungen unter anderem zum Nutzungsmaß, zur Bauweise und den Mindestgrößen von Baugrundstücken werden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie die weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgüter gering gehalten.

Zum Erhalt des Waldcharakters und zur Minimierung des Eingriffes bei der Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet wird ein Mindestbestand an Bäumen je Grundstück festgesetzt, der zu erhalten bzw. zu schaffen ist. Als Minimierungsmaßnahme wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass alle Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Trotz der Minimierungsmaßnahmen ergibt die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung, dass es im Zuge von Baumaßnahmen auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes zu zusätzlichen eingriffsrelevanten Versiegelungen innerhalb der Baugrundstücke kommen wird. Aufgrund bereits bestehender Teilversiegelungen im Bereich der erschließenden Straßen entsteht durch den Straßenneubau keine anrechenbare Neuversiegelung. Durch die geplante Bebauung ist davon auszugehen, dass Teile der bestehenden Vegetation zerstört werden.

Da für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der zu erwartenden Neuversiegelungen weder im Plangebiet selbst noch innerhalb der Gemeindegrenze geeignete Flächen existieren, erfolgt eine Übernahme der Kompensationspflicht durch die Flächenagentur Brandenburg. Der Ausgleich wird durch bodenverbessernde Maßnahmen im Verhältnis 2:1 zur Fläche der Neuversiegelung kompensiert.

Für den Biotopverlust wird als außerhalb des Plangebietes entlang des Fercher Wegs zwischen Wildenbruch und Bergheide als Ersatz eine Feldhecke neu angelegt.

Ein weiterer Eingriff ergibt sich durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Umwandlung von Waldflächen in Wohnbauflächen. Die hierfür zu leistende Kompensation beinhaltet einen ökologischen Waldumbau und wird von der Revierförsterei Michendorf abschließend in Abstimmung mit der Hoheitsoberförsterei Potsdam im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens grundstücksbezogen ermittelt und innerhalb der Gemeinde Michendorf umgesetzt.

Alle naturschutzrechtlichen Eingriffe können auf diese Weise innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die Maßnahmen für den Geltungsbereich sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Tierarten werden durch die Bauzeitenregelung sowie Einzelfallprüfung vor Baumfällarbeiten hinsichtlich des Vorhandenseins von Fortpflanzungsstätten vermieden. Da die angrenzenden Waldflächen ausreichend potenzielle Fortpflanzungs- und Nahrungshabitate der vorkommenden Arten aufweisen, bleibt auch bei teilweisem Habitatverlust die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

2. **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Frühzeitige Beteiligungen

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf Oktober 2012) in der Zeit vom 03.01.2013 bis einschließlich 05.05.2013 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Michendorf statt. Seitens der Öffentlichkeit/ Bürger wurden keine schriftlichen Stellungnahmen zur Planung eingereicht. Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich somit keine neuen Rückschlüsse oder ergänzenden Anforderungen an das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 14.12.2012 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens informiert und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungsplanes - Entwurf März 2015 - und dessen Begründung mit Umweltbericht einbezogen. In

Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen ergaben sich für das weitere Verfahren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs, die sich insbesondere in einer Verkleinerung des Geltungsbereichs niederschlugen. Für die im Geltungsbereich verbleibenden Flächen wurde an der ursprünglichen Planungsabsicht festgehalten.

Geäußerten Einwendungen, Anregungen und Hinweise führten unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu den im Folgenden zusammenfassend dargestellten Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes und/oder seiner Begründung mit Umweltbericht:

- Verkleinerung des Geltungsbereich um rund 1 ha auf insgesamt 1,3 ha
Die im Vorentwurf noch enthaltene Fläche nördlich des Wohngrundstücks Karl-Marx-Straße 5 wurde, insbesondere aufgrund der ermittelten immissionsschutzrechtlichen Restriktionen, aus dem Geltungsbereich ausgegliedert. Neben den Lärmbelastungen durch die benachbarte Autobahntrasse stellen auch die Funktion der waldbestockten Fläche als Erholungswald sowie verkehrliche und raumordnerische Anforderungen einschränkende Kriterien dar, welche der ursprünglich für die genannte Fläche verfolgten Entwicklungsabsicht als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen. Für die im Geltungsbereich verbleibenden Flächen wurde an der Planungsabsicht und den Entwicklungszielen festgehalten.
Die planerische Entscheidung erfolgt insbesondere unter Abwägung der vom LUGV, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL), der Regionalen Planungsgemeinschaft, dem Landesbetrieb Forst und dem Landesbetrieb Straßenwesen vorgetragenen Belange;
- Aufnahme von Festsetzungen zum (passiven) Lärmschutz
Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen auf Grundlage der für das Plangebiet erstellten Schalltechnischen Untersuchung (STU), redaktionelle Ergänzung der in der Begründung enthaltenen Aussagen zum Immissionsschutz innerhalb des Plangebietes (Hinweise und Empfehlungen).
Berücksichtigung der durch das LUGV vorgetragenen Belange;
- Berücksichtigung raumordnerischer Vorgaben
Vertiefende Prüfung der Zielformulierungen und differenzierte Betrachtung des Plangebietes zur Konkretisierung und Aktualisierung der raumordnerischen Vorgaben von Landesplanung und Regionalplanung, Darstellung in der Begründung.
Berücksichtigung der durch die GL und die regionale Planungsgemeinschaft vorgetragenen Belange;
- Modifizierung der grünordnerischen Festsetzungen zur Sicherung und zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters im Plangebiet, redaktionelle Ergänzungen und Fortschreibungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages / Umweltberichts (u.a. artenschutzrechtliche Belange, forstrechtliche Belange, Eingriffsermittlung und Konzept für den naturschutzfachlichen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich).
Berücksichtigung der durch unsere Naturschutzbehörde im Landkreis Potsdam-Mittelmark und die BVVG vorgetragenen Belange;

- Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit der zur Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 um die ggf. erforderliche Errichtung einer Trafostation im Einzelfall zu ermöglichen.
Berücksichtigung der durch die Eon.edis AG vorgebrachten Hinweise;

Mit den vorstehenden Änderungen wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene relevanten Anregungen und Hinweise berücksichtigt und fanden Eingang in die Planung.

Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung, der Planzeichnung bzw. der Planlegenden ergaben sich im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen (u.a. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenzen; Fortschreibung der Aussagen zur medientechnischen Erschließung; sonstige redaktionelle Fortschreibungen).

Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** wurden mit Schreiben vom 28.07.2015 und Zusenden der Planungsunterlagen (Entwurf März 2015) beteiligt. Insgesamt wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, von denen 23 geantwortet haben. 12 der eingereichten Stellungnahmen enthielten Anregungen und Hinweise. Die übrigen Stellungnahmen stimmten dem Bebauungsplanentwurf zu bzw. enthielten keine Äußerungen zur Planung.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergaben unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Die geäußerten Anregungen und Hinweise führten zu folgenden Anpassungen und Ergänzungen, die in den Erläuterungen der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt wurden:

- Fortschreibung der Aussagen zur Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung
Bestätigung der Vereinbarkeit auf Grundlage der Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg sowie der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- Fortschreibungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages / Umweltberichts (u.a. artenschutzrechtliche Belange, forstrechtliche Belange, Eingriffsermittlung und Konzept über den naturschutzfachlichen sowie den artenschutzrechtlichen Ausgleich).
Unter Berücksichtigung der durch die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie durch das LUGV vorgetragene Belange;

Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung ergaben sich im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen (u.a.

Aktualisierung der Aussagen zur medientechnischen Erschließung, zum Trinkwasserschutz; sonstige redaktionelle Fortschreibungen).

Mit den vorstehenden Anpassungen wurden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragene Hinweise weitgehend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden folgende Anregungen der unteren Naturschutzbehörde:

- *Festsetzung von sieben bezeichneten Einzelbäumen zum Erhalt*
Begründung: Von der Festsetzung einzelner Bäume zum Erhalt wurde abgesehen, da keine Einzelbäume von erhöhtem naturschutzfachlichem Wert im Plangebiet existieren und kein städtebauliches Erfordernis für den Einzelbaumerhalt abzuleiten ist. Die getroffene textliche Festsetzung zur Sicherung eines Mindestbaumbestands auf den Grundstücken ist geeignet, das Planungsziel „Sicherung und Erhalts des Waldsiedlungscharakters“ im Plangebiet“ umzusetzen und stellt bereits einen ausreichenden Anreiz für den Erhalt von Bestandsbäumen dar. Darüber hinaus gehende Einschränkungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über standortkonkrete Baumfestsetzungen wurden als unangemessen erachtet.
- *Aufnahme einer Festsetzung, die die „gärtnerische Gestaltung“ der Freiflächen vorschreibt*
Begründung: Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist in ausreichendem Maße über die Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) geregelt. Gemäß § 7 BbgBO sind die „nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen ...“. Für den Bebauungsplan besteht darüber hinausgehend kein städtebaulich begründbares Regelungserfordernis.

Änderungen der zeichnerischen und/oder der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich nicht.

Eine detaillierte Darstellung der Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise ist dem gesondert erstellten Abwägungsbericht zu entnehmen¹.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde parallel zur Behördenbeteiligung durchgeführt und fand durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (März 2015) sowie der wesentlichen bereits vorliegenden Umweltinformationen in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschließlich 04.09.2015 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Michendorf statt.

Seitens der Öffentlichkeit/ Bürger wurden keine schriftlichen Stellungnahmen zur Planung eingereicht. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich somit keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs sowie seiner Begründung mit Umweltbericht.

¹ Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Entwurf März 2015, Gemeinde Michendorf, März 2016

3. ABWÄGUNG MIT IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aus der siedlungsstrukturellen sowie baulichen Vorprägung, der vorhandenen Erschließung der Flächen sowie aus dem nachlassenden Bedarf für die im Plangebiet teilweise bestehende Nutzung durch Wochenend- und Ferienhäuser leitet sich eine zukünftige bauliche Nutzung ab. Eine planungsrechtliche Sicherung des Status Quo durch Festsetzung einer Wochenendsiedlung stünde innerhalb des Plangebiets der im gesamten Siedlungsbereich Bergheide angestrebten und im Zuge von Nachverdichtungen bereits weitgehend vollzogenen Wohngebietsentwicklung entgegen. Weiterhin ist der Geltungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche (mit hohem Grünanteil) dargestellt. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an benachbarten oder vergleichbaren städtebaulichen Strukturen mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung und werden dem erhaltenswerten Waldcharakter gerecht. Eine intensivere Nutzung durch eine dichtere Bebauung bzw. durch die Ansiedlung von Misch- oder gewerblichen Nutzungen entspräche weder dem Gebietscharakter noch wäre diese aus dem rechtsgültigen FNP ableitbar. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Bebauungsplan werden innerhalb eines baulich vorgeprägten Siedlungsgebietes Wohnbaugrundstücke im Sinne der Innenentwicklung geschaffen. Mit der vorrangigen Inanspruchnahme vorhandener Flächenpotenziale für die Siedlungstätigkeit durch Maßnahmen der Innenentwicklung wird ein wesentliches im LEP B-B festgelegtes Ziel der Raumordnung umgesetzt. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Dadurch kann einer Zersiedelung und einer weiteren Versiegelung durch die Inanspruchnahme weiterer unerschlossener Flächen im Außenbereich entgegen gewirkt werden.

Die grundsätzlichen Planungsmöglichkeiten des Gebietes sind durch die genannten Rahmenbedingungen weitgehend vorgegeben. Besondere städtebauliche Gründe für ein Abweichen von den Planungsvorgaben am Standort bestehen nicht.