

Begründung zur Satzung

Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“
der Gemeinde Michendorf /OT Michendorf

Stand: August 2018

Planungsbüro:

Planungsbüro Lindenau

An der Aue 8a

14552 Michendorf

Funk: 0172 – 4465928

Email: info@olaf-lindenau.de

Web: www.olaf-lindenau.de

1. Inhaltsverzeichnis	
2. Gegenstand der Planung	3
<i>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung</i>	3
<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</i>	3
<i>Planungsverfahren</i>	4
3. Ausgangssituation	5
<i>Beschaffenheit und aktuelle Nutzung</i>	5
<i>Verkehrliche Erschließung</i>	5
<i>Infrastruktur</i>	5
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
<i>Raumordnung und Landesplanung</i>	6
<i>Regionalplanung</i>	6
<i>Flächennutzungsplanung</i>	6
5. Planungsinhalt und Festsetzungen	7
<i>Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen</i>	7
<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	8
<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen</i>	8
<i>Größe von Baugrundstücken</i>	8
<i>Private Grünflächen</i>	9
<i>Minimierung der Versiegelung</i>	9
<i>Lärmschutz</i>	9
<i>Mindestbegrünung der Grundstücke</i>	10
6. Umweltbericht	10
7. Auswirkungen der Planung	10
8. Verfahren	11
9. Flächenbilanz	12
10. Rechtsgrundlagen	13

2. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist es, die bauleitplanerische Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung am Standort Feldstraße in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf zu schaffen.

Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

Die Gemeinde Michendorf hat in ihrer Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 24.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ gefasst.

Anlass der Planung ist es, Wohnbebauung in Form einer behutsamen Verdichtung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an der Feldstraße der Gemeinde Michendorf planungsrechtlich vorzubereiten. Hiermit wird dem in der Gemeinde Michendorf derzeit vorhandenen erhöhten Ansiedlungs- und Bauwillen der Bürger/ -innen entgegen gekommen. Das Plangebiet liegt in einer attraktiven Wohnlage, angrenzend an Wiesenflächen und vorhandener Wohnbebauung und mit guter Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde Michendorf.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein geltendes Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche in Planung“ dar, der Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, dass heißt die geplante bauliche Inanspruchnahme wurde weitgehend abgeprüft.

Es besteht der Planungswille der Gemeinde Michendorf, eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort der Feldstraße zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil ist es, die bauleitplanerische Grundlage für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Plangebiet zu schaffen. Eine ortsübliche Parzellierung bzgl. der Grundstücksgrößen und Grundstücksbegrünung soll sichergestellt werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

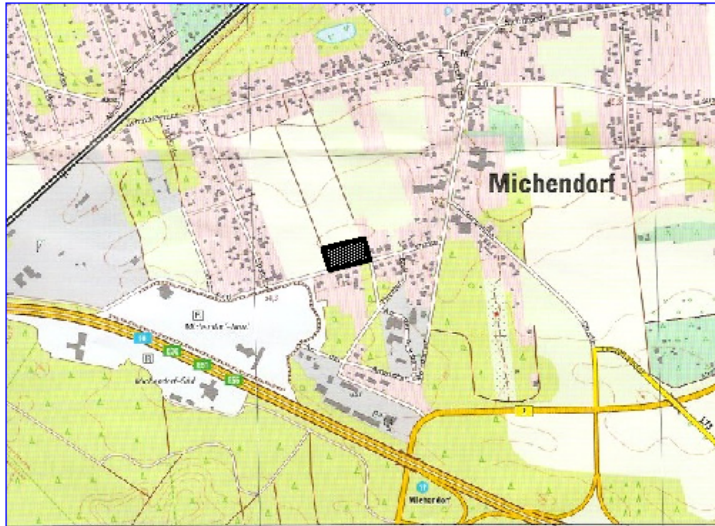
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Michendorf der Gemeinde Michendorf und liegt an der Feldstraße. Die Feldstraße hat direkte Verbindung zur Potsdamer Straße.

Es wird

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Wiesenflächen und einer Baumgruppe,
- im Süden durch die Feldstraße und angrenzender Wohnbebauung,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen bzw. Wiesenflächen mit sich in ca. 100 m anschließender Wohnbebauung
- und im Osten von dem Areal des MKD Michendorfer Krandienst und Wohnbebauung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung erstreckt sich über die Flurstücke 1044,1045, 1046, 1047 und 1048 der Flur 3 der Gemarkung Michendorf.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.730 m².



Übersichtsplan

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf sollte als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt und das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Wesentlich für diese Entscheidung war, dass die angestrebte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbebauung am Standort der Feldstraße als Nachverdichtung der Innenentwicklung zu betrachten sei und eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Des Weiteren gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, soweit die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.730 m², steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen und entspricht somit dieser Regelung.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB sollte von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit, und nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Planentwurfs Stand Oktober 2016 stellte der Landkreis Potsdam- Mittelmark als die Höhere Verwaltungsbehörde die Rechtmäßigkeit der Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13 a eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in Frage.

Mittlerweile ist die novellierte Fassung des Bausetzbuches 2017 in Kraft getreten. Dort wurde der § 13 b eingefügt, der die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ regelt. Mit dem Wechsel der Bebauungsaufstellung in ein Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ist das Aufstellungsverfahren zu diesem B- Plan gesetzes- und regelkonform.

3. Ausgangssituation

Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit Teil einer Wiesenfläche, die sich zwischen Wohnbebauungen und gewerblicher Nutzung befindet.

Die direkte Umgebung ist einerseits geprägt durch gegenüber der Feldstraße liegende Wohnbebauung, andererseits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung von dem Areal des MKD Michendorfer Krandienstes. In der weiteren Umgebung befindet sich die Autobahnraststätte Michendorf, abgetrennt durch eine Schallschutzwand und weitere Wohnbebauungen.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Plangebietes wird z.Z. nicht baulich genutzt und befindet sich im Zugriff des Vorhabensträgers.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Feldstraße erschlossen, die in die Potsdamer Straße einmündet. Die Gemeinde Michendorf verfügt über einen Autobahnanschluss zur A10 und ist an die Bundesstraße B2 angebunden.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz ist gewährleistet.

In 300 m Entfernung befindet sich auf der Potsdamer Straße die Bushaltestelle „Luckenwalder Straße“ der Linie 643. Die Linie 643 bedient die Strecke zwischen Potsdam und Busendorf, über Michendorf, Beelitz und Fichtenwalde.

Der Bahnhof Michendorf ist in 1,8 km Entfernung gelegen. Hier verkehrt die Regionalbahn der Linien RE 7 und RB 33. Die Linie RE 7 bedient die Strecke zwischen Dessau und Wünsdorf-Waldstadt, die Linie RB 33 die Strecke zwischen Jüterbog und Berlin-Wannsee.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist gewährleistet.

Infrastruktur

In der Gemeinde Michendorf befinden sich umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Die nächst gelegenen Versorgungseinrichtungen sind über die Potsdamer Straße in circa 400 m Entfernung an der Luckenwalder Straße zu erreichen. Hier befinden sich ein Lebensmitteldiscounter, ein Supermarkt, ein Textildiscounter und eine Apotheke. Weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten befinden sich insbesondere entlang der Potsdamer Straße.

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in circa 700 m Entfernung an der Potsdamer Straße. Weitere Kindergärten sind in der Gemeinde Michendorf vorhanden.

Eine Grundschule ist in 1,2 km und ein Gymnasium in 1,9 km in der Gemeinde Michendorf vorhanden. Eine weitere Grundschule mit Oberschule befindet sich 5 km entfernt im Ortsteil Wilhelmshorst.

Die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Michendorf ist hinsichtlich Kindergärten und Schulen sichergestellt.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet mit technischer Infrastruktur ausgestattet ist, da es sich bei der Feldstraße um eine bereits voll erschlossene Wohngegend handelt. Die hierzu von den Versorgungsträgern im bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. in das weitere Planungsverfahren eingestellt oder im Vollzug des Bebauungsplanes Beachtung finden.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im § 5 Abs. 2 LEPro 2007 wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. Das Plangebiet des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ ist der Innenentwicklung zuzuordnen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) vom 31. März 2009 konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt somit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung. Das Plangebiet des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ wird als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

Dem Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf stehen keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Dies wird der Planung in der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde von 05.01.2017 bestätigt.

Regionalplanung

Die Regionalplanung soll gegenüber der Landesplanung räumlich konkretere überörtliche und überfachliche Festlegungen in den Regionalplänen treffen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt.

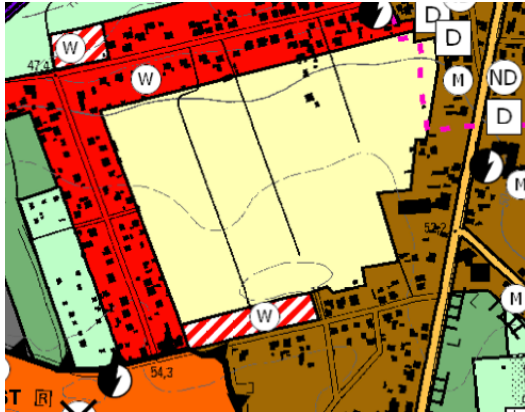
Das Plangebiet des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ wird im Regionalplan als Vorzugsraum Siedlung dargestellt.

Dem Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf stehen keine festgesetzten Ziele der Regionalplanung entgegen. In einer Stellungnahme der Regionalen Planungsgesellschaft vom 19.12.2016 wird dies bestätigt.

Mittlerweile ist der Regionalplan „Havelland- Fläming 2020“ rechtsunwirksam.

Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Michendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 30. Juni 2008 durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises genehmigt wurde und mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die dem Plangebiet südlich an der Feldstraße gegenüber liegende Wohnbebauung und die östlich angrenzenden Flächen sind als Gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf als „Wohnbaufläche in Planung“ dargestellt. Die vorgesehene Art der Nutzung des Plangebietes des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf.

Der Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf entwickelt.

5. Planungsinhalt und Festsetzungen

Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen

Der Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf soll die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern schaffen.

Hauptplanungsziel ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und einer Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

In dem Reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, eine Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften festzusetzen, um einer ortsüblichen Parzellierung der Grundstücke gerecht zu werden. Hierbei ist es vorgesehen, dass die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser 1.000 m² und für Doppelhaushälften 551 m² betragen soll. Die zukünftigen Parzellen erstrecken sich jeweils über Teilflächen des Reinen Wohngebietes und der Privaten Grünfläche. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße für die Teilflächen des Reinen Wohngebiets (WR) von 628 m² für Einfamilienhäuser und von 350 m² für Doppelhaushälften wird gewährleistet, dass die entstehenden Parzellen Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² für Einfamilienhäuser und ca. 551 m² für Doppelhaushälften erreichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf erfolgen auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes.

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung an dem Standort der Feldstraße ist die Schaffung von Wohnnutzung. Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR), mit den vorher genannten Ausschlüssen, wird eine Fläche von circa 2.965 m² planungsrechtlich für Wohnnutzung gesichert.

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der ortsüblichen Entwicklung Rechnung getragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksbereiche in dem Reinen Wohngebiet (WR) werden durch so genannte Baufenster, welche die Mindestabstandsforderungen nach der Brandenburgischen Bauordnung berücksichtigen (3 m), festgesetzt. Die Begrenzung der Baufenster erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. Aus Lärmschutzgründen beträgt der Abstand der Baugrenze parallel zur Feldstraße 9 m.

In dem Baufenster ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Längen von Einzelhäusern von maximal 15 m und Längen von Doppelhaushälften von maximal 10 m.

Mit der Festsetzung der Giebelrichtung im Bebauungsplan wird die Stellung der baulichen Anlagen im Plangebiet bestimmt. Festgesetzt ist, dass die Wohnbebauung giebel- oder traufständig errichtet werden soll.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung der baulichen Anlagen soll die Errichtung der Wohngebäude in ortsüblicher Bauweise sichergestellt werden.

Größe von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet WR wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 628 m² und für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte von 350 m² festgesetzt.

Hiermit wird eine ortsübliche Parzellierung der Grundstücke sichergestellt, indem durch die Festsetzung kleinteilige Grundstücksaufteilungen ausgeschlossen werden.

Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Plan setzt eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ fest. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist je Garten ein Geräteschuppen jeweils mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² zulässig.

Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ soll gewährleistet sein, dass zur Unterbringung von Gartengeräten jeweils ein Geräteschuppen je Garten außerhalb der Wohnbaufläche errichtet werden kann.

Minimierung der Versiegelung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.

Die Befestigung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten soll ausschließlich wasser- und luftdurchlässig erfolgen um dem Bodenschutz und dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes gerecht zu werden.

Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist für Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 40 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) und von Büroräumen und Ähnlichem ein erforderliches Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 35 dB (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) einzuhalten.

Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Zusätzlich wird mit Blick auf den zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 01/2017 „Gewerbepark an der Feldstraße“ eine bedingte Festsetzung für eine aktive Schallschutzmaßnahme getroffen. Dafür wurde eine Fläche für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand) festgesetzt. Für die Lärmschutzanlagen wurden technische Parameter festgesetzt, die die Wirksamkeit der Anlage gewährleisten sollen.

Mindestbegrünung der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzliste:

Spitz-Ahorn, <i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn, <i>Acer pseudoplatanus</i>
Traubeneiche, <i>Quercus petraea</i>
Eberesche, <i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>
halb- und hochstämmige Obstsorten, nach Möglichkeit regionaler Sorten: Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Mit der Festsetzung soll die Durchgrünung des Gebietes mit einer Mindestanzahl an standortgerechten Bäumen gesichert werden.

Auf der Planzeichnung wird explizit noch einmal ein Hinweis auf die seit dem 20.09.2016 rechtswirksame Satzung der Gemeinde Michendorf über den Schutz von Bäumen gegeben. Die auf der Planzeichnung in der Pflanzliste festgesetzten Arten finden sich im Anhang der Baumschutzsatzung wieder.

6. Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird nicht erstellt.

Bei Bebauungspläne der Innenentwicklung, die weniger als 20.000 Quadratmeter umfassen, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB gilt, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, soweit die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist.

Mit der ehemaligen Überlegung der Gemeinde, das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ in Auswertung der kreislichen Stellungnahme vom 06.02.2017 in das sogenannte Regelverfahren nach § 4 BauGB zu überführen, ist nun auch ein Umweltbericht erarbeitet worden, der an die Begründung zum Bebauungsplan anschließt. Da aber nun der Verfahrenswechsel in das nach § 4 BauGB- Verfahren nicht mehr nötig ist, sondern nun der § 13 b BauGB zur Anwendung kommt, ist ein Umweltbericht nicht mehr von Nöten.

7. Auswirkungen der Planung

Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf zu keinen wesentlichen Auswirkungen der Planung kommt.

Mit dem Bebauungsplan 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf handelt es sich um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung. Es wird eine Fläche von circa 4.730 m² beplant, wovon circa 2.965 m² als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplanung soll die bauleitplanerische Zulässigkeit für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden, mit einer

Mindestgrundstücksfläche von mindestens 1.000 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und mindestens 551 m² für eine Doppelhaushälfte. Es ist davon auszugehen, dass circa 5 bis maximal 7 Parzellen mit entsprechender Wohnbebauung geschaffen werden. Von diesen 5 bis 7 Parzellen werden keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich Infrastruktur ausgehen.

8. Verfahren

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

24.10.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
24.10.2016	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
von 16.11.2016 bis 19.12.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2016)
mit Schreiben vom 01.11.2016	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2016)
11.09.2017	Beschluss über den Wechsel in das Verfahren nach § 13 b BauGB
09.04.2018	Beschluss über die erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der von den Entwurfsänderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
von 02.05.2018 bis 05.06.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Februar 2018)
mit Schreiben vom 24.04.2018	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Februar 2018)
von 24.09.2018 bis 11.10.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf August 2018)
26.11.2018	Satzungsbeschluss

9. Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 04/2016 „Feldstraße“ der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Michendorf ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Reines Wohngebiet	Ca. 2.965 m ²
Private Grünfläche	Ca. 1.765 m ²
Geltungsbereich insgesamt	Ca. 4.730 m ²

10. Rechtsgrundlagen

BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.

BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

BbgBO, Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016, (GVBl.I/16, [Nr. 14]).

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.6.2017 (BGBl.I S.2193) geändert worden ist.

BbgNatSchAG, Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

NatSchZustV, Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.