

Gemeinde Michendorf

Ortsteil Wildenbruch

Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D"

Begründung

Entwurf vom 18. Juli 2017

Planungsträger

Gemeinde Michendorf
Potsdamer Straße 35–37
14552 Michendorf

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner
AKB

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Bearbeitung

Begründung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, Stadtplaner AKB
Dipl.-Geogr. Marcus Förster

Umweltbericht: Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Dipl.-Ing. Sabine Herig, Landschaftsarchitektin AKBB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.4 Denkmalschutz	7
2.5 Altlasten	7
2.6 Kataster und Vermessung	7
3. Planungsbindungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Bezug zum Flächennutzungsplan	9
4. Planinhalt	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4 Private Grünflächen	11
4.5 Ein- und Ausfahrten	11
4.6 Flächenübersicht	11
5. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen	12
5.2 Wesentliche Wirkungen	14
5.3 Untersuchungsraum und Methoden	15
5.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	16

5.5	Konfliktanalyse	23
6.	Verfahren	26
6.1	Aufstellungsbeschluss	26
6.2	Billigungsbeschluss Vorentwurf	26
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	26
6.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
6.5	Billigungsbeschluss Entwurf	26
6.6	Beteiligung der Behörden	26
6.7	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	26
6.8	Satzungsbeschluss	26
7.	Rechtsgrundlagen	27
	Textliche Festsetzungen	28
	Nachrichtliche Übernahmen	28
	Pflanzliste	28

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteiles Wildenbruch der Gemeinde Michendorf westlich der Dorfstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 873 und eine Teilfläche von Flurstück 81 der Flur 2 der Gemarkung Wildenbruch und hat eine Größe von 0,22 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- nordwestlich vom Flurstück 872,
- westlich von einer Freifläche (Flurstück 82),
- südlich von der Teilfläche mit der Flurstücksnummer 81,
- östlich von der Dorfstraße.

Der Abstand der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 81 (Teilfläche) von 33,50 m, gemessen von der südlichen Gebäudekante des bestehenden Wohnhauses auf dem Flurstück 872, Flur 2, Gemarkung Wildenbruch, wurde durch Gerichtsurteil (VG 4 K 2797/14) festgelegt.

Das Plangebiet ist derzeit teils bebaut und befindet sich in Privateigentum. Die Erschließung ist durch die Dorfstraße gesichert. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind bereits vorhanden.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Norden befinden sich Mehrfamilienhäuser mit mehreren Nebenanlagen. Des Weiteren sind im Umfeld Landwirtschaftsflächen und Betriebe für die Agrarwirtschaft sowie Flächen des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander" zu finden. Rund 300 m entfernt befindet sich in der Kunersdorfer Straße 1 der Gasthof "Zur Linde" mit Hotel, der eine überregionale Bedeutung hat.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Große Seddiner See. Den Abschluss der Dorfstraße bilden eine Wendeanlage sowie daran anschließend ein Sammelparkplatz für Seebesucher und Erholungssuchende. Durch den Seddiner See ist ganzjährig an den Wochenenden ein verstärkter Besucherstrom zu verzeichnen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB und der südliche Teil (angrenzend an die südliche Gebäudekante des bestehenden Wohnhauses) im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die südlichen Flächen des Plangebietes liegen zudem innerhalb des Randbereiches des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander".

Der Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Plangebietes, einschließlich der vorhandenen Bebauung als gemischte Baufläche dar. Der südliche Teil wird als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt um die zulässige Nutzung und Bebauung im Plangebiet genau zu definieren und schafft zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen (u. a. Pkw-Stellplatzanlage für fünf Kraftfahrzeuge, einschließlich eines Carports für zwei Pkw, Gewächshaus), unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am bzw. im Landschaftsschutzgebiet.

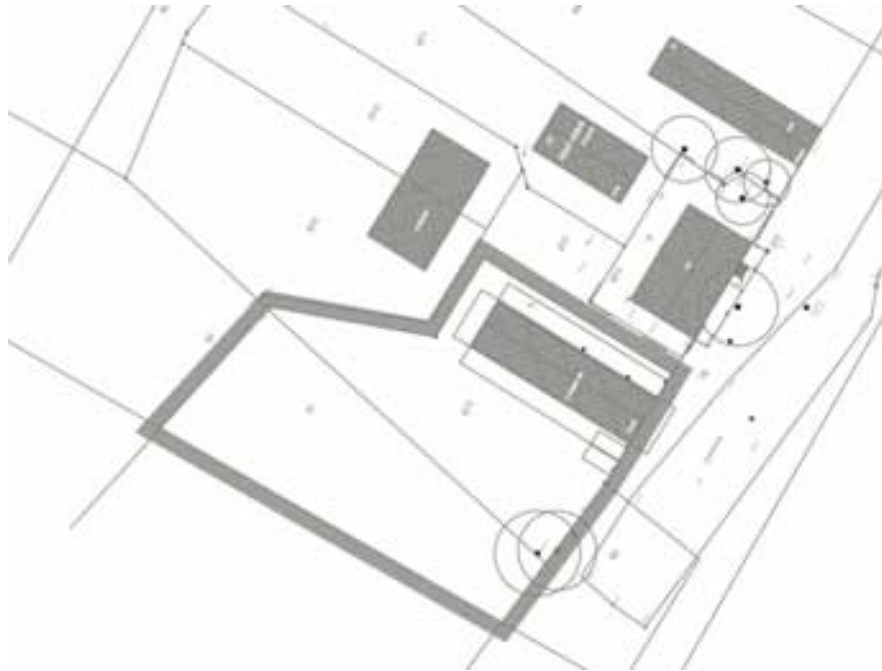


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen. Das Aufstellungsverfahren wird im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet weist auf dem Flurstück 873, Flur 2, Gemarkung Wildenbruch eine offene zweigeschossige Bebauung auf. Die Straßen und Gehwege sind asphaltiert bzw. gepflastert. Die das Plangebiet erschließende Dorfstraße endet in einer Wendeanlage, der sich ein Sammelparkplatz anschließt. Die Dorfstraße als auch der Sammelparkplatz werden ganzjährig an den Wochenenden durch Erholungssuchende des Großen Seddiner Sees genutzt. Die nähere Umgebung im Norden dient größtenteils der Wohnnutzung. Die überwiegende Zahl der Wohngebäude ist zweigeschossig errichtet. Direkt südlich und südwestlich grenzen Freiflächen an. Im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Gärten. Ein befahrbarer Weg führt vom Sammelparkplatz zum ca. 150 m entfernten Großen Seddiner See.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Dorfstraße an das Hauptverkehrsnetz von Wildenbruch angebunden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind nicht in unmittelbarer Nähe, jedoch im Ort ca. 450 m entfernt vorhanden. Erschließungsanlagen für elektrischen Strom und Gas sind vorhanden. Über die Dorfstraße ist das Plangebiet an das

öffentliche Leitungsnetz für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) "Mittelgraben". Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in die Landesdenkmalliste aufgenommenen Objekte. In der Denkmaltopografie des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die nördliche Zauche befinden sich Hinweise auf die Orts- und Bebauungsstruktur der Dorfstraße in Wildenbruch, sowie die ausdrückliche Erwähnung zum besonders prägnanten Vierseitgehöft Dorfstraße 6, das den südlichen Auftakt der historischen Bebauung der Drei-/ Vierseithöfe in der Dorfstraße bildet.

Innerhalb von Wildenbruch befindet sich ein Denkmalbereich welcher sich auch über das Plangebiet erstreckt. Der Denkmalbereich bezieht sich auf das Bodendenkmal Nr. 30402 - Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Wildenbruch. Südlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des B-Planes an das bekannte und geschützte Bodendenkmal Nr. 30632 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte.

2.5 Altlasten

Nach Prüfung des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestehen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2016 "Dorfstraße 6D" Wildenbruch keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte bzw. Altablagerungen.

2.6 Kataster und Vermessung

Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 24 Abs. 2 des Brandenburgischen Geoinformations- und Vermessungsgesetzes ist zu beachten, dass diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden dürfen.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trat am 15. Mai 2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Festlegungskarte 1 definiert das Gebiet um Wildenbruch als Freiraumverbund mit dem Ziel 5.2. 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.

Für die Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Gebiete.

- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung Erweiterung Streu- und Splittersiedlung.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung der Funktionsfähigkeit des festgelegten Freiraumverbundes
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPra 2007:
 - Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orten ausgerichtet werden.
 - Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.
 - Priorität von Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen.
 - Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.
- Grundsatz 2.1.1 Regionalplan: Vorzugsräume Siedlung (hier: Ortslage Michendorf) für die Siedlungsentwicklung nutzen.

Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet wird bereits zu Wohnzwecken genutzt. Eine Errichtung von zusätzlichen Hauptgebäuden ist weder geplant noch planungsrechtlich zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Errichtung von Nebenanlagen, welche der vorhandenen Nutzung im Plangebiet dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Da sich die vorgesehenen Festsetzungen von Wohnsiedlungsflächen 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 Entstehung einer Splittersiedlung wird vermieden (Z 4.2 und Z 4.3 LEP B-B).

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Dadurch werden zusätzliche Versiegelungen für die externe Erschließung vermieden (G 4.1 LEP B-B).

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 5.1 LEP B-B) wird nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Planung wird die Errichtung von Nebenanlagen, welche der bereits vorhandenen Nutzung dienen, planungsrechtlich vorbereitet. Die Errichtung ist auf bereits als Garten genutzten Flächen geplant. Unzerschnittene Freiraumgebiete werden daher nicht in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt.

Das Plangebiet befindet sich in der Region Potsdam-Mittelmark. Im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist Wildenbruch als Vorranggebiet Freiraum mit dem Ziel 3.1.1 festgelegt. Ziel 3.1.1 besagt, dass Freiräume und ihre Funktionsfähigkeit zu sichern sind. Darüber hinaus sind räumliche Entwicklungen welche die Funktion des Vorranggebietes Freiraum beeinträchtigen ausgeschlossen. Dem Ziel wird mit der vorliegen-

den Planung entsprechen, da Freiräume und deren Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf vom März 2008 stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche im Norden und Grünfläche im Süden dar. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

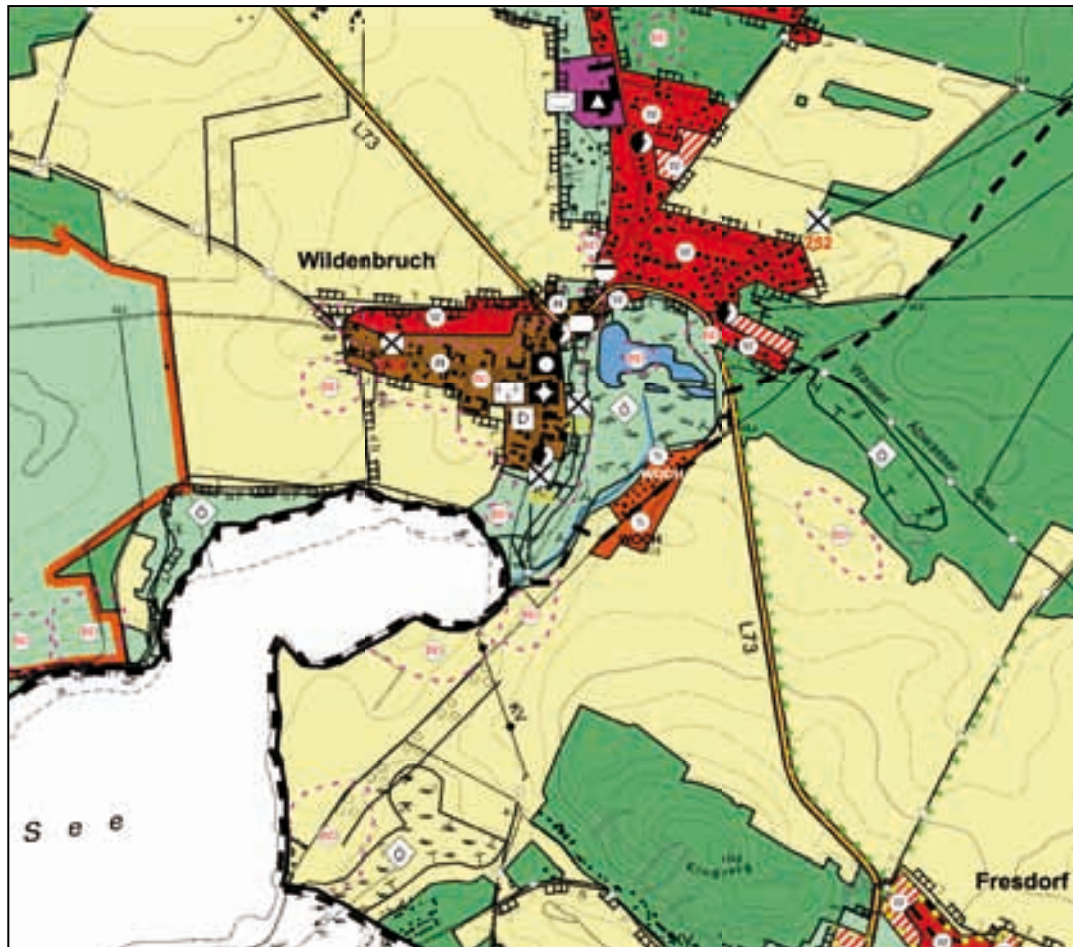


Abb. 2 Ausschnitt aus dem FNP Gemeinde Michendorf 2008

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Soziale Infrastruktureinrichtungen (wie Kitas, Spielplätze) sind planungsrechtlich zulässig. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Einrichtungen zugelassen werden.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren und um die angrenzenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, sind Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Die im Vorentwurf vorgesehene Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben wird nicht weiter verfolgt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine Bebauung entsprechend des Bestandes zu ermöglichen. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Dies ist erforderlich um die Umsetzung der geplanten Nebenanlagen (Gewächshaus, PKW-Stellplatzanlage für fünf PKW, einschließlich eines Carports für zwei PKW) im Plangebiet planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Obergrenze der GRZ für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO wird dabei nicht überschritten.

Die aktuelle Bebauung im Plangebiet weist zwei Vollgeschosse auf. Daher wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) festgesetzt.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, entsprechend des Bestandes, eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind so Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit einer Gebäudelänge bis maximal 50 m möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster). Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen außerhalb der Baufenster errichtet werden.

Auf der Fläche A-B-C-D-A kann innerhalb der festgesetzten Baugrenze ein maximal eingeschossiger Wintergarten errichtet werden. Da die hierdurch zu erwartende Abstandsfläche von 0,4 der Wandhöhe des Wintergartens zum Nachbargrundstück eingehalten werden kann, bzw. nur geringfügig überschritten wird, kann an dieser Stelle von der im § 6 Abs. 5 BbgBO festgesetzten Mindestabstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück abgewichen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Nebenanlagen festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Um die Erschließung des Plangebietes über die Dorfstraße zu sichern, werden die Stellplatzanlagen an der Grundstücksgrenze zur Dorfstraße festgelegt (Signatur "St"). Mit der Festlegung sind weitere Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche für die Errichtung eines Gewächshauses festgesetzt (Signatur Gw). In diesem Bereich ist die Errichtung eines Gewächshauses städtebaulich vertretbar, da auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 875) eine Nebenanlage (Carport) auf gleicher Höhe existiert (Siehe Abb.3: Lageplan, S.25) und somit keine direkte Sichtbeeinträchtigung zum Nachbargebäude besteht. Mit der Festlegung sind weitere Gewächshäuser im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Herstellung von Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

4.4 Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt, welche als Übergang zwischen der Bebauung und den Flächen des Landschaftsschutzgebietes dient.

4.5 Ein- und Ausfahrten

Um die äußere Erschließung des Plangebietes zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB ein Ein- und Ausfahrtsbereich im Bereich der Flächen für Nebenanlagen für die geplante PKW-Stellfläche festgesetzt.

4.6 Flächenübersicht

Fläche	Größe in qm
Geltungsbereich	2.217
Allgemeines Wohngebiet	1.235
private Grünfläche	982

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

5.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtlichen Rahmenbedingungen

5.1.1 Kurzbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Wildenbruch westlich der Dorfstraße Hausnummer 6D. Das Vorhaben liegt in der Gemeinde Michendorf, Landkreis Potsdam Mittelmark. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 873 und eine Teilfläche von Flurstück 81 der Flur 2 der Gemarkung Wildenbruch und hat eine Größe von 0,22 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- nordwestlich von Wohnbebauung (Flurstück 872),
- westlich von einer Grünlandfläche mit Gehölzen (Flurstück 82),
- südlich von einer Grünlandfläche im Übergang zum Seddiner See (Flurstück 81),
- östlich von der Dorfstraße.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die zulässige Nutzung und Bebauung im Plangebiet genau zu definieren und schafft zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen (u.a. PKW-Stellplatzanlage für fünf Kraftfahrzeuge, Gewächshaus), unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am bzw. im Landschaftsschutzgebiet.

5.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB und der südliche Teil (angrenzend an die südliche Gebäudekante des bestehenden Wohnhauses) im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die südlichen Flächen des Plangebietes liegen zudem teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nuthetal-Beelitzer Sander".

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen. Das Aufstellungsverfahren wird im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Beurteilung von Eingriffen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.¹

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

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

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

Störungsverbot

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

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen

Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne der Gemeinde.

Für die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu:

Geschützt sind:

- Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfang (StU) von 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.
- Hecken nach Anlage 1 der Satzung von mindestens 2 Meter Höhe unabhängig davon, ob sie als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden.

- Bäume und Sträucher mit einem geringeren Stammumfang während der Vegetationsperiode, vom 1. März bis 30. September
- Alle Bäume, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne dieser Satzung darstellen.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Maßnahmen, die nach § 17 BNatSchG und § 7 Abs. 1 und 2 BbgNatSchAG zugelassen worden sind.
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Wohnbebauung, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von weniger als 190 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 60 cm) aufweisen, mit Ausnahme von Kiefern, Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Kastanien, Maulbeerbäumen, Buchen, Ahorn, Esche, Walnüssen und soweit sie nicht als Ersatzpflanzung gepflanzte Bäume sind.

- Obstbäume (ausgenommen Walnuss, Baumhasel, Esskastanie sowie Eberesche), Weiden und Pappeln, sowie abgestorbene Bäume soweit sie nicht als Ersatzpflanzung nach dieser Satzung gepflanzt wurden.
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes Brandenburg, sofern es keine Festsetzungen im betreffenden Bebauungsplan gibt.

5.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen). Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus voraussichtlich erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke (Nebengebäude) und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung oder Änderung von Bauwerken, Gehölzen, Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche oder von Nebengebäuden

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung) im Geltungsbereich	Nicht gegeben
---	---------------

5.3 Untersuchungsraum und Methoden

5.3.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabensbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

5.3.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten²

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt.

5.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung"³. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1,

Tab. 2, Tab. 3). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

5.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel erläutert die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

5.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Räumliche Gesamtplanung

Die Ziele der räumlichen Gesamtplanung sind in Kapitel 3.1 dargestellt. Die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Auch der Grundsatz der integrierten Freiraumentwicklung wird durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im LRP die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.⁴

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für das Plangebiet existiert ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008, in dem das Plangebiet als gemischte Baufläche im Norden und Grünfläche im Süden dargestellt ist. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Landschaftsplanerische Belange sind in der landschaftsplanerischen Integrationskarte dargestellt. Für das Plangebiet gibt es keine Aussagen oder Flächen- und Maßnahmenvorschläge. Die südliche Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Da auf den zum LSG gehörenden Flächen keine baulichen Anlagen geplant sind, deckt sich die Planungsabsicht des Bebauungsplans mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf und des Landschaftsplanes.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

5.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist mit einem Abstand von ca. 1 km das FFH-Gebiet Nuthe-Nieplitz Niederung (DE 3744-301), das als Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz Niederung“ (DE3744-421) geschützt ist.

Eine Teilfläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ (3744-601), das mit Verordnung vom 12.03.1999 unter Schutz gestellt wurde. Da im Bereich des LSG keine Bebauung geplant oder zulässig ist, ist der Bebauungsplan mit den Zielen des LSG vereinbar.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Naturpark „Nuthe Nieplitz“ (3844-701), der mit Verordnung vom 07.07-1999 unter Schutz gestellt wurde. Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Nebenanlagen, welche der bereits vorhandenen Nutzung dienen, planungsrechtlich vorbereitet. Die Errichtung ist auf bereits als Garten genutzten Flächen geplant. Der Bebauungsplan steht daher den Zielen des Naturparks nicht entgegen.

Gemäß der *Baumschutzsatzung* geschützte Gehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine, gemäß § 30 BNatSchG, geschützten Biotope vorhanden.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützten Objekte.

5.4.3 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan schlägt eine Aufwertung sonstiger Siedlungsgebiete vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Im Plangebiet sind Böden aus Fluß- und Seesedimenten, einschließlich Urstromtalsedimenten vorhanden. Es handelt sich um Anmoorböden aus Sand mit Torf. Die Bodenzahlen liegen zwischen 30 und 50. Als vorhandene Versiegelungen sind ein Wohngebäude sowie Wege und Terrassenflächen vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Festlegung der GRZ von 0,3 besteht die Möglichkeit zusätzliche Flächen für den Bau von Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplätze sowie die Umsetzung des Gewächshauses zu versiegeln.

Tab. 4: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Geltungsbereichs in qm	2.217
Allgemeines Wohngebiet	1.235
private Grünfläche	982

Bestand				
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	teilversiegelt, Wege, Terrassen	vollversiegelt, Gebäude (vorh. Wohnhaus und vorh. Gewächshaus im LSG)	
Größe in m ²	1.894	75	248	
Versiegelungsgrad in %	0	50	100	
anrechenbare Versiegelung in m ²	0	38	248	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²				286

Planung					
Nutzungsart	Grünfläche	Vorhandenes Gebäude (ca. 225 m ²), Neubau Gewächshaus (ca. 15 m ²), Wintergarten (40 m ²)	Erschließungsflächen, Terrassen, Stellplätze GRZ 0,3 (abzgl. Gebäudeflächen)	Unversiegelte Flächen	
Größe in m ²	982	280	276	679	
Versiegelungsgrad in %	0	100	50	0	
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	0	280	138	0	
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²					418

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	132 m²
---	--------------------------

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes können zukünftig ca. 132 m² zusätzlich versiegelt werden. Eine erhöhte Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Durch den Rückbau der Anlagen im Landschaftsschutzgebiet werden Flächen entsiegelt und ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. Des Weiteren ist entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 18.10.2013 eine frei wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung dient gleichzeitig als Kompensation für die zusätzliche Versiegelung.

5.4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Untere Havel BB (LGB 2013). Im Plangebiet steht ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter an. Der Grundwasserleiterkomplex 2 hat eine Gesamtmächtigkeit von 30 bis 40 m. Das Rückhaltevermögen des Bodens gegenüber eindringenden Schadstoffen ist sehr gering, so dass das Grundwasser eine sehr hohe Gefährdung gegenüber eindringenden Schadstoffen besitzt.

Auswirkungen

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 132 m² erhöhte zusätzliche Versiegelung 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.

5.4.5 Pflanzen und Biotoptypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurde am 10.11.2016 eine Begehung durchgeführt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007).

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise zu diesem Umweltbelang sind in Kap. 4.4.1 genannt. Darüber hinaus gibt es keine.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Die potentielle natürliche Vegetation wäre ein Schwarzerlen Niederungswald.

Biotoptypen

Innerhalb des B-Plangebietes steht ein Gebäude. Nördlich des Gebäudes befindet sich die Zuwegung mit dem Eingangsbereich. Auf der Süd- und Westseite ist ein naturnah angelegter Garten mit Gemüsebeet und Obstbaumbestand vorhanden. In südlichen Teil des Grundstücks, der Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind einzelne Steinhäufen und Holzstapel sowie ein Gewächshaus vorhanden. Das gesamte Plangebiet wird dem Biototyp 12262 (Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand) zugeordnet. Der Baumbestand auf dem Grundstück besteht überwiegend aus Obstbäumen. Am südlichen Rand des Grundstücks steht eine Reihe aus Weiden. Geschützte Biotope sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Auswirkungen

Flächen- und Biotopverluste entstehen durch den Bau von Nebenanlagen. Es ist vorgesehen südlich des Gebäudes eine vorhandene Zufahrt von der Dorfstraße aus zu befestigen und Stellplätze herzustellen. Des Weiteren soll das zur Zeit im Bereich des LSG stehende Gewächshaus auf eine Fläche außerhalb des LSG verlegt werden sowie ein Wintergarten nordwestlich des Wohnhauses angebaut werden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 233 m² Fläche möglich. Hiervon sind insbesondere Gras- und Staudenfluren betroffen. Eine Beseitigung von Sträuchern bzw. des Baumbestandes ist nicht vorgesehen.

5.4.6 Tiere

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsplan gibt für das Gebiet der Ergänzungssatzung keine fachplanerischen Ziele vor.

Methode der Erfassung

Auf Grundlage einer Geländebegehung (November 2016) wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Folgende Artengruppen wurden auf Grund der vorhandenen Strukturen und der zu erwartenden Eingriffe als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Reptilien
- Amphibien

Das Potential der Fläche für diese Artengruppen wird wie folgt eingeschätzt:

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Alle Bäume auf dem Grundstück wurden auf Baumhöhlen kontrolliert. Es wurden keine Baumhöhlen gefunden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die zulässige Nutzung und Bebauung im Plangebiet genau zu definieren und zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im bzw. am Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Gebäude, die eine Bedeutung für Gebäudebrüter besitzen, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen, so dass eine Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren bieten die auf dem Gelände vorkommenden Gehölze potentielle Bruthabitats für in Gehölzen brütende Vögel wie z. B. Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Neuntöter, Grünling, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Ringeltaube, Elster und Nebelkrähe.

Eine Bedeutung für Wiesenbrüter besitzt die Fläche auf Grund ihrer Größe und Lage am Rande des Siedlungsgebietes sowie auf Grund des vorhandenen Gehölzbestandes nicht.

Das Vorkommen von Arten der Roten Liste oder Arten mit einem hohen Schutzstatus (streng geschützt, Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) ist nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Von den auf dem Gelände vorhandenen Biotopstrukturen sind insbesondere Altbäume mit Baumhöhlen und Bereiche an Gebäuden mit Nischen oder Kellern relevant, die als Sommer- / Winterquartier für Fledermausarten in Frage kommen. Eine Beseitigung von Gebäuden oder Bäumen mit Bedeutung als Fledermausquartier ist nicht vorgesehen, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Artengruppe ausgeschlossen werden kann und eine weitere Betrachtung nicht erforderlich ist.

Reptilien und Amphibien

Die untersuchten Flächen weisen Pflanzenarten frischer Standorte auf. Versteckmöglichkeiten für Reptilien, wie z. B. Zauneidechsen sind auf der Fläche durch die Steinhäufen vorhanden. Auch ein Vorkommen der Ringelnatter ist durch die Nähe des Grundstücks zum Großen Seddiner See wahrscheinlich, ebenso das Vorkommen von Amphibien, wie Moorfrosch, Erdkröte und Grasfrosch.⁵

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Vögel entstehen durch den Verlust von Gehölzen. Hier kann es zum Verlust von Bruthabitaten kommen. Die Auswirkungen auf sonstige in Gehölzen brütende Vogelarten sind als gering zu bewerten, da der größte Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt und eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Fledermäuse entstehen durch das Vorhaben nicht, da keine Bäume mit Baumhöhlen gefunden wurden und auch Gebäude mit einer Quartierseignung für Fledermäuse durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind. Des Weiteren ist weder eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks, sowie eine Beseitigung von Gehölzen vorgesehen, so dass auch Auswirkungen auf Jagdhabitats von Fledermäusen nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Amphibien entstehen durch das Vorhaben nicht, da die Strukturen auf dem Grundstück insbesondere die als Landhabitat geeigneten Gehölzbestände am Rande des Grundstücks weitgehend erhalten bleiben.

Durch die Beseitigung der im Bereich des LSG vorhandenen Steinhäufen, kann es zu einer Beeinträchtigung von Reptilienhabitats (Zauneidechse, Ringelnatter) kommen.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen und Bäume erhalten
- Anlage von Lesesteinhäufen im Bereich der geplanten Heckenpflanzung

5.4.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität⁶.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsrahmenplan werden die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen als Entwicklungsziel benannt.

Methode der Erfassung, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Untersuchungsgebiet besitzt als Lebensraum für Flora und Fauna eine allgemeine Bedeutung. Die vorhandene Nutzung des Grundstücks wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich geändert.

Auswirkungen

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.

5.4.8 Klima und Luft

Schalltechnische Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima im Havelgebiet zwischen Potsdam und Brandenburg sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, "Klimadaten der DDR", Beobachtungszeitraum 1951-1980):

Temperatur: Jahresmittel 8,6 °C, Januarmittel - 1,0 °C, Aprilmittel 7,9 °C, Oktobermittel 9,1 °C

Niederschlag: Jahresmittel 595 mm, Mittel April bis September 348 mm, Mittel Oktober bis März 247 mm

Vegetationsperiode: Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf mit Landschaftsplan, 2008.

Das Plangebiet wird dem bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet zugeordnet⁷. Der Umweltbelang ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima Luft sind auf Grund der geringen zusätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten.

5.4.9 Landschaftsbild

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt am Rande eines Siedlungsbereichs, der durch Drei- und Vierseithöfe dörflich geprägt ist. Die historische Bausubstanz wurde in den vergangenen Jahren saniert, bzw. dem historischen Vorbild entsprechend wieder aufgebaut.

Südlich des Plangebietes grenzen Wiesenflächen und der Große Seddiner See an.

Auswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einer Ordnung der baulichen Nutzung. Der Rückbau von Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Anlage von Nebenanlagen sind nicht zu erwarten, da die Struktur des Grundstücks im Wesentlichen erhalten bleibt.

5.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 30402 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Wildenbruch, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. 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 möglicherweise auch bis in den Südteil Plangebietes erstrecken könnten. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Bei mit Erdeingriffen 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). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

5.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Erlebniswirksamkeit stellt Kap. 4.4.9 dar.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerischen Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Untersuchungsmethode, Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Das Plangebiet liegt am Rande eines historisch gewachsenen Siedlungsbereiches. Der angrenzende Große Seddiner See besitzt Bedeutung als Naherholungsgebiet. Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einer Ordnung der baulichen Nutzung. Der Rückbau von Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung aus.

5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

5.4.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Errichtung von Nebenanlagen nicht möglich.

5.5 Konfliktanalyse

5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (Festsetzung)

Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von maximal 0,3 zzgl. 50 % für Nebenanlagen (=0,45) teilweise vermieden.

Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

5.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang B). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden⁸. Die Durchführung der Maßnahmen sollte von einer fachkundigen Person überwacht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z.B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Des Weiteren ist die Beseitigung der Steinhäufen als potentieller Winterruheplatz für Reptilien nur im Zeitraum von April bis Oktober durchzuführen.

Bei Einhaltung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände als unwahrscheinlich zu betrachten.

Ausgleichsmaßnahmen

Anlage von Lesesteinhäufen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Als Ausgleich sind 3 Lesesteinhäufen a 1 m³ im Bereich der zu pflanzenden Hecke als Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen.

5.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Als Kompensation aufgrund des BauGB ist die Anpflanzung einer ca. 5 m breiten frei wachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste entlang der südöstlichen und südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81, beginnend an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 873 in einem Umfang von 240 m², sowie an der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81 in einem Umfang von 60 m² vorgesehen (siehe hierzu Abb.3). Die Maßnahme hat einen gesamten Umfang von 300 m² und kann nach HVE im Verhältnis von 2 : 1 auf die Flächenversiegelung angerechnet werden. Die Versiegelung von Flächen ist somit ausgeglichen. Die Heckenpflanzung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt (Umfang ca. 60 m²). Die Sicherung der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Lage der Maßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

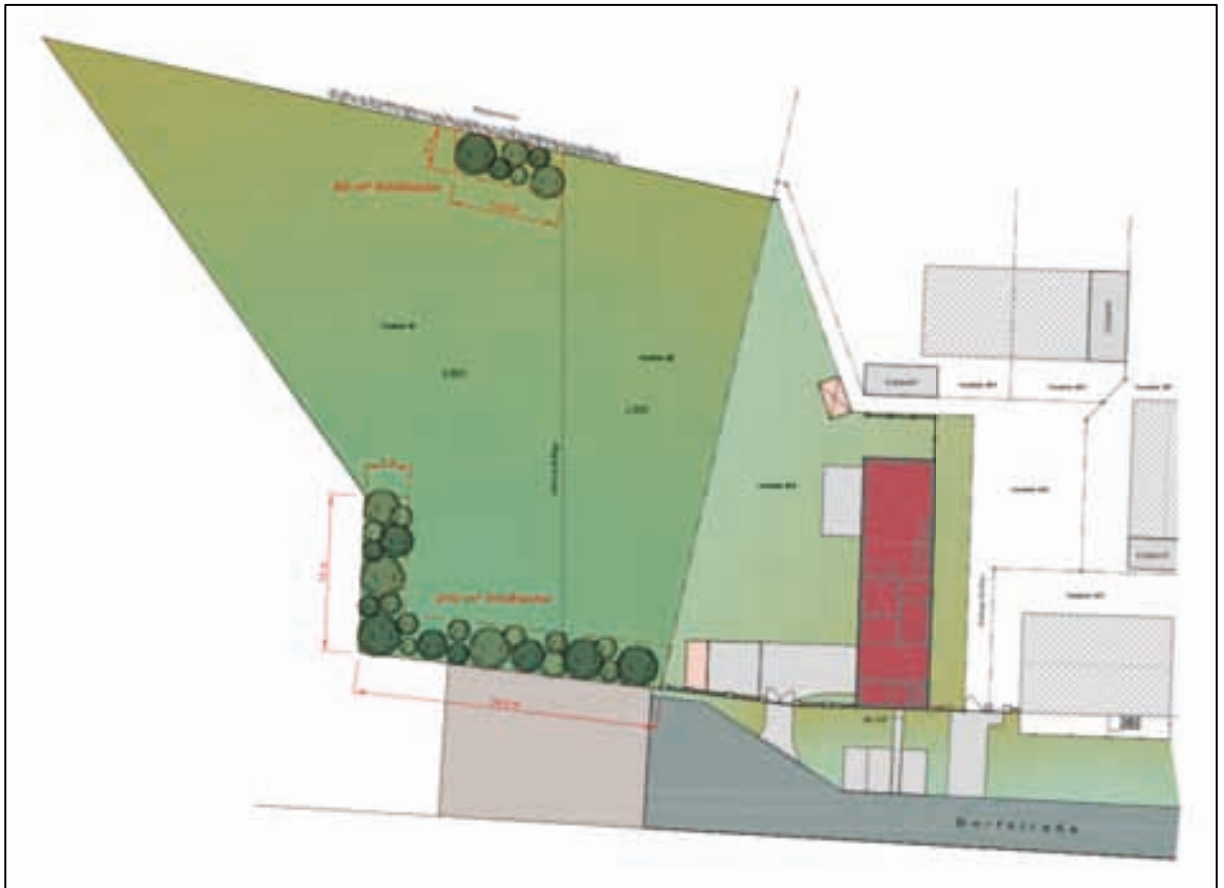


Abb. 3: Lage der geplanten Heckenpflanzung

5.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

Geschützte Gehölze kompensieren (Festsetzung)

Eine Beseitigung geschützter Gehölze ist nicht vorgesehen, es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Baumschutzsatzung erforderlich

6. Verfahren

6.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 5. September 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gefasst (Beschluss-Nr. 59/2016).

6.2 Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 24. April 2017 den Vorentwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gebilligt (Beschluss-Nr. 19/2017).

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 10. Mai 2017 sind neun Behörden und sonstige Stellen, sowie Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sieben eine Stellungnahme abgegeben.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 16. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017 wurde der Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6.5 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am ~~11.09.2017~~ ~~8.9.2017~~ den Entwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gebilligt (Beschluss-Nr. ~~8.9.2017~~).

6.6 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind ... Behörden und sonstige Stellen, sowie Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

6.7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

In der Zeit vom bis einschließlich wurde der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind ... Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6.8 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am den Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" als Satzung beschlossen.

Anmerkung: Die Daten werden nach der Beschlussfassung ergänzt.

7. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14] vom 20. Mai 2016)

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21.01.2013. GVBl/13 3.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 31.03.2009 (GVBl. II/09 S. 186).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58) BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

1.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.

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

2.

Im Allgemeinen Wohngebiet können Stellplätze, Garagen und Gewächshäuser außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.

Als Kompensation aufgrund des BauGB ist im Geltungsbereich die Anpflanzung einer ca. 5 m breiten frei wachsenden Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81, beginnend an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 873 in einem Umfang von 60 m² vorgesehen. Außerhalb des Geltungsbereiches ist auf dem Flurstück 81 die Heckenpflanzung in einem Umfang von 240 m² fortzusetzen (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Die Maßnahme hat einen gesamten Umfang von 300 m² und kann nach HVE im Verhältnis von 2 : 1 auf die Flächenversiegelung angerechnet werden. Die Versiegelung von Flächen ist somit ausgeglichen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Pflanzung einzubeziehen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm, je 10 m Hecke ist ein Baum zu pflanzen. Des Weiteren sind je 25 m² Hecke 2 Heister und 20 Sträucher vorzusehen (H 80-120 cm, mit mind. 3-6 Trieben).

5.

Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A kann ein Wintergarten errichtet werden, der maximal ein Geschoss aufweist.

Nachrichtliche Übernahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander".

Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu

<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg. ¹	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ¹	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg. ¹	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Filz-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

² Land Brandenburg: Kartendienst Brandenburg unter https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

³ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

⁴ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Landschaftsrahmenplan, Genehmigung vom 19.07.2006.

⁵ Kartendienst Brandenburg: Kartendienst Brandenburg unter https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris, Datenabfrage vom 07.12.16

- ⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁷ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Landschaftsrahmenplan, Genehmigung vom 19.07.2006.
- ⁸ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.