

**Gemeinde Michendorf
Ortsteil Wildenbruch**

Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D"

AUSWERTUNG

der frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 10. Mai 2017 mit der Frist vom einem Monat

und

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 16. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 24. April 2017 den Vorentwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" in der Fassung vom 16. Januar 2017 gebilligt.

Mit Schreiben vom 10. Mai 2017 sind neun 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 Trägern öffentlicher Belange wurden sieben Stellungnahmen abgegeben.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" in der Fassung vom 16. Januar 2017 wurde in der Zeit vom 16. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung vier Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen der Behörden

Stn	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
100	Landkreis-Behörden	
101	Landkreis Potsdam-Mittelmark	07.06.2017
102	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	01.06.2017
200	Landesbehörden	
201	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg	06.06.2017
202	Landesbetrieb Forst Brandenburg	19.06.2017
204	Landesamt für Denkmalpflege	
209	Landesamt für Umwelt	30.05.2017
210	Zentraldienst der Polizei	11.05.2017
500	Kirchen, Kammern, Vereine, Verbände	
506	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	07.06.2017
600	Nachbargemeinden	
603	Gemeinde Seddiner See	

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Stn		Datum der Stellungnahme
A	Privatperson	18.06.2017
B	Privatperson	19.06.2017
C	Privatperson	19.06.2017
D	Privatperson	21.06.2017

Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
101.1	Wasserwirtschaft	<p>I. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>1. Wasserversorgung: Es sind keine Aussagen zur Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit getroffen worden. Gemäß § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemäß § 59 BbgWG stellt die öffentliche Wasserversorgung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde dar. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8e BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit zu berücksichtigen.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung</p> <p>Es sind keine Aussagen zum sachgerechten Umgang mit Abwässern getroffen worden. Gemäß § 54 Abs. 1 WHG zählt sowohl Schmutzwasser als auch Niederschlagswasser zum Abwasserbegriff. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7e BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen.</p> <p>II. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>1. Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:</p> <p>Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nicht getroffen. Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Besei-</p>	<p>Wasserbelange (Ver- und Entsorgung, sowie Umgang mit Niederschlag) werden in der Begründung weiter ausgeführt. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung (Nur Ergänzung der Begründung)</p>

		<p>tigung des Niederschlagswasser können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 LV. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben.</p> <p>Hinweis: Werden Festsetzungen zur Versickerungspflicht von Niederschlagswasser geplant, müssen diese gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035) zur "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" erfolgen.</p> <p>Fundstellen:</p> <p>BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.</p> <p>BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.1116, [Nr. 5])</p> <p>Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung - Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung vom 11. Oktober 2011 (ABI.I11, [Nr. 46], S.2035)</p> <p>WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist</p>	
101.2	Abfallwirtschaft	Keine Bedenken.	Keine Bedenken. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.3	Bodenschutz	<p>Nach Prüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2016 "Dorfstr. 6D" Wildenbruch keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte bzw. Altablagerungen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG jeder,</p>	<p>Das Ergebnis der Prüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

101.3	Bodenschutz	<p>Nach Prüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2016 "Dorfstr. 6D" Wildenbruch keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte bzw. Altablagerungen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können; entsprechend sind § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV zu beachten. Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Anthropogene Bodenaufschüttungen und -auffüllungen sind bei spezifischen Verdachtsmomenten (Verfärbungen, Geruchsauffälligkeiten, etc.) auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen.</p>	<p>Das Ergebnis der Prüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung (Nur Ergänzung der Begründung)</p>
101.4	Naturschutz	<p>Die Flächen, die als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 81 vorgesehen sind, sind im Kompensationskataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark bereits als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung von Klinkermauer, Stellplatzanlage, Zaun, Unterstand etc. markiert. Dies erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Az. 03637-13-20. Es ist nachweislich klarzustellen, wie mit den Ergebnissen des Baugenehmigungsverfahrens umzugehen ist. Sollte das besagte Baugenehmigungsverfahren nicht zur Umsetzung kommen, ist dies aktenkundig zu belegen. Ausgehend davon ist auch die besagte Kompensationsfläche für den Bebauungsplan verwendbar.</p> <p>Hinweis: Im weiteren Verfahren sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten.</p>	<p>Die Baugenehmigung mit dem Az. 03637-13-20 wurde vom Landkreis Potsdam-Mittelmark nicht erteilt. Im Zuge dessen kam es zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02/2016. Das Baugenehmigungsverfahren kommt somit nicht mehr zur Umsetzung. Die in der Begründung genannten Kompensationsflächen stehen somit für den Bebauungsplan 02/2016 zur Verfügung. Eine Klärung des Sachverhaltes mit der Unteren Naturschutzbehörde wird zeitnah angestrebt.</p> <p>Die Hinweise zum besonderen Artenschutz werden beachtet.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung</p>

101.6	Brandschutz	Seitens der Brandschutzdienststelle gibt es keine Hinweise oder Anforderungen.	Keine Hinweise oder Bedenken geäußert. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung
101.7	Gesundheit	<p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz - BbgGDG) vom 23.04.2008, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5] zum umweltbezogenem Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen. Das o.g. Vorhaben, Stand 16.01.2017, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung bezüglich der Auswirkungen und Einflüsse auf das Schutzgut Mensch geprüft. Angedacht ist, durch den Bebauungsplan für das Gebiet die zulässige Nutzung und Bebauung genau zu definieren.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10.03.2016 (BGBl II Nr. 12 S. 459) entsprechen. Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	Keine Bedenken. Die Hinweise zur Versorgung mit Trinkwasser werden zur Kenntnis genommen. <u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung
101.8	Denkmalschutz / Baudenkmal-schutz	Im Plangebiet befinden sich keine in die Landesdenkmalliste aufgenommenen Objekte. In der Denkmaltopografie des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die nördliche Zauche befinden sich auf der Seite 627 Hinweise auf die Orts- und Bebauungsstruktur der Dorfstraße sowie die ausdrückliche Erwähnung zum besonders prägnanten Vierseitgehöft Dorfstraße 6, das den südlichen Auftakt der historischen Bebauung der Drei-/ Vierseithöfe in der Dorfstraße bildet. Zur Wahrung der historischen Gehöftstruktur über den jetzigen Bestand hinaus wird angeregt, die Kubatur des ehem. Scheunenkörper mit einer Baulinie (anstatt Baugrenze) festzuschreiben. Es wird darauf hingewiesen, das BLDAM als TöB "Denkmalfach-	Die im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Baugrenze nimmt die Kubatur des ehem. Stallgebäudes bereits an drei Seiten auf. Lediglich im westlichen Bereich ist die Baugrenze in der Flucht des Stallgebäudes erweitert. In diesem Bereich kann gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung ein maximal eingeschossiger Wintergarten errichtet werden. Da weitere Gebäude oder Gebäudeteile die Baugrenze nicht, bzw. nur in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise, überschreiten dürfen, wird die historische Gehöftstruktur durch den Bebauungsplan in ihren Grundzügen gesichert. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM), als Denkmalfachbehörde, wurde ebenfalls beteiligt.

		behörde" zu beteiligen.	Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
101.9	Denkmalschutz / Bodendenkmal-schutz	<p>Die in den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes 02/2016 "Dorfstraße 6D" Wildenbruch unter 5.4.10. getroffenen Aussagen zum Bodendenkmalschutz sind nicht richtig. Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des bekannten Bodendenkmals Nr. 30402 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Wildenbruch, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Südlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des B-Planes an das bekannte und geschützte Bodendenkmal Nr. 30632 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Die tatsächliche Ausdehnung der Bodendenkmale ist bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sie sich wahrscheinlich auch bis in den Südteil Plangebietes erstrecken. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Bei mit Eingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie für das Areal geplant sind (Errichtung Stellplätze, Carports, Leitungsverlegungen) wird das Bodendenkmal verändert. Bei Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.</p>	<p>Begründung wird korrigiert.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung (Nur Korrektur der Begründung)</p>
102	Regionalplanung	<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl.I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der Gemeinsamen Landes-</p>	<p>Es stehen keine regionalplanerischen Belange der Planung entgegen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>

		<p>planungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 20 15 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.</p>	
201	Raumplanung	<p>Zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.</p> <p>Planungsabsicht Definition der zulässigen Nutzung und Bebauung im Plangebiet und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen in dem ca. 0,2 ha großen, teilweise bebauten, Plangebiet am südlichen Rand des Ortsteils Wildenbruch.</p> <p>Beurteilung der Planungsabsicht Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Für diese Planung der Gemeinde Michendorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus</p> <ul style="list-style-type: none"> - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. 11 Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie - dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Regional plan) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 11.). <p>Bewertung Die Planungsabsicht lässt derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.</p>	<p>Die Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen.</p> <p>Die zur Bewertung der Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden in die Begründung übernommen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung (Nur Ergänzung der Begründung)</p>

		<p>Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:</p> <p>Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche möglich. <p>Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPla 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orten und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. (...) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. (...) - Grundsatz 4.1 LEP B-B: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. - Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. (...) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums (...) sollen vermieden werden. (...) 	
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none">- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.- Grundsatz 2.1.1 Regionalplan: Für die Siedlungsentwicklung sollen (..) die Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Michendorf) genutzt werden. <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten weder die Festlegungskarte 1 des LEP B-B noch die Festlegungskarte des Regionalplans zeichnerische Festlegungen; das Plangebiet gehört somit weder zum Gestaltungsraum Siedlung, noch zum Vorzugsraum Siedlung. Da sich die vorgesehenen Festsetzungen von Wohnsiedlungsflächen aber im Wesentlichen auf den baulich bereits entsprechend vorgeprägten nördlichen Teil des Plangebietes beschränken, kann die Planungsabsicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten (Innenentwicklung i.S. von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B). Die Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sehen wir bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Hinweise</p> <p>Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren. (s. http://91.berlin-brandenburg.de/landesplan_u9/landesentwicklu_n9_splaene/artikel.516614.php). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	
--	--	---	--

202	Waldschutz	<p>Von den beabsichtigten Planungen sind keine Waldflächen im Sinne § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33]) direkt betroffen.</p> <p>Da nach derzeitigem Kenntnisstand daher davon auszugehen ist, dass keine waldbrechtlichen Belange berührt werden, ist eine weiterführende Fachstellungnahme entbehrlich.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Für die Beurteilung des Vorhabens wurden die zum Zeitpunkt der Planvorlage hier vorliegenden und die durch den Planungsträger beigebrachten Unterlagen und Genehmigungen herangezogen. Sollte der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam neue Erkenntnisse mit Auswirkung auf dieses Verfahren erhalten, insbesondere jedoch bei unvollständigen, fehlerhaften, sowie zeitlich und räumlich nicht zutreffenden oder ungültigen Angaben, gelten die getroffenen Aussagen ganz oder in Teilen nur für die Fälle weiter, in denen eine Änderung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften möglich ist.</p>	<p>Keine Betroffenheit. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>
209.1	Immissionschutz	<p>Im Geltungsbereich handelt es sich lediglich um Bestandsbebauung, zusätzliche schutzbedürftige Wohnnutzungen sind nicht vorgesehen. Bei dem geplanten Gewächshaus ist aufgrund des Ausschlusses von Gartenbaubetrieben, davon auszugehen, dass es sich hier um eine beabsichtigte private Nutzung handelt, die von Seiten des Immissionsschutzes nicht relevant ist. Das vorhandene Wohnhaus befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Die beabsichtigte Stellplatzanlage mit Carport wird laut Planzeichnung mit einem Abstand von 2,5m südlich des Wohnhauses festgesetzt. Ich gehe davon aus, dass diese Stellflächen der privaten Nutzung durch die Anwohner dienen. Nach laufender Rechtsprechung soll bei dem Eigenbedarf der Grundstücksnutzung dienenden Stellplätzen auf eine Berechnung und Beurteilung der von den Stellplätzen ausgehenden Geräuschpegel (insbesondere des abstandsbestimmenden Spitzenpegels) verzichtet werden. Für den Fall, dass hier eine Fremdnutzung vorgesehen ist, wäre das Maximalpegelkriterium für die Nacht zu beachten, dass in einem All-</p>	<p>Sowohl Gewächshaus, als auch die Stellplatzanlagen dienen ausschließlich privater Nutzung. Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen sind demnach nicht erforderlich.</p> <p>Somit sind keine Belange betroffen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>

		gemeinen Wohngebiet zwischen dem kritischen Immissionsort (0,5 m vor dem Fenster des am nächsten gelegenen schutzwürdigen Raumes) und dem nächst gelegenen Stellplatz zur Nachtzeit einen Mindestabstand von 28 m nennt. Betriebe, Anlagen und andere Emissionsquellen, die das Plangebiet beeinflussen könnten, sind dem Landesamt für Umwelt (LfU) nicht bekannt. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu dem Bebauungsplanverfahren keine weiteren Forderungen.	
209.2	Wasserwirtschaft	Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Keine Betroffenheit. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
210	Kampfmittelbeseitigung	Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Keine Einwände. Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung
506	Naturschutz	Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Wildenbruch und grenzt unmittelbar bzw. liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet (LSG) " Nuthetal-Beelitzer Sander". Mit der Planung soll die Errichtung von Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Aus Natur- und Landschaftsschutzsicht bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben, sofern Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgeschlossen werden können. Die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes ist hier von besonderer Relevanz. Das Plangebiet wurde lt. Unterlage auf Nist- und Lebensstätten besonderes geschützter Tierarten eingeschätzt. Inwieweit dies artenschutzfachlich ausreichend ist, kann unsererseits nicht eingeschätzt werden. Wir weisen darauf hin, dass Maßnahmen, die zur Zerstörung von Brut- und Lebensstätten geschützter Arten führen, einer Ausnahmegenehmigung durch die Fachbehörde bedürfen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 44 BNatSchG. Insbesondere sollte die Erhaltung und Bereitstellung von Brut- und Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrütern)	Keine Bedenken. Hinweise zum Arten- und Biotopschutz werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung

	<p>gewährleistet werden. Der Naturschutzverbände würden es sehr begrüßen, wenn an den Gebäuden (Dach, Fassaden) eine Besiedlung, z.B. Mauersegler, Fledermäuse, Mehlschwalben, zugelassen und unterstützt wird.</p> <p>Möglichkeiten zur entsprechenden Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen können bei den zuständigen Fachbehörden sowie beiden Naturschutzverbände erfragt werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sollte gemäß dem Vorsorgeprinzip eine naturverträgliche Bauplanung und -gestaltung angestrebt werden (s.a. http://www.mugv.brandenburg.de/media/fast/4055/vogelfreundl_bauen.pdf.)</p> <p>Die Außenbeleuchtung sollte auf ein erforderliches Maß beschränkt sein und insektenfreundlich gestaltet werden. Bei der Pflanzenauswahl für die Neugestaltung des Plangebietes sollte ausschließlich einheimische, standortangepasste Pflanzware und Saatgut verwendet werden.</p>	
--	---	--

Nr.	Sachpunkt	Einwendungen, Anregungen, Hinweise	Sachaufklärung und Abwägung
Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
A	Grenze zwischen Dorfkern und LSG	<p>Wir nehmen wie folgt Stellung zum Vorentwurf, der den Bebauungsplan betrifft. Wir befürworten, dass unsere Nachbarn, Familie S., Eigentümer der Dorfstraße 6d, auf ihrem Grundstück die im Entwurf angegebenen Pkw-Stellplätze und den Wintergarten errichten dürfen, ebenso, dass sie das Grundstück, wie heute bereits Praxis, als privates Gartenland nutzen dürfen. Einer Umwidmung der gesamten Grundstücksfläche in "Allgemeines Wohngebiet" möchten wir jedoch widersprechen. Unserer Auffassung nach muss die Gemeinde Sorge dafür tragen, dass der heutige Grenzverlauf zwischen Dorffläche und Landschaftsschutzgebiet erhalten bleibt. Insbesondere die Grenzen des historischen Dorfkerns müssen, unserer Meinung nach, gemäß Flächennutzungsplan von 2008 bewahrt werden.</p>	<p>Die Grenze des LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und somit in ihren Ausmaßen nicht verändert worden. Die LSG Fläche, welche sich auf dem Grundstück befindet, ist im Plan als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Das im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in der dargestellten Größe notwendig, um die ortsüblichen Dichtewerte (GRZ 0,3) festzuschreiben zu können. Hiermit wird hauptsächlich der Bestand gesichert, sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen ermöglicht. Die Unterteilung des Plangebietes in Wohngebiet und Gartenland erfolgt zum Schutz der Grünflächen. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht, bzw. nur in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise, überschreiten. Da sich die Baugrenze eng an der Kubatur des historischen Stallgebäudes orientiert, wird die Grenze des historischen Dorfkernes aufgenommen und gesichert. Nebenanlagen dürfen nur in den in der Planzeichnung markierten Bereichen errichtet werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>
B	Grenze zwischen Dorfkern und LSG	<p>Die Grundstückseigentümer - Herr und Frau S. - nutzen die südorientierte Außenfläche / Grünflächen ihres Grundstücks seit Jahren als Gartenland und parken ihre Fahrzeuge ebenfalls auf ihrem Grundstück. Es spricht aus unserer Sicht nichts dagegen, das auch in Zukunft so zu belassen; es gibt auch keinen triftigen und nachvollziehbaren Grund, diese hausnahen (Garten-)Nutzungen zu unterbinden. Ebenfalls sind wir damit einverstanden, dass Familie S. auf ihrem Grundstück die im Entwurf angegebenen straßennahen Pkw-Stellplätze und den Wintergarten errichten darf.</p> <p>Eindeutig zu widersprechen ist jedoch der Umwidmung der gesamten Grundstücksfläche von Gartenflächen in die Zweckbestimmung</p>	<p>Die Grenze des LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und somit in ihren Ausmaßen nicht verändert worden. Die LSG Fläche, welche sich auf dem Grundstück befindet, ist im Plan als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Das im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in der dargestellten Größe notwendig, um die ortsüblichen Dichtewerte (GRZ 0,3) festzuschreiben zu können. Hiermit wird hauptsächlich der Bestand gesichert, sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen ermöglicht. Die Unterteilung des Plangebietes in Wohngebiet und Gartenland erfolgt zum Schutz der Grünflächen. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht, bzw. nur in gering-</p>

	<p>"Allgemeines Wohngebiet" (WA). Dies würde bedeuten, dass das gesamte Grundstück die Möglichkeiten einer Bebauung (unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans) und somit eine Bebauung auch im westlichen Grundstücksteil zulassen würde. Hierdurch fühlen wir uns als direkte Nachbarn gestört. Zum einen stellt das für uns als unmittelbar betroffene Nachbarn einen gravierenden Einschnitt dar, zum anderen wird durch eine damit ermöglichte Bebauung hinter der westlichen Bauflucht (Linie ergibt sich über die feldseitige Bebauung der Höfe) eine Verunklärung der Außenbereichsgrenze des Dorfrandes bewirkt.</p> <p>Ebenfalls können wir nicht erkennen, welcher planerischen Intension die eingestrichelte Fläche südwestlich des Wohnhauses (2,5m x 5m) folgt und bitten um Aufklärung.</p> <p>Derzeit gibt der festgesetzte Flächennutzungsplan (FNP 2008) sowie der Landschaftspflegeplan (2008) eine klare Bebauungsgrenze vor und folgt mit dieser eindeutig den äußeren Kanten der vorhandenen Bebauung um den Dorfkern Wildenbruchs. Es ist unseres Erachtens nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen diese Grenze zum Außenbereich, die ebenfalls auch die Grenze des Naturparks darstellt, aufgeweicht werden soll. Es liegt vielmehr eine erhebliche Gefahr darin, aus Privatinteresse eine im FNP als Gartenland ausgewiesene Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dieses Vorgehen zur Baulandgewinnung ist geeignet, einen Präzedenzfall für den gesamten Ortskern Wildenbruch zu schaffen, weitere Antragsteller könnten sich somit jederzeit darauf berufen. Die hier vorgesehene Umwidmung der Grundstücksnutzung würde berechtigterweise Begehrlichkeiten auf Gleichbehandlung bei anderen Grundstücksbesitzern wecken, deren Grundstücke ebenfalls unmittelbar an den Bebauungsgrenzen anliegen.</p> <p>Unserer Auffassung nach sollte die Gemeinde Sorge dafür tragen, dass der heutige Grenzverlauf zwischen Dorfgebiet und Landschaftspark in seiner Eindeutigkeit erhalten bleibt. Einer Genehmigung zur Umwidmung der Nutzungsart in "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des hier vorgelegten Entwurfs zum B-Plan "Dorfstraße 6d" ist aus unserer Sicht daher zu widersprechen. Vielmehr sollte ein Weg gefunden werden, die Freiflächen des Grundstücks</p>	<p>fügigem Ausmaß ausnahmsweise, überschreiten. Da sich die Baugrenze eng an der Kubatur des historischen Stallgebäudes orientiert, wird die Grenze des historischen Dorfkernes aufgenommen und gesichert. Nebenanlagen dürfen nur in den in der Planzeichnung markierten Bereichen errichtet werden. Mit den in der Planzeichnung rot gestrichelten Flächen werden die Umgrenzungen von Nebenanlagen gekennzeichnet. Auf der rot gestrichelten Fläche südwestlich des Wohnhauses (2,5m x 5m) ist beabsichtigt ein Gewächshaus zu errichten.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Keine Änderung der Planung</p>
--	---	--

		<p>der Eheleute S. entsprechend der bereits gelebten Praxis weiterhin zu nutzen und die Parkierungsflächen, den vorhandenen Bauerngarten und die Möglichkeit hausnaher Nutzungen zuzulassen. Eine so gravierende Maßnahme jedoch, wie die Einstufung des gesamten Grundstückes der Eheleute S. als "neues Wohnbaugebiet" am sensiblen Dorfrand, sollte unterlassen werden.</p> <p>Möglich wäre dies nach unserer Ansicht z.B. über die Gestattung von Ausnahmen oder einer "sanfteren Umwidmung" des Gartenlandes in "Landwirtschaftliche Fläche" und Erteilung einer Genehmigung zur Errichtung von Stellplätzen / eines Carports auf dem Grundstück in der Nähe zur Dorfstraße. Somit könnte den Zielen der gemeindlichen Bauleitplanung am ehesten entsprochen werden.</p>	
C	Grenze zwischen Dorfkern und LSG	<p>Einer Umwidmung der gesamten Grundstücksfläche in "Allgemeines Wohngebiet" möchten wir widersprechen. Unserer Auffassung nach muss die Gemeinde dafür sorgen, dass der heutige Grenzverlauf zwischen Dorfflächen und Landschaftsschutzgebiet erhalten bleibt. Dabei sollten besonders die Grenzen des historischen Dorfkerns gemäß des Flächennutzungsplanes von 2008 bewahrt werden.</p>	<p>Die Grenze des LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und somit in ihren Ausmaßen nicht verändert worden. Die LSG Fläche, welche sich auf dem Grundstück befindet, ist im Plan als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Das im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in der dargestellten Größe notwendig, um die ortsüblichen Dichtewerte (GRZ 0,3) festzuschreiben zu können. Hiermit wird hauptsächlich der Bestand gesichert, sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen ermöglicht. Die Unterteilung des Plangebietes in Wohngebiet und Gartenland erfolgt zum Schutz der Grünflächen. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht, bzw. nur in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise, überschreiten. Da sich die Baugrenze eng an der Kubatur des historischen Stallgebäudes orientiert, wird die Grenze des historischen Dorfkernes aufgenommen und gesichert. Nebenanlagen dürfen nur in den in der Planzeichnung markierten Bereichen errichtet werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung</p>
D	Grenze zwischen Dorfkern und LSG	<p>Wir sind absolut dagegen, dass entsprechend des Bebauungsplans die Grenze des Innenbereichs von Wildenbruch in den Außenbereich verschoben wird, um Landschaftsschutzgebiet in Bau-</p>	<p>Die Grenze des LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und somit in ihren Ausmaßen nicht verändert worden. Die LSG Fläche, welche sich auf dem Grundstück befindet, ist im Plan als private Grünfläche mit Zweck-</p>

	<p>land umzuwidmen.</p> <p>Zwar sind wir nicht direkte Nachbarn der Dorfstraße 6d, aber unser Grundstück grenzt ebenso an den Außenbereich. Deshalb bezieht sich unser Einwand auch ausdrücklich nicht allein auf das konkrete Vorhaben, sondern auf die Grenzen des gesamten Dorfkerns.</p> <p>Wenn auch nur in einem einzigen Falle solch einem Antrag stattgegeben wird, bedeutet das die Aufweichung des Innenbereichs von ganz Wildenbruch. Falls Sie dem Antrag zustimmen, wird jeder Grundstückseigentümer an der Grenze von Innen- zu Außenbereich versuchen sein bisher "wertloses" Wiesenland in teures Bauland zu verwandeln.</p> <p>Was das für den einmalig gewachsenen Dorfkern von Wildenbruch bedeutet, ist nicht auszudenken.</p> <p>Es muss verhindert werden mit der Genehmigung des Bebauungsplans einen folgenschweren Präzedenzfall zu schaffen.</p>	<p>bestimmung Hausgarten festgesetzt. Das im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist in der dargestellten Größe notwendig, um die ortsüblichen Dichtewerte (GRZ 0,3) festzuschreiben zu können. Hiermit wird hauptsächlich der Bestand gesichert, sowie die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen ermöglicht. Die Unterteilung des Plangebietes in Wohngebiet und Gartenland erfolgt zum Schutz der Grünflächen. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht, bzw. nur in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise, überschreiten. Da sich die Baugrenze eng an der Kubatur des historischen Stallgebäudes orientiert, wird die Grenze des historischen Dorfkernes aufgenommen und gesichert. Nebenanlagen dürfen nur in den in der Planzeichnung markierten Bereichen errichtet werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Keine Änderung der Planung</p>
--	--	--