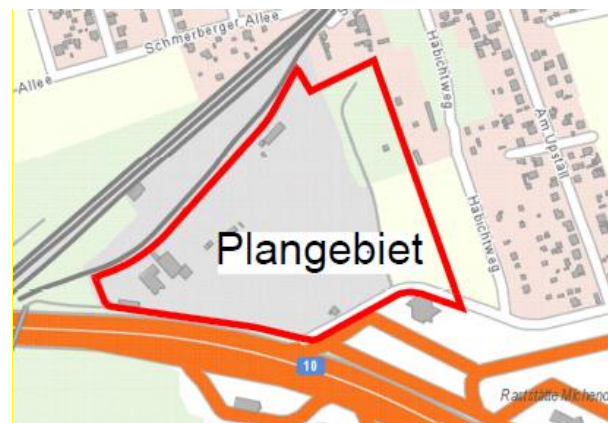


**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 01/2017  
(gem. § 30 (1) BauGB)**

**„Gewerbepark an der Feldstraße“**



**- Vorentwurf -**

**Planungsträger: Gemeinde Michendorf  
Potsdamer Straße 33  
14552 Michendorf**

**Planverfasser: GfBU Consult mbH  
Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung  
Mahlsdorfer Straße 61b  
15366 Hoppegarten / OT Hönow**

**Fassung vom 30. Juni 2017**

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| 1. Einführung.....  | 5  |
| 1.1 Lage und Größe des Plangebiets .....  | 5  |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Plans .....   | 5  |
| 2. Ausgangssituation .....  | 6  |
| 2.1 Stadträumliche Einbindung.....  | 6  |
| 2.2 Bebauung und Nutzung.....   | 6  |
| 2.3 Erschließung .....  | 7  |
| 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen .....  | 7  |
| 2.5 Ver- und Entsorgung .....   | 7  |
| 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt .....   | 8  |
| 2.7 Eigentumsverhältnisse .....   | 9  |
| 3. Planungsbindungen.....   | 9  |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....  | 9  |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung.....  | 9  |
| 3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....  | 9  |
| 3.3.1 Flächennutzungsplan .....   | 9  |
| 3.3.2 Landschaftsplanerische Integrationskarte zum FNP.....                                       | 11 |
| 3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde .....  | 11 |
| 3.5 Angrenzende festgesetzte bzw. im Verfahren befindliche B-Pläne .....                          | 11 |
| 3.6 Fachplanungen .....   | 11 |
| 4. Planungskonzept.....   | 12 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....  | 12 |
| 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....  | 12 |
| 5. Planinhalt (Begründung und Abwägung) .....   | 14 |
| 5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....  | 14 |
| 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) .....                  | 14 |
| 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) ...                   | 18 |
| 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)..... | 19 |
| 5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....   | 20 |
| 5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....     | 20 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.4   | Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB) ..... | 21 |
| 5.4.1 | Pflanzung und Erhalt von Gehölzen, Zauneidechsenhabitat.....   | 21 |
| 5.4.2 | Niederschlagswasser, durchlässiger Aufbau von Befestigungen.....   | 22 |
| 5.5   | Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB).....   | 22 |
| 5.6   | Planungsalternativen.....  | 22 |
| 5.7   | Nachrichtliche Übernahmen .....  | 23 |
| 5.8   | Hinweise .....   | 23 |
| 6.    | Umweltbericht .....  | 23 |
| 7.    | Auswirkungen der Planung.....  | 23 |
| 7.1   | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....   | 23 |
| 7.2   | Verkehr .....  | 23 |
| 7.3   | Natur, Landschaft, Umwelt .....  | 24 |
| 7.4   | Kosten und Finanzierung.....   | 24 |
| 8.    | Verfahren .....  | 24 |
| 8.1   | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.....  | 24 |
| 8.2   | Frühzeitige Beteiligung Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....  | 25 |
| 8.3   | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....  | 25 |
| 8.4   | Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....  | 25 |
| 8.5   | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....   | 25 |
| 8.6   | Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB .....  | 25 |
| 8.7   | Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB .....   | 25 |
| 9.    | Rechtsgrundlagen .....   | 25 |
| 10.   | Anhänge: .....   | 26 |

## Abkürzungsverzeichnis

|               |   |
|---------------|---|
| B             | Bundesstraße  |
| BAB           | Bundesautobahn                                      |
| BauGB         | Baugesetzbuch                                       |
| BauNVO        | Baunutzungsverordnung                               |
| BbgBO         | Brandenburgische Bauordnung                         |
| BbgStrG       | Brandenburgisches Straßengesetz                     |
| BbgWG         | Brandenburgisches Wassergesetz                      |
| BImSchG       | Bundes-Immissionsschutzgesetz                       |
| BNatSchG      | Bundesnaturschutzgesetz                             |
| B-Plan        | Bebauungsplan                                       |
| DEGES         | Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH |
| FFH           | Flora-Fauna-Habitat                                 |
| FNP           | Flächennutzungsplan                                 |
| FStrG         | Bundesfernstraßengesetz                             |
| GFZ           | Geschossflächenzahl                                 |
| GRZ           | Grundflächenzahl                                    |
| LEP B-B       | Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg           |
| LSG           | Landschaftsschutzgebiet                             |
| NSG           | Naturschutzgebiet                                   |
| PlanzV        | Planzeichenverordnung                               |
| RP            | Regionalplan  |
| TW-Schutzzone | Trinkwasserschutzzone                               |

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet ist im Westen der Gemeinde Michendorf gelegen. Es befindet sich auf einer Fläche, die im Nordwesten von einer Bahnlinie (Verlauf von Nordosten nach Südwesten) und im Süden von der Trasse der BAB A10 eingegrenzt wird. Im Osten liegen im Randbereich der Ortschaft Michendorf Grünflächen, die übergehen in Wohnbauflächen. Im Südosten des Plangebiets schließt die Autobahnraststätte Michendorf an.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 11 ha. Einige Teilflächen des Gebiets werden bereits beim Bestehen der DDR von Unternehmen der Baubranche genutzt. Die Fläche liegt in der Gemarkung Michendorf in der Flur 3 und der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die folgenden Flurstücke:

6/5, 7/5, 8/6, 2/7, 5/7, 9/7, 3/8, 4/8, 2/10, 1/11, 2/11, 2/12, 3/13, 1/15, 3/15, 1/16, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 987, 989, 991, 993, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006.

Die Flurstücksbezeichnungen entsprechen den Ausweisungen des amtlichen Lageplans mit Stand vom März 2017.

Vom Geltungsbereich eingeschlossen ist damit der unmittelbar südlich des Plangebiets anschließende Abschnitt der Feldstraße.

Da aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Wohnbebauung entlang der Feldstraße erforderlich werden, wird ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt, in dem die entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Plans**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben „Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Dieses Erfordernis liegt aus den nachstehenden Gründen für das Plangebiet vor:

Das Plangebiet wurde bereits in der DDR als Gewerbestandort von Betrieben der Bauwirtschafts- und Logistikbranche genutzt, ist daher historisch gewachsen und hat seither seinen Charakter beibehalten. In den letzten Jahren wurde der Gemeinde zudem von verschiedenen potenziellen Investoren erhebliches Interesse an der Nutzung der Fläche als Gewerbestandort signalisiert, was auf einen konkreten Bedarf an gewerblichen Bauflächen an diesem Standort hinweist.

Aufgrund der Lage der Fläche im Außenbereich und der geplanten Größenordnung von ca. 11 ha ist es erforderlich, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung die Gewerbeansiedlung rechtlich zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und die Wiederbelebung sowie die Gestaltung des Standortes als Gewerbegebiet im Sinne einer gesicherten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung voranzutreiben.

Durch die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet und die relative Nähe zu Wohnbauflächen sind städtebauliche Konflikte nicht auszuschließen. Diese können z.B. durch Emissionen von Gewerbebetrieben hervorgerufen werden (Lärm, Luftschadstoffe etc.) oder Transportverkehr. Der Schutzbedürftigkeit der nahegelegenen Wohnbauflächen kann nur in einem gerechten Abwägungsprozess, der in der verbindlichen Bauleitplanung verankert ist, Rechnung getragen werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Gemeinde Michendorf ist eine amtsfreie Gemeinde und liegt im Osten des Landkreises Potsdam-Mittelmark in Brandenburg, südlich von Potsdam.

An das Plangebiet in südlicher Richtung unmittelbar angrenzend liegt der südliche Abschnitt der Bundesautobahn BAB A10 (Berliner Ring). Das Plangebiet befindet sich nordwestlich von der Autobahnraststätte Michendorf. Im Nordwesten wird es von Bahngleisen der Deutschen Bahn begrenzt, auf denen die Regionalbahnen 22 und 33 (Ostdeutsche Eisenbahn) sowie der Regionalexpress 7 verkehren.

Südlich der BAB A10 und westlich der Bahngleise befinden sich ausgedehnte Waldflächen. Nördlich von den Bahngleisen und östlich vom Plangebiet schließen sich Grünflächen sowie Wohnbauflächen der Ortschaft Michendorf an. Die im Norden befindlichen Wohnbauflächen sind zur Siedlung Michendorf West gehörig und sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Weitere Wohnbauflächen befinden sich östlich im Anschluss an eine Grün- bzw. Brachfläche in Richtung der Ortslage von Michendorf.

In geringer Entfernung östlich von der Autobahnraststätte Michendorf ist die Autobahn-Anschlussstelle Michendorf vorhanden, wodurch das Plangebiet verkehrslogistisch sehr gut angebunden ist.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Derzeit befinden sich im Plangebiet wenige Gebäude. Dies ist zum einen eine Lagerhalle, die sich im südwestlichen Bereich befindet, und zum anderen ein Bürogebäude (ehem. z.T. als Labor genutzt) im nördlichen Bereich. Weiterhin sind zwei Nebengebäude und einige Container vorhanden.

Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebiets finden sich mehrere Boden- bzw. Baustoffablagerungen. Eine Fläche im westlichen Plangebietsbereich wird als Standort für die Bereitstellung von Baufahrzeugen genutzt.

Ca. 35 % der Gesamtfläche sind bereits mit Asphalt versiegelt.

Im Nordosten und in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets befindet sich in kleinräumigem Umfang Ruderalvegetation. Die übrigen Flächen sind im amtlichen Lageplan als Ödland gekennzeichnet.

## **2.3 Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südöstlich gelegene Feldstraße, die in die Potsdamer Straße einmündet, welche in das Ortszentrum von Michendorf führt. Die Potsdamer Straße kann über die südlich des Ortszentrums von Michendorf einmündende Luckenwalder Straße erreicht werden. Diese stellt den Anschluss sowohl an die Bundesstraße B2, die im Norden in Richtung Potsdam und im Süden in Richtung Beelitz führt, als auch an die überregional eingebundene Bundesautobahn BAB A10 her.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über mehrere von der Feldstraße unmittelbar in das Gewerbegebiet abzweigende Fahrwege.

## **2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **Elektrizität**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird im Gemeindegebiet durch die EON e.dis AG gewährleistet. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Trafostationen, die an das vorhandene Mittelspannungskabelnetz angeschlossen sind. Über diese kann das gesamte Gewerbegebiet mit elektrischer Energie versorgt werden.

Auf den Flurstücken 620 und 622 liegt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der EON e.dis AG für die Benutzung im Rahmen von Tätigkeiten zur Stromversorgung (verlegen, dauernd belassen, betreiben, unterhalten und auswechseln von Leitungen) eingeräumt wurde.

### **Gas**

Die Gasversorgung des Ortsteils Michendorf erfolgt durch die Erdgas Mark Brandenburg GmbH – EMB bzw. den Netzbetreiber NBB (Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG). Auch für diesen Energieträger ist ein Leitungsnetz in der Feldstraße vorhanden, die Versorgungsleitung endet auf Höhe der Feldstraße 15. Die weitere Erschließung für das Gewerbegebiet ist bei Bedarf mit der NBB zu vereinbaren.

### **Trink- und Abwasser**

Erschließungsanlagen für Trinkwasser sind in der Feldstraße prinzipiell vorhanden und werden vom „WAZV Mittelgraben“ bereitgestellt, als Dienstleister für den Verband fungiert die MWA (Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH). In dem Abschnitt der Feldstraße, der sich im Plangebiet befindet, liegen jedoch keine Trinkwasserleitungen an. Derzeit wird Trinkwasser über Tiefbrunnen gefördert und bereitgestellt.

Abwasserkanäle sind in dem Abschnitt der Feldstraße, der im Plangebiet liegt, ebenfalls nicht vorhanden. Das Abwasser wird daher in Sammelgruben aufgefangen und bei Bedarf vom WAZV Mittelgraben abtransportiert.

Die Erschließung des Gewerbegebiets mit Trink- und Abwasser ist bei Bedarf durch einen Erschließungsvertrag mit dem WAZV Mittelgraben zu sichern.

### **Abfall**

Die Abfallentsorgung wird über den örtlichen Entsorgungsträger „Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH“ (APM) durchgeführt.

### **Telekommunikation und Internet**

Die Erschließung des Standortes mit einer Breitband-Internet-Verbindung wurde durch die Gemeinde Michendorf im Rahmen des GAK- und GRW-I-Breitband-Förderprogramms an das Land Brandenburg gemeldet. Im Rahmen des Fördermittelprogramms soll die Versorgung sicher gestellt werden.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Standort des Plangebiets ist durch eine bis in DDR-Zeiten zurückreichende gewerbliche Nutzung stark anthropogen überprägt. So sind ca. 35 % der Gesamtfläche bereits mit Asphalt für Verkehrswege und zur Flächenbefestigung versiegelt. Die übrige Fläche ist durch Ödland mit vereinzelter Ruderalvegetation, die sich vorwiegend im nordöstlichen Bereich und in den nördlichen Randbereichen des Plangebiets befindet, gekennzeichnet.

Im Süden liegt in einer Entfernung von über 800 m vom Plangebiet das Wasserschutzgebiet "Wildenbruch/Bergheide". Im näheren Umkreis um das Plangebiet befinden sich geschützte Biotope sowie Bau- und Naturdenkmale.

Die im Süden jenseits der BAB A10 und im Westen jenseits der Bahnlinie befindlichen Wald- und Grünflächen sind als Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ausgewiesen.

Das Naturschutzgebiet „Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette“ liegt in ca. 2 km Entfernung in westlicher Richtung. Der Naturpark „Nuthe Nieplitz“ befindet sich in ca. 2,7 km östlicher Richtung vom Plangebiet.

Die Natura 2000-Gebiete „FFH-Gebiet Mittlere Havel Ergänzung“ und „FFH-Gebiet Saarmunder Berg“ befinden sich in mehr als 4 km Entfernung vom Plangebiet.

Das Landschaftsbild am Standort ist durch die breite Trasse der BAB A10 im Süden (derzeit findet der 4-spurige Ausbau statt, die Fertigstellung ist für das Jahr 2020 geplant), die nahegelegene Autobahnraststätte mit Tankstelle und die zugehörigen angrenzenden Lärmschutzwände sowie den erhöht verlaufenden Bahndamm im Nordwesten stark geprägt.



## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets liegenden Bauflächen sind zum großen Teil in privatem Eigentum. Die teilweise im Plangebiet verlaufende Feldstraße ist als öffentliche Straße wegerechtlich gewidmet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die durch Planfeststellungsbeschluss festgestellte BAB A10.

Das an die Verkehrsstraße der Deutschen Bahn angrenzende Gelände, das sich nordwestlich an das Plangebiet anschließt, stellt gewidmetes Bahngelände dar.

Das Plangebiet selbst ist vollständig im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf vom März 2008 gelegen und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom März 2009 (Festlegungskarte 1) ist der Standort des Plangebiets sowie die nördlich von der BAB A10 gelegene nähere Umgebung als „Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2)“ ausgewiesen. Demnach ist die Entwicklung von Siedlungsflächen in diesem Bereich ausdrücklich geplant, zulässig sein sollen auch Wohnnutzungen.

Hinsichtlich der Steuerung der Siedlungsentwicklung sind gemäß Ziel 4.2 des LEP B-B bei der Entwicklung von Gewerbeflächen Ausnahmen von dem Grundsatz des unmittelbaren Angrenzens an vorhandene Siedlungsgebiete (Vermeidung von Zersplitterung) zulässig, wenn z.B. besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung dies ausschließen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 weist den Ort Michendorf als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung sowie als „Vorzugsraum Siedlung“ aus.

Die Landes- und Regionalplanung steht der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung demnach nicht entgegen.

### **3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

##### Geltungsbereich des B-Plans

Das gesamte Plangebiet des B-Plans liegt innerhalb einer im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Anlage für die Stromversorgung gekennzeichnet.

### Unmittelbare Umgebung des B-Plans

Die nordwestlich gelegene Bahntrasse ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen) gekennzeichnet. Daran anschließend sind Waldflächen, ausgewiesen als LSG (Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts) dargestellt. Außerdem befinden sich dort Flächen für die Landwirtschaft neben Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil.

Östlich vom Plangebiet ist eine Fläche für Wald ausgewiesen, übergehend in Grünflächen und anschließende Wohnbauflächen.

Die südöstlich gelegene Raststätte sowie der auf der gegenüberliegenden Seite der BAB A10 zur Raststätte gehörige Bereich entlang der Autobahn sind als Sonderbaufläche dargestellt. Auf dem nördlich der BAB A10 gelegenen Gelände befindet sich eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche. Das genannte Gelände wird nach Norden hin durch eine „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) eingegrenzt.

Die Waldflächen südlich der als Sondergebiet bzw. Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind ebenfalls als LSG gekennzeichnet.

Weiterhin ist die BAB A10 als überörtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Eine Übersicht über die Ausweisungen ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt aus dem FNP zu entnehmen.

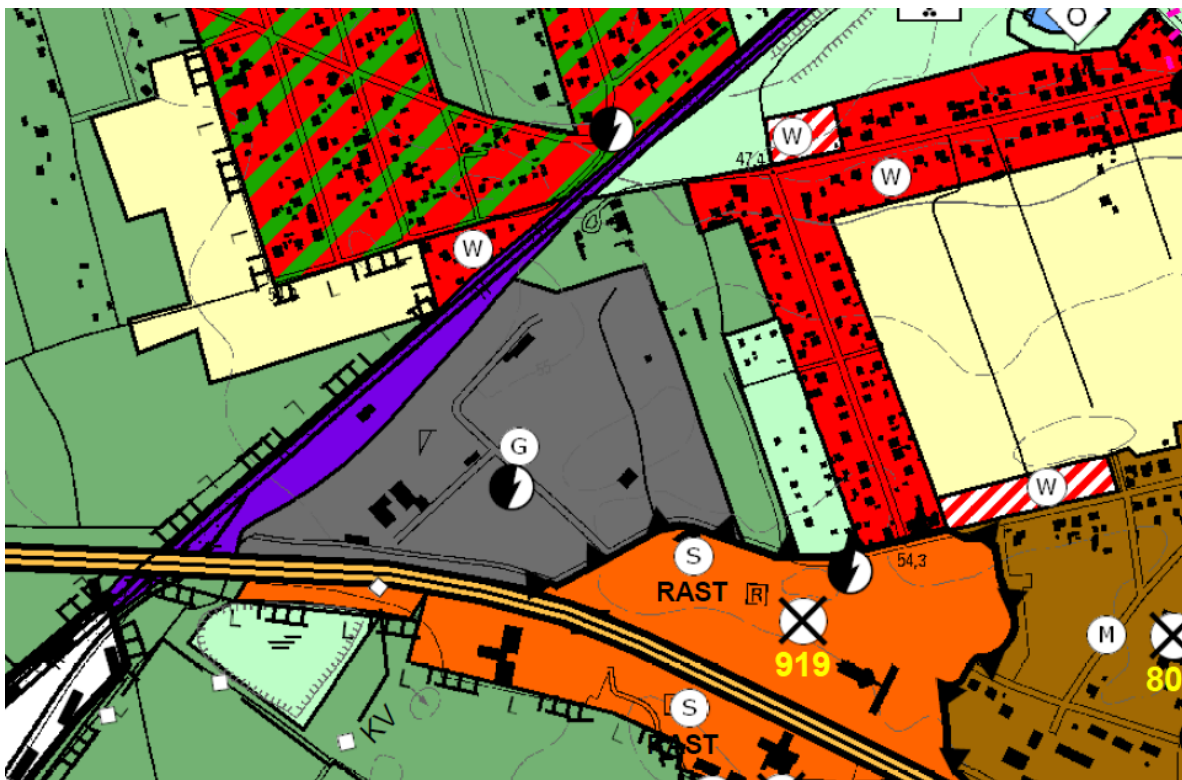


Abbildung 1: Kartenausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Michendorf

### **3.3.2 Landschaftsplanerische Integrationskarte zum FNP**

Die Aussagen und Festlegungen der landschaftsplanerischen Integrationskarte zum FNP werden im Umweltbericht dargestellt und berücksichtigt (siehe Kapitel 6: separates Dokument).

### **3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde**

Städtebauliche Rahmenpläne der Gemeinde Michendorf liegen nicht vor.

Die Gemeinde Michendorf hat jedoch kommunale Festlegungen zum Naturschutz, zum Gewässerschutz und zu baulichen Anlagen für Stellplätze getroffen. Diese sind in den Satzungen „zum Schutz von Bäumen“ vom 05.09.2016, „über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf“ vom 12.10.2009 und „die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung)“ vom 13.06.2005 verankert.

### **3.5 Angrenzende festgesetzte bzw. im Verfahren befindliche B-Pläne**

Östlich von der Autobahnraststätte, oberhalb der BAB A10 ist der Geltungsbereich des B-Plans 01/2013 „An der Autobahn / Theaterweg“ gelegen. Er weist ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche aus und befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02/2007 „Michendorf-West“ befindet sich nördlich vom Plangebiet, unmittelbar angrenzend an den Verlauf der Bahntrasse. Gegenstand der Ausweisung sind ein allgemeines Wohngebiet sowie die zugehörigen Straßenverkehrsflächen. Der B-Plan wurde von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

In östlicher Richtung des Plangebiets, hinter der an die Grünfläche anschließenden Wochenendhausbebauung liegt nördlich der Feldstraße das B-Plan-Gebiet 04/2016 „Michendorf-Feldstraße“ mit Ausweisungen eines allgemeinen Wohngebiets sowie zugehörigen privaten Grünflächen. Der B-Plan befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

### **3.6 Fachplanungen**

Am 29.01.2013 wurde der Planfeststellungsbeschluss zum achtstreifigen Ausbau der BAB A10 gefasst. Dabei handelt es sich um den zwischen den Autobahndreiecken Potsdam und Nuthetal gelegenen Abschnitt (ca. 8 km Länge), welcher den am stärksten befahrenen Abschnitt der BAB A10 / Berliner Ring darstellt. Für das Jahr 2025 wird ein Verkehrsaufkommen von bis zu 125.000 Kfz/24h erwartet.

In diesem Zusammenhang wird auch die Kapazität der Rastanlage Michendorf von derzeit ca. 50 Stellplätzen auf 180 Pkw- und 160 Lkw-Stellplätze erweitert. Aufgrund der unmittelbar an das Vorhaben der DEGES angrenzenden Lage des Plangebiets sind die mit der Autobahnerweiterung verbundenen Auswirkungen im B-Plan-Verfahren für den Gewerbepark an der Autobahn zu berücksichtigen.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die im Folgenden dargestellten Festsetzungen zum B-Plan erfolgt eine Wiederbelebung, städtebauliche Ordnung und Entwicklung des langjährig durch gewerbliche Nutzungen geprägten Standortes. Im Mittelpunkt steht dabei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Neuerrichtung von geeigneten gewerblichen Nutzungen anhand eines qualifizierten B-Plans, um die volle Nutzbarkeit des Standortes zu gewährleisten.

Es wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, das der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen soll. Durch eine zusätzliche Beschränkung der zulässigen Nutzungen, die geeignete angemessene Gestaltung bzw. Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festlegung von Lärmkontingenten soll die Verträglichkeit mit den in nördlicher und östlicher Richtung gelegenen, benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet werden.

Weiterhin ist die verkehrsbezogene Plangebietserschließung unter Berücksichtigung des durch die Planung zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens auf der Anbindungsstraße Gegenstand der Planung. Der Interessenskonflikt zwischen den anliegenden Wohnbebauungsnutzungen und der gemeindlich beabsichtigten Erschließung des Gewerbegebiets bezüglich des Schutzes gegen Verkehrslärm soll mit dem Mittel einer gerechten Abwägung ausgeglichen werden.

Zudem sind die Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landschaftspflege relevante Ziele der Planung.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im FNP der Gemeinde Michendorf sind u.a. zu folgenden Themen Festlegungen getroffen worden, die für die Ausweisung des vorliegenden B-Plans relevant sind:

- Gewerbe,
- Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Immissionsschutz.

#### **Gewerbe**

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Michendorf ist u.a. auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete des Ortes Michendorf konzentriert. Der Standort für den B-Plan „Gewerbepark an der Autobahn“ wurde in der Begründung zum FNP bereits berücksichtigt und als „Gewerbegebiet Südwest“ (zwischen Bahntrasse und Autobahn) mit

einer Größe von ca. 12,3 ha und der Nutzung durch Baugewerbe / für Lager, Auslastung ca. 40 %, ausgewiesen. Außerdem wurden die an diesem Standort und dem Standort Nord (ehem. VBU-Bau) noch zur Verfügung stehenden Reserveflächen von ca. 10,3 ha benannt.

Der Sicherung der gewerblichen Entwicklung auf vorhandenen und erschlossenen Gewerbeflächen, zu denen auch der Standort des hier vorliegenden B-Plans gehört, wird Vorrang vor der Neuausweisung eingeräumt.

Die vorliegende Planung wird somit aus den Ausweisungen des FNP entwickelt.

### **Einzelhandel und Dienstleistungen**

Die Gemeinde Michendorf ist als ausgewiesenes Kleinzentrum der Träger wichtiger Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Nahbereichs und trägt mit zur Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des häufig wiederkehrenden Bedarfs bei.

Versorgungseinrichtungen finden sich in der kleinteiligen Ladenstruktur entlang der Potsdamer Straße sowie in verschiedenen Verbrauchermärkten. Der übergeordnete Bedarf wird in Potsdam oder in Berlin gedeckt.

Zur Sicherstellung der Grundversorgung sowie der Verbesserung der qualitativen Versorgungslage innerhalb des Gemeindegebietes wurde die gestalterische Aufwertung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes durchgeführt. Zudem ist ein neues, mit Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen unternetztes Ortszentrum im Bereich Teltomat / Bahnhof Michendorf langfristig geplant.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet des B-Plans steht den Ausweisungen des FNP daher nicht entgegen.

### **Tankstellen**

Der durch die Autobahnraststätte Michendorf (Nord und Süd) belegte Standort wurde im FNP u.a. mit der bestehenden Nutzung mit jeweils einer Tankstelle als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Autobahnraststätte dauerhaft gesichert. Außerdem ist im FNP eine Tankstelle in der Straße „An der Autobahn“ ausgewiesen, diese fasst sowohl Personen-, als auch LKW-Verkehr.

Es kann daher kein dringender Bedarf an Tankstellen im näheren Umfeld des Plangebiets festgestellt werden und der Ausschluss von Tankstellen im Gewerbegebiet widerspricht nicht den Festsetzungen des FNP.

### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Nach den Ergebnissen der Analyse zur Versorgung der Gemeinde mit Sportanlagen sind im Gemeindegebiet ausreichend derartige Anlagen vorhanden (siehe Kapitel 8.4.1.4 des FNP). Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet steht daher den Festsetzungen des FNP nicht entgegen.

## **Immissionsschutz**

Entsprechend der Ausführungen des FNP ist das von den Bundesautobahnen verursachte Dauergeräusch als planungsbegrenzender Faktor zu betrachten. Die vom Verkehr ausgehenden Lärmemissionen werden durch Lärmschutzwände gemindert.

Bahntrassen stellen ebenfalls Quellen von Lärmemissionen dar, die bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Festsetzungen, die nachfolgend getroffen und erläutert werden, berücksichtigen diese Ausweisungen des FNP. Ergänzend wird ein zweiter Bebauungsplan aufgestellt, der passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Feldstraße festlegt.

## **5. Planinhalt (Begründung und Abwägung)**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit werden die bestehenden Nutzungen durch Betriebe der Bauwirtschafts- / Logistikbranche gesichert und die Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe, die einen nicht erheblich belästigenden Charakter haben, geschaffen. Dies könnten z.B. verarbeitende Gewerbebetriebe oder auch produktionsorientierte Dienstleistungsunternehmen sein.

Die genannte Festsetzung entspricht der Ausweisung im FNP.

Allgemein im Plangebiet zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit den in den nachfolgenden Kapiteln genannten Einschränkungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ (die nicht den Gewerbebetrieben zugeordnet sind) sowie „Tankstellen“ sind nicht zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen (als Art der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe), außer Werksverkauf, sofern sich die Verkaufsfläche in Bezug auf die Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs unterordnet, sowie Anlagen für sportliche Zwecke, die gem. BauNVO allgemein zulässig sind, sollen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein.

Gem. den Bestimmungen der BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Diese werden jedoch im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ebenfalls gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt, da der Charakter eines Gewerbegebiets bestehen bleibt.

#### **5.1.1.1 Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

Nach den Bestimmungen des § 50 BImSchG gilt der „Trennungsgrundsatz“, d.h. die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Dies ist nach Möglichkeit durch die Einhaltung ausreichender Abstände zu realisieren. Falls dies nicht möglich ist, ist die Gliederung bzw. Modifizierung durch die Anwendung des § 1 (4) bis (9) BauNVO erforderlich und ermöglicht, einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz zu vermeiden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kommt es zum Heranrücken der angestrebten Gewerbenutzung an die umliegende störepfindliche und schutzbedürftige Wohnnutzung. Allgemeine Wohngebiete befinden sich sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung in relativ geringer Entfernung vom Plangebiet. Dadurch sind erhebliche Nachteile oder Belästigungen der Wohnnutzung durch Luftverunreinigungen und Lärm nicht auszuschließen.

Nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen nach Möglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Dies erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung von Lärmkontingenten zum Schutz vor Lärmemissionen durch die im Plangebiet befindlichen Gewerbe und durch die Beschränkung des Verkehrslärms auf den Anbindungsstraßen. Emissionen von Staub und Luftschadstoffen sind unter Beteiligung der für Immissionsschutz zuständigen Behörden im nachgelagerten Verfahren, d.h. im konkreten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Das Lärm-Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen als deren besondere Eigenschaft wird im Plangebiet begrenzt, damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die nahegelegene Wohnnutzung nachgekommen werden kann.

Auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens (siehe Anhang 1) wurden Lärmkontingente für das gesamte Plangebiet festgelegt. Die im GE betriebenen Anlagen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im gesamten Plangebiet nur dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die Emissionskontingente nach DIN 45691

tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr):  $L_{EK} = 60 \text{ dB/m}^2$  und

nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):  $L_{EK} = 45 \text{ dB/m}^2$  nicht überschreiten.

### **5.1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) BauNVO)**

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden im Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 BauNVO nur in Sondergebieten zulässig, deren Ansiedlung im Gewerbegebiet ist daher nicht Gegenstand der Betrachtung.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im Plangebiet nur dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie im Rahmen von Werksverkauf (unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb) betrieben werden und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.

Diese Festsetzung folgt in erster Linie verkehrsstrukturellen Zielen und dient der Begrenzung der Emissionen, die durch den vom Gewerbegebiet zusätzlich induzierten Fahrzeugverkehr entstehen. Daher sind im Gewerbegebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in dieser Hinsicht hinreichend verträglich mit der umliegenden Wohnbebauung sind.

Einzelhandelsbetriebe sind i.d.R. mit erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen verbunden, die sowohl aufgrund des Kundenverkehrs als auch aufgrund des Liefer- und Entsorgungsverkehrs entstehen. Ein hohes Verkehrsaufkommen kann schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG haben, die sich als Emissionen in Form von Lärm und Staub/Luftschadstoffen zeigen. Da der Verkehr zum Plangebiet ausschließlich von der aus Michendorf führenden Potsdamer Straße getragen wird und anschließend über die Feldstraße verläuft, sind durch die Ausweisung des Gewerbegebiets erhebliche Steigerungen des dortigen Verkehrsaufkommens zu erwarten. Dies geht weiterhin mit einer erheblichen zusätzlichen Lärm- und Luftschadstoff- bzw. Staubbelastung der Anwohner in den angrenzenden Wohngebieten einher.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des vom Gewerbegebiet induzierten Fahrzeugverkehrs geleistet. Die Prüfung des jeweiligen Einzelvorhabens im Zulassungsverfahren ermöglicht die Verhinderung der Ansiedlung von stark emissionsträchtigem Einzelhandel.

### **5.1.1.3 Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (§ 1 (5) BauNVO)**

Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets, in dem die Bauflächen vorwiegend für das nicht erheblich belästigende produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Betriebe der Bauwirtschafts- und Logistikbranche vorgehalten werden soll. Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, stehen dieser Zielstellung entgegen. Zudem sollen mögliche Konflikte zwischen den ggf. emissionsverursachenden Gewerbebetrieben und der Nutzung des Plangebiets durch selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vermieden werden.



#### **5.1.1.4 Ausschluss von Tankstellen (§ 1 (5) BauNVO)**

Tankstellen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da sie aufgrund der von ihnen ausgehenden Belästigungen durch Verkehr, Geruch und Lärm nicht in der Nachbarschaft von den vorhandenen bzw. für die Zukunft geplanten Wohngebieten in der Umgebung des Plangebiets angesiedelt werden sollen. Für diese Nutzung stehen andere Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

#### **5.1.1.5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 (5) BauNVO)**

Anlagen für sportliche Zwecke können sehr unterschiedliche Ausprägungen hinsichtlich des Flächenbedarfs sowie der Besucherzahl und -frequenz aufweisen. Damit können auch der von ihnen verursachte Verkehr sowie das Ausmaß von Emissionen an Lärm, Geruch, Staub und Luftschadstoffen sehr unterschiedlich sein. Aufgrund der in der nahen Umgebung und an den Erschließungsstraßen vorhandenen Wohnnutzung ist die Vermeidung von übermäßigen Belästigungen in diesen Gebieten erforderlich.

Zudem soll das Gewerbegebiet vorwiegend für Betriebe der Bauwirtschafts- und Logistikbranche, verarbeitende Gewerbebetriebe oder auch produktionsorientierte Dienstleistungsunternehmen vorbehalten bleiben.

Anlagen für sportliche Zwecke sind daher nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie verträglich für die Umgebungsnutzung sind. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

#### **5.1.1.6 Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**

Ausnahmsweise zulässig sind gem. den Bestimmungen der BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese sind jedoch im Gewerbegebiet dennoch nicht zulässig, da die Vorbelastung des gesamten Plangebiets mit Schallimmissionen, die von der BAB A10 und der Bahnstrecke ausgehen, bereits so hoch ist, dass die in Gewerbegebieten zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden (siehe Lärmschutzgutachten im Anhang 1). Wohnungen können daher im Gewerbegebiet nicht zugelassen werden, um die Gesundheit und das Wohlergehen von Menschen nicht zu gefährden.

#### **5.1.1.7 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt auf die Verringerung der oftmals mit dieser Nutzung einhergehenden Störungen ab. Da Vergnügungsstätten großenteils auch nachts betrieben werden, sind Lärmbelästigungen durch Publikums- und damit Fahrzeugverkehr insbesondere in den Abend- und Nachtstunden nicht zu verhindern. Durch den Ausschluss

von Vergnügungsstätten werden diesbezügliche Interessenskonflikte mit der nahegelegenen Wohnbebauung vermieden.

Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert sich die Zweckbestimmung des Baugebietes (GE) nicht, da die allgemeine Zweckbestimmung durch § 8 Abs. 1 BauNVO vorgegeben wird.

#### **5.1.1.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen bzw. Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, von dieser Festsetzung ausgenommen sind Werbeanlagen. Diese Festlegung dient der räumlichen Eingrenzung der Nebenanlagen, damit ausreichende Flächen zur Grünordnung und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Werbeanlagen, die den Festsetzungen zur Grünordnung sowie von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht entgegenstehen, sind zulässig.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hierbei orientieren sich die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl an den maximalen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden so getroffen, dass den zukünftigen Nutzern des Gewerbegebiets ein möglichst großer Spielraum für die Errichtung und Gestaltung der baulichen Anlagen eingeräumt wird. Da mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bereits weitreichende Beschränkungen erfolgt sind, soll die weitergehende Einschränkung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung möglichst gering gehalten werden, um das Spektrum der zulässigen Nutzungsarten und ihren Ausprägungen nicht zu stark einzuschränken.

#### **Grundflächenzahl**

Für das Gewerbegebiet wird mit der festgesetzten GRZ von 0,8 die maximal zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO ausgeschöpft. Diese Festsetzung soll den Gewerbetreibenden einen möglichst umfassenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der baulichen Anlagen und bei der Ausnutzung der Möglichkeiten zur Flächenversiegelung gewähren.

Durch die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen (siehe Kapitel 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist die Begrenzung der für eine Versiegelung zulässigen Bereiche als ausreichend anzusehen.

## **Geschossflächenzahl**

Auch mit der GFZ von 2,4 wird die maximal zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO erreicht. Damit soll ebenfalls ein möglichst großer Spielraum für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen gewährleistet werden.

## **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante der baulichen Anlagen) im Sinne des § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird mit 15 m ü DHHN 2016 festgelegt. Diese Höhe soll gewährleisten, dass gewerbliche Aktivitäten nicht nur auf Außenflächen sondern auch in Hallen durchgeführt werden können, was zur Minderung von ggf. auftretenden Emissionen beiträgt. Dabei soll die Möglichkeit bestehen, dass auch Fahrzeuge, Hebezeuge und ggf. Krane etc. in den baulichen Anlagen aufgestellt werden können.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Vermessungspunkt auf dem äußersten westlichen Fahrbahnabschnitt der Feldstraße, der auf 54,98 m ü. DHHN 2016 liegt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des jeweiligen Gebäudes (First, Hauptgesims).

Durch technische Aufbauten wie z.B. Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) und sonstige Einzelanlagen mit geringer Grundfläche (z.B. Technikgeschosse, Treppenträume, Türme, Antennen, Masten, Siloanlagen, stationäre Turmdrehkräne etc.) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung erfolgt.

Die Festlegungen zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen dienen der Verträglichkeit mit den benachbarten Wohnnutzungen im Hinblick auf das Landschaftsbild. Dieses ist zwar ohnehin durch die langjährige historische gewerbliche Nutzung stark anthropogen überprägt, so gehören die offene Lagerung von Baumaterial und Baumaschinen sowie aufgestellte Kräne zum Landschaftsbild, durch die getroffene Höhenbegrenzung soll jedoch eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die Baugrenze wurde als Kennzeichnung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewählt, da die Festsetzung einer Baulinie mit den entsprechenden Restriktionen zur Bauweise (Ausrichtung der baulichen Anlagen in einer Flucht) nicht erforderlich ist.

Die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet, dass die äußeren Grenzen des Plangebiets innerhalb eines Streifens von mindestens 3 m Breite von Bebauung freigehalten werden. Der Abschnitt der Baugrenze, der parallel zur BAB A10 verläuft, ist sogar deutlich breiter, da er in 40 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie der BAB A10 liegt. Dies ist durch die Festlegungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) i.V.m. dem Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) geregelt, wonach Hochbauten in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesfernstraßen nicht errichtet werden dürfen. Die

Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen ist zustimmungspflichtig.

Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt auch für Nebenanlagen, siehe Kapitel 5.1.1.8.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Michendorf vom 30.05.2005 ist bei der Errichtung der entsprechenden Nebenanlagen im Plangebiet zu beachten.

## **5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Am südlichen Rand wird das Plangebiet von der Feldstraße begrenzt, die als Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet dient. Die Feldstraße ist als öffentliche Straße wegerechtlich gemäß § 6 BbgStrG gewidmet und wird als Bestand in die Planzeichnung übernommen.

## **5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kommt es auf den Erschließungsstraßen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lkw und Pkw. Das voraussichtlich zu erwartende Aufkommen wurde in zwei Studien der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung GmbH („Anbindung des Gewerbegebietes Michendorf an die AS Michendorf im Zuge der A10“ vom April 2014 und „Anbindung des Gewerbegebietes Michendorf, Verkehrliche Untersuchung Stufe 2“ vom November 2015) untersucht. Das Verkehrsaufkommen durch die zum Zeitpunkt der Studie bereits genutzten Flächen wurde durch Befragung der Unternehmen ermittelt. Das Verkehrsaufkommen durch die zum damaligen Zeitpunkt ungenutzten Teilflächen wurde nach den vereinfachten, statistischen Ansätzen des standardisierten Bosserhoff-Verfahrens für klassische Gewerbegebiete (bei unbekannter Nutzungsabsicht) abgeschätzt.

In einem Schallgutachten wurde der zusätzlich vom Gewerbegebiet induzierte Verkehrslärm, der auf die an die Erschließungsstraße (Feldstraße) angrenzenden Wohnnutzungen einwirkt, ermittelt. Im Ergebnis der Untersuchung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung ist es erforderlich, im Sinne einer verträglichen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung passive Lärminderungsmaßnahmen für einige an der Feldstraße gelegene Wohnbauten zu ergreifen. Aus städtebaulichen Gründen sind Lärmschutzwände oder -wälle nicht vertretbar, da die Entfernung von der Feldstraße zu den Wohnbauten i.d.R. nur wenige Meter beträgt und die genannten Maßnahmen eine erhebliche Sichtbeeinträchtigung mit sich bringen würden. Zu diesem Zweck wird von der Gemeinde ein zweiter Bebauungsplan aufgestellt, der Festsetzungen zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen trifft. Die Ergebnisse der o.g. Verkehrsuntersuchungen werden darin ebenfalls näher dargestellt.

## **5.4 Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)**

### **5.4.1 Pflanzung und Erhalt von Gehölzen, Zauneidechsenhabitat**

In den Randbereichen des Plangebiets sollen zur Umgebungsnutzung hin durch Neupflanzungen gestaltete Übergangsbereiche geschaffen werden. Dadurch kann u.a. ein positiver Einfluss auf das Mikroklima und auf das Landschaftsbild erreicht werden. Festgelegt wird ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen, der sich zwischen dem äußeren Geltungsbereich des Plangebiets und der Baugrenze auf den jeweiligen Grundstücken befindet. Hier sollen Gehölzpflanzungen von jeweils 1 Baum auf einer Fläche von 3 m<sup>2</sup> erfolgen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste in Anlage 1 (Gruppe A oder B) der „Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen“ vom 05.09.2016 zu entnehmen. Die Gehölzarten sind gruppenweise (3-5 Stück/Art) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist weiterhin gemäß der Festlegungen der Baumschutzsatzung auszuführen. Die Flächen für die Neupflanzung von Gehölzen werden gleichzeitig als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Zusätzlich werden Flächen für den Erhalt der vorhandenen Vegetation festgesetzt. An der nordwestlichen, der nördlichen und der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen vorhandenen Bäume, die im Wesentlichen aus Kiefer, Pappel und Birke bestehen zur Eingrünung sowie zur Abgrenzung zu den nächstgelegenen Wohnbauflächen dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin ist als Ausgleichsmaßnahme die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Fläche teilweise zu entsiegeln und dauerhaft als geeignetes Habitat für Zauneidechsen zu gestalten bzw. zu erhalten.

Die für Neupflanzungen und die Schaffung eines Habitats für Zauneidechsen festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3 werden den Baugrundstücken des Gewerbegebietes vollständig zugeordnet. Da die Bebauung im Plangebiet noch nicht abschließend festgelegt ist und nicht zwingend von einer maximalen Ausschöpfung der GRZ ausgegangen werden kann, soll eine sukzessive Abarbeitung der Eingriffsregelung bei Eintreten des Eingriffstatbestands durch Bodenversiegelung erfolgen. Die Eingriffe können dann vorhabenbezogen quantifiziert und den festgelegten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eindeutig zugeordnet werden.

Ein möglicher finanzieller Ausgleich für die unterschiedlich starke Nutzung der Eigentumsflächen zur Realisierung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen soll privatrechtlich zwischen den Grundstückseigentümern geregelt werden. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern geschlossen, in dem u.a. eine gemeindliche Verpflichtung zur Beteiligung an finanziellen Ausgleichszahlungen ausgeschlossen wird.

Über die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen sowie für die Schaffung eines Zauneidechsenhabitats hinaus sind zur Einhaltung der GRZ ggf. von

den Grundstückseigentümern weitere Freiflächen ohne Versiegelung bereitzustellen. Diese sind gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zu bepflanzen (1 Baum pro 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche).

#### **5.4.2 Niederschlagswasser, durchlässiger Aufbau von Befestigungen**

In den Baugebieten ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Dies hat gemäß der gemeindlichen „Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf“ auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe selbst zu erfolgen.

Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers dient der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate, dadurch kann den Auswirkungen der erhöhten Versiegelung entgegengewirkt werden.

Die natürlichen Gebietseigenschaften stehen der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegen, da kein dauerhaft anstehendes Grundwasser (keine retentionsrelevanten Böden) im Plangebiet vorhanden ist. Zudem weist der Boden günstige Versickerungseigenschaften auf, da er sich vorwiegend aus sandigen Böden (feinsandig / mittelsandig) zusammensetzt. Weiterhin sind keine regelmäßig wiederkehrenden Gebietsverhältnisse vorzufinden, d.h. der Standort ist vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Das Plangebiet liegt zudem nicht in einer TW-Schutzzone.

Als Maßnahme zum Schutz des Bodens und der Anreicherung des Grundwassers ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### **5.5 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Um einen vollständigen Ausgleich der durch die zulässige Bodenversiegelung erfolgten Eingriffe zu gewährleisten ist im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine zusätzliche Entsiegelung von einer Fläche von ca. 18.424 m<sup>2</sup> erforderlich. Die notwendigen Flächen für diese Ersatzmaßnahmen werden über die Flächenagentur Brandenburg erworben und über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt.

Auch diese Flächen werden den Baugrundstücken des Gewerbegebietes vollständig zugeordnet und sukzessive bei Greifen des Eingriffstatbestands durch Versiegelung von Boden den festgelegten Maßnahmen zugeordnet.

#### **5.6 Planungsalternativen**

Als alternative Zufahrtstraße zum Gewerbegebiet wurde die Führung des Kfz-Verkehrs über die Straße an der Autobahn bzw. eine neu zu errichtende „Vorhaltestraße“ zur Umfahrung der Wohngebiete an der Feldstraße geprüft. Dadurch sollte die Lärmbelastung durch den zusätzlich vom Gewerbegebiet verursachten Fahrzeugverkehr für die Wohngebiete an der Feldstraße verringert werden. Durch diese Maßnahme hätte sich die

Schallimmissionssituation an der straßenbegleitenden Wohnbebauung jedoch nicht wesentlich verändert, daher wurde diese Alternative verworfen.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche B-Plan für ein allgemeines Wohngebiet nördlich der Feldstraße wurde aufgrund der Planungen für das Gewerbegebiet dahingehend geändert, dass die Wohnbebauung um 2 m in Richtung Norden von der Straße zurück gesetzt wurde. Dadurch konnte eine Vergrößerung des Abstands von der Wohnbebauung zur Feldstraße und somit eine Verringerung der Lärmbelastungssituation durch den vom Gewerbegebiet hervorgerufenen zusätzlichen Fahrzeugverkehr für das WA erreicht werden. Ohne Ausschöpfung dieser Planungsvariante würde sich die Lärmsituation an diesem Immissionsort deutlich schlechter darstellen.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Derzeit erfolgen keine nachrichtlichen Übernahmen.

## **5.8 Hinweise**

Derzeit werden keine Hinweise gegeben.

## **6. Umweltbericht**

Siehe separates Dokument.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Im Plangebiet werden derzeit keine behördlich zugelassenen Nutzungen ausgeübt. Ein Anspruch auf evtl. Entschädigungen entsteht aus der Ausweisung des Gewerbegebietes daher nicht.

Auf den Flurstücken 620 und 622 liegt jedoch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der EON e.dis AG für die Benutzung im Rahmen von Tätigkeiten zur Stromversorgung (verlegen, dauernd belassen, betreiben, unterhalten und auswechseln von Leitungen) eingeräumt wurde.

### **7.2 Verkehr**

Für den zusätzlich durch das Gewerbegebiet induzierten Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Darin wurde festgestellt, dass ohne weiterführende Maßnahmen zur Regulierung ein verkehrstechnischer Konflikt am Knotenpunkt Potsdamer Straße / Luckenwalder Straße entstehen würde. Daher wurden an dieser Stelle bauliche Veränderungen in Form einer Umgestaltung des Kreuzungspunktes zum Kreisverkehr

empfohlen und von der Gemeinde beschlossen. Die Realisierung des Vorhabens wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Zudem werden zur Entlastung der an der Feldstraße gelegenen Wohnnutzung passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Zu diesem Zweck wird ein zweiter Bebauungsplan aufgestellt. Die Finanzierung der Schallschutzmaßnahmen wird ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **7.3 Natur, Landschaft, Umwelt**

Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebiets erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Naturschutzrecht. Der Eingriff wurde anhand der geplanten Nutzungen des Gewerbegebiets quantifiziert.

Der zur Kompensation des erfolgten Eingriffs erforderliche Ausgleich / Ersatz erfolgt durch verschiedene Festsetzungen, die im Umweltbericht ausführlich erläutert werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs wird der Eingriffstatbestand vollständig kompensiert.

In einem artenschutzrechtlichen Fachgutachten, das auf faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2017 basiert (siehe Anhang 2), wurde außerdem untersucht, ob Verbotstatbestände nach Naturschutzrecht vorliegen. Die Untersuchung bezog sich auf Brutvögel und Zauneidechsen. Nach dem vorläufigen Untersuchungsstand kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

### **7.4 Kosten und Finanzierung**

Für die Gemeinde Michendorf fallen durch die Ausweisung des B-Plans zusätzliche Erschließungskosten für die Ausstattung einiger an der Feldstraße gelegener Wohnbauten mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an. Außerdem sind finanzielle Mittel für den geplanten Kreisverkehr am Abzweig Luckenwalder Str. / Potsdamer Str. bereitzustellen, der für die Minderung von Einschränkungen in der Verkehrsqualität sowie die gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes erforderlich ist.

Ein Anteil der Kosten wird von zukünftig im Gewerbegebiet ansässigen Investoren getragen, die bereits mit der Gemeinde einen diesbezüglichen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen haben, dieser wird bei Bedarf weiterführend ergänzt.

## **8. Verfahren**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (Drs. ...) wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf am ... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom ... bis ....



## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Planungen wurden in der Bürgerinformationsveranstaltung am ... und im Gemeindeblatt (Ausgabe ...) vorgestellt.

## **8.3 Frühzeitige Beteiligung Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Scoping-Termin war für den 06.04.2017 festgesetzt. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 04.04.2017 abgegeben.

## **8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am ... in der Gemeindeverwaltung Michendorf in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

## **8.5 Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Planentwurfs durch Zusendung der Dokumente am ... benachrichtigt.

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis ... festgelegt.

## **8.6 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Die Planfassung einschließlich der Begründung wurde am ... in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

## **8.7 Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im ... –Blatt und durch Aushang vom ... bis ... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

## **9. Rechtsgrundlagen**

**BauGB** - Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414; zuletzt geändert am 04.05.2017)

**BauNVO** – Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132; zuletzt geändert am 04.05.2017)

**PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert am 04.05.2017)

**BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14 vom 20.05.2016 S. 1)

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542; zuletzt geändert am 13.10.2016)

**FStrG** - Bundesfernstraßengesetz vom 28. Juni 2007 (BGBl. Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206; zuletzt geändert am 31.08.2015)

**BbgStrG** - Brandenburgisches Straßengesetz vom 28. Juli 2009 (GVBl. Nr. 15 vom 13.08.2009 S. 358; zuletzt geändert am 11.07.2014)

## 10. Anhänge:

**Anhang 1: Schallgutachten**

**Anhang 2: Artenschutzfachgutachten**