

**Gemeinde Michendorf
Ortsteil Wildenbruch**

Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D"

ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWERTUNG

der formellen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 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 Entwurf 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 Entwurf 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 ausgestellt. 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.

ERGEBNISSE DER AUSWERTUNG / ZUSAMMENFASSUNG

Folgende beteiligte Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Seddiner See

Stellungnahme ohne weitere Äußerungen bzw. mit Zustimmung zur Planung:

- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Stellungnahmen mit Hinweisen, ohne Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren bzw. mit Zustimmung zur Planung:

- Landesbetrieb Forst Brandenburg
- Zentraldienst der Polizei
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Stellungnahmen mit Äußerungen, Anregungen und Hinweisen zur Planung:

- Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg
- Landesamt für Umwelt

Darüber hinaus sind vier Stellungnahmen mit Äußerungen, Anregungen und Hinweisen zur Planung aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, ergeben sich keine weiteren Änderungen für die Planung. Die von den aufgeführten Behörden und Trägern geäußerten Anregungen und Hinweise, sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, führen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu folgenden Anpassungen und Ergänzungen, die in der Begründung mit Umweltbericht berücksichtigt werden:

- Fortschreibung der Ausführungen zur Erschließung des Plangebietes:
Ergänzung der Angaben zur Wasserver- und Abwasserentsorgung, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.
- Fortschreibung der Ausführungen zum Denkmalschutz:
Erwähnung des Vierseitgehöfts Dorfstraße 6 in der Denkmaltopografie des Landkreis Potsdam-Mittelmark als besonders prägnanter Auftakt der historischen Bebauung in der Dorfstraße.
Unmittelbare Lage des Plangebietes zu dem nördlichen Bodendenkmal Nr. 30402 und dem südlichen Bodendenkmal Nr. 30632 bei unbekannter genauer Ausdehnung.

- Fortschreibung der Ausführungen zu Altlasten:
Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark keine Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte bzw. Altablagerungen eingetragen.
- Fortschreibung der Ausführungen zu Kataster und Vermessung:
Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte.
- Fortschreibung der Ausführungen zur Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:
Bestätigung der Vereinbarkeit auf Grundlage der Hinweise der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft.
- Fortschreibung der Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens:
Ausführungen zu Auswirkungen auf Kulturgüter. Aufnahme der Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen.

Mit den vorstehenden Anpassungen werden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen Hinweise weitgehend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden folgende Anregungen und Hinweise:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Kompensationskataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark bereits als Kompensationsmaßnahme für das Baugenehmigungsverfahren mit dem Az. 03637-13-20 markiert.
Begründung: 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.
- Zur Wahrung der historischen Gehöftstruktur über den jetzigen Bestand hinaus wird angeregt, die Kubatur des ehem. Scheunenkörpers mit einer Baulinie (anstatt Baugrenze) festzuschreiben.
Begründung: 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.
- Immissionsschutz: Für die geplanten Stellplatzanlagen und das Gewächshaus müssten für den Fall, dass hier Fremdnutzungen vorgesehen sind, immissionsschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden.
Begründung: Sowohl Gewächshaus, als auch die Stellplatzanlagen dienen ausschließlich privater Nutzung. Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen sind demnach nicht erforderlich.

- Zum Erhalt der bisherigen Grenze zwischen Dorfkern und LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" sollte die Umwidmung der gesamten Grundstücksfläche in "Allgemeines Wohngebiet" untersagt werden.

Begründung: 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. Die im Bebauungsplan 02/2016 festgesetzte Wohngebietsfläche (WA) sichert die bestehende Nutzung des Wohngrundstückes und lässt die Errichtung von Nebenanlagen zu. Darüber hinaus wird damit die Grundstücksfläche festgelegt, auf die sich die zulässige Grundflächenzahl bezieht. Die Unterteilung des Plangebietes in Allgemeines Wohngebiet und Gartenland erfolgt zum Schutz der Grünflächen. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht, bzw. nur in geringfügigem Ausmaß 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.

Änderungen der zeichnerischen und/oder der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich nicht. Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung ergeben sich im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen (u. a. Aktualisierung der Aussagen zur Erschließung, zum Trinkwasserschutz; zum Denkmalschutz; zu Altlasten). Mit den vorstehenden Anpassungen werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise weitgehend berücksichtigt.