

Gemeinde Michendorf

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 02/2017 "Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg"

Fassung vom 18. April 2019

Planungsträger

Gemeinde Michendorf
Potsdamer Str. 33
15552 Michendorf

Planverfasser

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

1. **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 6. November 2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 123 bis 131, 902 bis 908, 910, 912 bis 927, 1178, 1180, 1181, 1556 und 1591 der Flur 1 der Gemarkung Michendorf mit insgesamt 2,13 ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20. November 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 6. November 2017 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 21. September 2017 wurde in der Zeit vom 29. November 2017 bis einschließlich 12. Januar 2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 20. November 2017. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme eingegangen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15. November 2017 sind 33 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Dezember 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2017 sind nachträglich 3 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde 1 Stellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 2. Januar 2018 wurde das Landesamt für Umwelt erneut an der Planung beteiligt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Beschluss zur Fortführung in das Regelverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 25. Juni 2018 die Fortführung des Planverfahrens im Regelverfahren beschlossen.

Billigungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 25. Juni 2018 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 25. Juni 2018 wurde in der Zeit vom 23. Juli 2018 bis einschließlich 24. August 2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 12. Juli 2018. Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme eingegangen.

Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 6. Juli 2018 sind 18 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 13. August 2018 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 10 eine Stellungnahme abgegeben.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 8. April 2019 den Bebauungsplan i. d. F. vom 21. Februar 2019 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 18. April 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Planungsziele

In dem Plangebiet wird die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken beabsichtigt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert teilweise den im August 2003 festgesetzten Bebauungsplan 01/2/93 "Heideweg/Flottsteller Straße" sowie vollständig den Bebauungsplan 02/1997 "Stieglitzweg". Festgesetzt wurden Baukörperausweisungen sowie eine kleinteilige Erschließungsstruktur. Die heutige Nachfrage an Bauvorhaben entspricht nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans, weswegen ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die verbleibenden Teile des Ursprungsplans 01/2/93 "Heideweg/Flottsteller Straße" bleiben rechtskräftig und sind weiterhin umsetzbar. Der festgesetzte Bebauungsplan 02/1997 "Stieglitzweg" wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans vollständig überplant und dessen Rechtskraft aufgehoben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

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

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Michendorf von 2008 stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigten Festsetzungen können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf entwickelt werden. Die geplanten Wohngebiete stimmen mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche überein.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 02/2017 "Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg" (2,13 ha) liegt im Nordwesten der Gemeinde Michendorf, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bundesland Brandenburg. Der Bebauungsplan setzt drei Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 fest.

4.1 Schutzgebiete

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 3,5 km das FFH-Gebiet Seddiner Heidemoore und Dünen. Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte.

4.2 Auswirkungen auf den Boden

Die Flächenverteilung der Wohngebiete und der Verkehrsflächen wird gegenüber dem gültigen Bebauungsplan geändert. Des Weiteren werden zusätzlich 10.050 m² Bauland ausgewiesen, für das bislang kein gültiger Bebauungsplan existiert. Hier-von ist eine Fläche von ca. 250 m² bereits durch Gebäude versiegelt.

Durch die Änderung der Festsetzungen können einschließlich des zusätzlich ausgewiesenen Baulandes zukünftig ca. 4.265 qm zusätzlich versiegelt werden. Eine erhöhte Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

4.3 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um ca. 4.265 qm erhöhte Versiegelung verglichen zu den bisher gültigen Bebauungsplänen wirkt sich negativ hierauf aus.

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

Entsprechend dem Hinweis der Unteren Wasserbehörde aus der Behördenbeteiligung ist *"Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen."*

4.4 Auswirkungen auf Arten und Biotope

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

4.5 Auswirkungen auf die Tiere

Es wurde geprüft, welche geschützten Arten die Fläche auf Grund der Gelände- und Vegetationsstruktur nutzen können. Dabei wurde auf das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Brutvögeln geachtet.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse kann ein Vorkommen der Zauneidechsen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine für Fledermäuse günstige Strukturvielfalt aus. Quartierpotential ist in für Gebäude bewohnende Fledermäuse innerhalb ihres Aktionsradius sicher zu erwarten. Für Baumhöhlen nutzende Arten bieten die angrenzenden Waldflächen Quartiere. So können am Rand der untersuchten Fläche und auch über der Freifläche die typischen Arten Brandenburger Siedlungen und Wälder erwartet werden. Das Anbringen von Quartieren für Fledermäuse dient als Ausgleich von Verbotstatbeständen.

Auf der untersuchten Fläche können mehrere Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie vorkommen. Kaum zu erwarten sind anspruchsvollere Arten mit großem Flächenbedarf. Das Vorkommen von Brutvögeln offener Landschaften kann ausgeschlossen werden. Vielmehr sind vor allem Gebüsch-, Baum- und Höhlenbrüter zu erwarten. Durch die geplante Bebauung gehen Brutmöglichkeiten und Flächen für die Nahrungssuche verloren. Da die nachgewiesenen Arten keine hohen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen, ist als Kompensation ein Flächenausgleich nicht zwingend erforderlich. Ausreichend und angemessen ist als Maßnahme die Anbringung geeigneter Nisthilfen für Gebäudebrüter vorgesehen.

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

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

4.6 Auswirkungen auf Klima und Luft

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

4.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

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

4.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

4.9 Auswirkungen auf die Menschen

Das Plangebiet wird durch Lärmemissionen der südlich verlaufenden Bahnstrecke beeinträchtigt. Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan trifft schalltechnische Festsetzungen für den Geltungsbereich seiner 1. Änderung zum Schutz vor Lärmimmissionen von der Bahntrasse. Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten erstellt. Aus dem Gutachten (Bericht Nr. 2279_1) vom 15. März 2018 werden entsprechende textliche Festsetzungen für das Plangebiet abgeleitet. Es werden zeichnerisch Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Für beide Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen wie Fassadendämmung sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen in Schlafzimmern vorzusehen.

4.10 Zusammenfassung der Auswirkungen des Planverfahrens

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Maßnahmen speziell für diesen Umweltbelang sind daher nicht notwendig. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlich anderen Eingriffe zu erwarten. Negative Auswirkungen hat die um ca. 4.265 qm zulässige höhere Versiegelung. Die Erhöhung der Versiegelung wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland kompensiert.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In dem Entwurf des Bebauungsplans vom 21. März 2018 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Ergänzung des Hinweises zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Kapitel 6.4.4 der Begründung.
- Ergänzung der Maßnahme M2 als Textliche Festsetzung Nr.9 - Anpflanzung von 15 Bäumen entlang des Michendorfer Heideweges.
- Änderung des Planverfahrens von § 13 a BauGB in das Regelverfahren. Dem Außenbereich zugeordnete Flächen bleiben Bestandteil des Geltungsbereiches. Es folgt die formelle Beteiligung aufgrund des Verfahrenswechsels in das Regelverfahren. (Hinweise des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Bestehende Verhandlungen zur Ersatzaufforstungsmaßnahme über einen Forstbetrieb. Ergänzung der Begründung um die Notwendigkeit der vertraglichen Regelung. (Hinweis des Landesbetriebes Forst)
- Erarbeitung einer neuen schalltechnischen Untersuchung der Firma Acouplan vom 15. März 2018. Im Ergebnis Ergänzungen im Bebauungsplan: Zeichnerische Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie Überarbeitung der textlichen Festsetzung Nr. 7. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt).

5.2 Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 21. Februar 2019 wurden im Ergebnis der Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Ergänzung, dass die Kompensationsmaßnahme (Umfang 13.000 m²) durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Michendorf in der Abteilung II des Grundbuches gesichert wird. (Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark)
- Ergänzung des Hinweises, dass verbindliche Maßnahmen für die Waldumwandlung in jedem einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft und durchgeführt werden. (Hinweis des Landesbetriebes Forst)
- Ergänzung des Schallgutachtens als Anlage D der Begründung. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt)
- Festsetzung eines "Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt" an der westlichen und südlichen Grenze der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Damit wird verhindert, dass die Verkehrerschließung für die Grundstücke östlich des Michendorfer Heideweges über den verlängerten Igelweg und den Stieglitzweg erfolgt. (Hinweis aus der Öffentlichkeit)
- Ergänzung der Ausnahme des Verbotes "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" zwischen den Punkten C und D für die Anlage von maximal sieben Stellplätzen. (Hinweis gemäß Sitzung des Bauausschusses vom 21. Februar 2019)

6. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Gemeinde Michendorf und den Vorhabenträgern wurde ein städtebaulicher Vertrag bezüglich der Erschließung sowie hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geschlossen. Diese Verträge liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Michendorf vor.

7. Abschluss des Verfahrens.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 8. April 2019 den Bebauungsplan 02/2017 "Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg" in der Fassung vom 21. Februar 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Das Planverfahren zum Bebauungsplan wurde mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Mit der Bekanntmachung vom 18. April 2019 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Diese zusammenfassende Erklärung wurde auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 BauGB erarbeitet und ist dem Bebauungsplan beigelegt.