

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 03/96 "Teltomat"
in Michendorf,**

Satzung

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Holtzendorffstraße 7
14057 Berlin**

in Zusammenarbeit mit

**Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin
Mariendorfer Damm 202
12107 Berlin**

Berlin, im Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2.	Ausgangssituation	2
2.1	Räumliche Einbindung	2
2.2	Bebauung und Nutzung	3
2.3	Erschließung	3
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.5.1	Schutzgut Boden	6
2.5.2	Schutzgut Wasser	8
2.5.3	Schutzgut Klima und Luft	9
2.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.5.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	13
2.5.6	Schutzgut Mensch	14
2.5.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	16
2.5.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	17
2.6	Eigentumsverhältnisse	19
2.7	Kampfmittelbelastung	19
2.8	Denkmalpflege	19
2.9	Altlastenverdachtsflächen	20
2.10	Emissionen der Umgebung	20
2.11	Sanierungsgebiet	21
3.	Planungsbindungen	21
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
3.2	Landes- und Regionalplanung	22
3.3	Flächennutzungsplanung	24
4.	Planungskonzept	25
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	25
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	26
4.3	Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	26
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	27
5.1	Allgemeines	27
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	28
5.2.1	Die Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU1 / MU2)	30
5.2.2	Die Urbanen Gebiete 3 und 4.1 / 4.2 (MU3 / MU4.1 und MU4.2)	30
5.2.3	Das Urbane Gebiet 5 (MU5)	31
5.2.4	Die Urbanen Gebiete 6 und 7 (MU6 / MU7)	31
5.2.5	Die Urbanen Gebiete 8 und 9 (MU8 / MU9)	32

5.2.6	Das Urbane Gebiet 10 (MU10)	32
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf	33
5.4	Verkehrsflächen	33
5.4.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	33
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	33
5.4.3	Flächen für Stellplätze	34
5.5	Versorgungsfläche	34
5.6	Immissionsschutz	34
5.7	Öffentliche Grünfläche	37
5.8	Grünplanerische Festsetzungen	37
5.9	Gestaltungsregelungen	39
5.10	Sonstige Festsetzungen	40
5.11	Kennzeichnungen	40
5.12	Hinweise	40
6.	Auswirkungen der Planung	41
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	41
6.2	Natur, Landschaft, Umwelt	42
6.2.1	Schutzgut Boden	42
6.2.2	Schutzgut Wasser	44
6.2.3	Schutzgut Klima und Luft	45
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	45
6.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	48
6.2.6	Schutzgut Mensch	48
6.2.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	49
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	49
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	50
6.4.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	50
6.4.2	Grunderwerb	50
7.	Verfahren	50
8.	Rechtsgrundlagen	57
9.	Textliche Festsetzungen	58
	Anlagen	61

Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 03/96 „Teltomat“** der **Gemeinde Michendorf** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das ehemalige „Teltomat“-Gelände zwischen Potsdamer Straße, einschließlich jeweils eines Teilabschnitts der Poststraße und der Ladestraße (ehem. bezeichnet als „Am Bahnhof“) mit angrenzenden Flurstücken. Die geplante Fläche für die Lärmschutzwand parallel zur Ladestraße entlang der Bahntrasse wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse; aus diesem Grunde wurde der Geltungsbereich im laufenden Planverfahren mehrmals reduziert, da ein Planungserfordernis für diverse Flurstücke nicht mehr erkennbar war.

Der Bebauungsplan 03/96 „Teltomat“ soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt werden (siehe auch Punkt 4.3 „Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB“).

Der Entwurf mit Stand 09. November 2012 wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Januar/ Februar 2013 im Wesentlichen dahin gehend geändert, dass das Plangebiet nun als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO statt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden soll. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden im Wesentlichen beibehalten.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Michendorf, Flur 1, 411, 412, 413, 414 teilw., 417/1, 417/2, 1182, 1184, 1207, 1208 teilw., 1209, 1601 teilw., 1605, 1607, 1609, 1610, 1618 teilw., 1629, 1630, 1631 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 Hektar.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 03/96 "Teltomat" ist der Wunsch der Gemeinde Michendorf, insbesondere das ehemalige Fabrikgelände „Teltomat“ aufgrund der zentralen örtlichen Lage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nach langjährigen Abstimmungsprozessen zwischen der Gemeinde Michendorf und den Eigentümern des „Teltomat“-Geländes ist nun die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 03/96 „Teltomat“ vorgesehen. Im Februar 2007 führte die Gemeinde Michendorf in Zusammenarbeit mit der Technischen Fachhochschule Berlin einen Studentischen Wettbewerb mit Beteiligungsmöglichkeit der Grundstückseigentümer durch. Die prämierten städtebaulichen Konzepte des Wettbewerbs bilden die Grundlage für das nun vorlie-

gende städtebauliche Konzept des Büros UP⁺ Architekten + Stadtplaner vom 02.06.2017. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist die Weiterführung des Bebauungsplans, der zum einen die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Michendorf nach einer Entwicklung eines neuen Ortszentrums einschließlich eines neuen Standorts für das Rathaus, eines Marktplatzes, einer Parkanlage sowie einer Mischnutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen, geplant. Zum anderen sind die Interessen der Eigentümer bezüglich der Bebaubarkeit des Geländes zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender bauleitplanerischer Vorgaben hätten Bauvorhaben bisher anhand der vorhandenen Bebauung gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden müssen. Die Anwendung der damaligen Rechtslage gewährleistete jedoch weder eine geordnete städtebauliche Entwicklung, noch den Vollzug der städtebaulichen Zielsetzung, nach der ein Gewerbegebiet im zentralen Bereich Michendorfs nicht mehr vertretbar ist. Zwischenzeitlich wurde das ehemalige Gewerbegebiet „Teltomat“ weitestgehend beräumt.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung eines Ortszentrums ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben für diese Fläche derzeit nicht zu realisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals geschaffen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einbindung

Die Gemeinde Michendorf liegt ca. 10 km südlich der Landeshauptstadt Potsdam im Kreis Potsdam-Mittelmark und gehört gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg¹ (LEP B-B) zum Verflechtungsraum des Mittelbereiches Potsdam². Michendorf ist eine amtsfreie Gemeinde, bestehend aus den Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst. Der Verwaltungssitz befindet sich im Ortsteil Michendorf.

Die Gemeindefläche umfasst 68,51 km². Im Jahr 2017 lebten in der Gemeinde ca. 12.500 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte im Gemeindegebiet beträgt ca. 180 Einwohner je km². Mit rund 4.500 Einwohnern auf einer Fläche von 13,56 km² ist der Ortsteil Michendorf der bevölkerungsreichste Ortsteil der Gemeinde und gilt als bevorzugter Wohnstandort.³

Die Ortslage erstreckt sich überwiegend entlang der Potsdamer Straße (ehemalige B 2) direkt nördlich des Autobahnringes (A 10). Die Bundesstraße B 2 führt heute als Umgehungsstraße von Potsdam kommend östlich an Michendorf vorbei und bindet südlich der Ortslage an den Autobahnring (A 10) an. Landesstraßen führen ferner Richtung Saarmund (L 77), Fresdorf-Luckenwalde (L 73) sowie eine Kreisstraße nach Caputh. Michendorf liegt an der Regionalbahnstrecke Berlin - Blankenheim (6118) und ist Haltepunkt des Regionalverkehrs. Damit ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Bekanntmachung durch die Verordnung zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 in Berlin (GVBl. S. 182) und Brandenburg (GVBl. II S. 186).

² Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (2009): Begründung, S.27.

³ <https://www.michendorf.de/gemeinde-ortsteile>, Zugriff am 15.11.2018.

Der umgebene Landschaftsraum ist durch Wälder, Wiesen, Felder und Seen geprägt und weiträumig flach. Nordwestlich von Michendorf befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km das „Potsdamer Havelseengebiet“.

Das ca. 3,3 Hektar große Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Michendorf zwischen dem alten Ortskern im Süden und dem Bahnhof im Norden. Im westlichen Bereich grenzt es an die Bahntrasse. Der östliche Teil des Plangebiets grenzt direkt an die Potsdamer Straße bzw. an die Gärten der Wohnbebauung der Potsdamer Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die Poststraße begrenzt. Nordwestlich der durch den Ort führenden Bahntrasse liegt der „Wohnpark Michendorf“.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des am 03. Februar 2000 durch die Gemeindevertretung Michendorf förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Michendorf“.

2.2 Bebauung und Nutzung

Große Teile des Plangebietes waren bis zur Räumung durch das ehemalige Fabrikgelände „Teltomat“ geprägt. In diesem Bereich waren überwiegend Lager- und Produktionshallen vorhanden, die nach der Aufgabe des ehemaligen Maschinenbaubetriebes 1991 lange Zeit durch Leerstand und Verfall gekennzeichnet waren. Großflächige Bereiche waren durch interne Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt, zusammenhängende offene Bodenzonen oder Grünbereiche waren kaum vorhanden. Bei den unversiegelten Flächen handelte es sich meist um schmale Randstreifen zwischen Bebauung und Verkehrsflächen, die stark verdichtet waren und denen ein stärkerer Bewuchs fehlte.

Anfang der 1990er Jahre ging das „Teltomat“-Gelände in Privatbesitz über. Im Dezember 1997 wurde eine Abrissgenehmigung für die Lager- und Produktionshallen erteilt. Die Abrissarbeiten wurden zwischenzeitlich im Frühjahr 2016 durchgeführt.

Die Fläche des „Teltomat“-Geländes ist als Altlastenverdachtsfläche im FNP aufgeführt.

In der Potsdamer Straße und der Poststraße befinden sich Verwaltungsgebäude der Gemeinde Michendorf. Ein eingeschossiges Gebäude in der Poststraße 1A neben dem Rathaus wird als Tages- und Nachtpflegeeinrichtung genutzt. Ebenfalls im südwestlichen Bereich des Plangebietes findet in der Poststraße 7 neben einer Wohnnutzung eine gewerbliche Tätigkeit statt (kleinunternehmerische Tischlerei).

Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig, verputzt und mit geneigten Dächern versehen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Bahnanlagen der Deutschen Bahn. In ihren Stellungnahmen im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren weist die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass Übernahmen von Baulasten auf Eisenbahngelände grundsätzlich auszuschließen sind.

2.3 Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über die östlich an das Plangebiet angrenzende Potsdamer Straße. Von dort zweigt nach Westen die Poststraße ab, die auf die Michendorfer Gartenstraße im Südwesten führt. Die zwischenzeitlich fertig gestellte Ladestraße erschließt das Plangebiet im Westen.

Zur verkehrlichen Entlastung der Potsdamer Straße trägt die 2005 fertig gestellte Ortsumgehung Michendorf (B 2) bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über den nördlich des Plangebietes gelegenen Bahnhof gesichert. Am Bahnhof Michendorf besteht gegenwärtig Zugang zum Regional-Express sowie zu Regionalbahnen. Damit sind insbesondere verkehrsgünstige Zugverbindungen nach Berlin und Potsdam vorhanden. Das Plangebiet ist an das öffentliche Busnetz der Gemeinde mit Haltestellen in der Potsdamer Straße angebunden. Aus verkehrlicher Sicht ist das Plangebiet insbesondere hinsichtlich seiner günstigen Lage in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des ÖPNV (Bus und Bahn) positiv zu bewerten.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger in der Potsdamer Straße und in der Poststraße gesichert

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH vorhanden. Die sich auf dem Flurstück 1631 befindliche Trafo-Station ist nicht mehr in Betrieb. Eine neue Trafo-Station wurde auf dem Flurstück 1184 an der Potsdamer Straße errichtet. Die Versorgung des Gebiets wird von Seiten des Energieversorgers laut Stellungnahme vom 16.01.2013 von der neuen Trafo-Station aus angestrebt. Auf dem derzeitigen Verbindungsweg zwischen der Potsdamer Straße und der Poststraße tritt eine Kabelhäufung auf, die nicht überbaut werden darf.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist lt. Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG vom 27.12.2018 grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Die Leitungsschutzanweisungen sind bei Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, auf den Flächen der Deutschen Bahn, befinden sich lt. Stellungnahme der DB Immobilien vom 25.02.2019 Kabel und Anlagen der Vodafone D2 GmbH (F5601 Kabelkanalverlegung, F 5050 Luftkabelanlage an den Fahrleitungsmasten) sowie Kabeltrassen mit Streckenfernmelde- und Bahnhofsfernmeldekabel der Deutschen Bahn (F5602 Kabelkanalverlegung). Sollte die Baumaßnahme die vorhandene Lichtwellenleiterkabelanlage teilweise oder vollständig einschließen bzw. sich ihr weniger als 1,0 m nähern, ist nochmals mit Vodafone GmbH ehem. ARCOR Kontakt aufzunehmen.

Außerdem befinden sich gem. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 24.01.2013 Leitungen im öffentlichen Straßenland.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gem. Stellungnahme der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH vom 24.01.2019 nur in der Potsdamer Straße und in der Poststraße öffentliche Trink- und Abwasseranlagen des WAZV. Trinkwasserhausanschlüsse sind teilweise vorhanden. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über die in der Potsdamer Straße und Poststraße vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung im Geltungsbereich ist über Erschließungsverträge mit dem WAZV entsprechend seiner gültigen Satzungen und Vertragsbestimmungen möglich. Hierzu sind die entsprechenden Planunterlagen dem WAZV zur Stellungnahme und Bestätigung vorzulegen. Der WAZV muss die Ausführungsplanung frei zeichnen.

Nachfolgende Grundsätze sind bei der Planung und Ausführung unbedingt einzuhalten:

- Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

- Die bestehenden Leitungen müssen in frostfreien Verlegetiefen verbleiben (Trinkwasserleitungen mit einer Überdeckungshöhe von 1,5 m).
- Es ist darauf zu achten, dass ein Arbeits- und Schutzstreifen nach DIN 19630 zu den Leitungen vorhanden bleibt.
- Ebenso ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) einzuhalten.
- In Michendorf wird eine Trennkanalisation betrieben. Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Vor Beginn der Arbeiten sind die Meisterbereiche Trinkwasser und Abwasser der MWA GmbH hinzu zu ziehen. Der Baubeginn ist rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt⁴

Für die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurde im Jahr 2012 eine Schutzgutbetrachtung durch das Büro Margret Benninghoff erstellt. Zur Fortführung des Planverfahrens wurde die Schutzgutbetrachtung auf Grund neuer Erkenntnisse und Anforderungen durch das Büro Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, im Dezember 2018 (siehe Anlage) aktualisiert.

Das Plangebiet befindet sich geologisch in der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ und kann als flache bis schwach geneigte Sanderfläche mit Höhen zwischen 49 m und 51 m über NN angesehen werden. Das Gebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen wurde geologisch durch die letzte Eiszeit (Weichseleiszeit) stark geprägt. Am geologischen Aufbau haben vor allem jungpleistozäne Ablagerungen großen Anteil, u.a. Geschiebesande und -lehme sowie glaziofluviale Sande und spätglazial umgelagerte bzw. aufgewehte Dünenande.

Das Planungsgebiet ist nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes und nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes gelegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird bestimmt durch das ehemalige Betriebsgelände des Maschinenbaubetriebes „VEB Teltomat“. Auf dem Grundstück befanden sich zu Produktionszeiten überwiegend Produktions- und Lagerhallen; das Gelände war zum überwiegenden Anteil bebaut oder als Verkehrs-/ Lagerfläche befestigt. Vegetationsflächen waren auf dem Grundstück kaum vorhanden. Nach Aufgabe des Betriebes im Jahr 1991 lag das Gelände mit den entsprechenden Gebäuden viele Jahre lang brach. Auch nach Erteilung einer Abriss-Genehmigung für die Produktions- und Lagerhallen im Jahr 1997 wurde der Abriss zunächst nicht durchgeführt.

Erst im Jahr 2016 wurden die Baukörper abgerissen, der anfallende Bauschutt jedoch nicht bzw. nicht vollständig beraumt: Noch heute befinden sich zahlreiche Haufwerke auf dem Gelände, die inzwischen bereits teilweise mit Vegetation bewachsen sind. Auch die großflächigen Befestigungen der Verkehrs- und Lagerflächen wurden im Zuge der Abrissarbeiten nur teilweise aufgenommen; noch heute sind große Flächenanteile mit Asphalt- / Beton- oder Pflasterbelägen versiegelt. Diese Befestigungen werden z.T. durch die o.g. Haufwerke überlagert. In einigen Bereichen haben sich auch auf den Befestigungen inzwischen mehr oder

⁴ Büro Margret Benninghoff, Freie Landschaftsarchitekten, Berlin, November 2012 sowie aktualisiert und ergänzt durch Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Berlin, Dezember 2018

weniger lückenhafte Vegetationsbestände entwickelt, so dass häufig nicht erkennbar ist, ob unter den teilweise schütterten Vegetationsstrukturen noch Befestigungen vorhanden sind.

Der Anteil an versiegelten / unversiegelten Flächen lässt sich daher für das ehemalige Teltomat-Gelände derzeit nicht eindeutig ermitteln.

Im Jahr 2012 wurde zum damaligen Stand des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Schutzgutbetrachtung des Büros Margret Benninghoff erstellt. Diese gab für den Geltungsbereich folgende Flächenanteile an:

- | | |
|---|-------|
| • Industrie- / Gewerbebrache | 50,5% |
| • Industrie / Gewerbe / Verwaltung in Betrieb | 24,2% |
| • Anthropogen überformte Bereiche (Randstreifen Bahntrasse) | 20,6% |
| • Gehölzaufwuchs | 1,9% |
| • Straßenverkehrsfläche | 2,8%. |

Als Vegetationsfläche wurde zum damaligen Zeitpunkt ein Anteil von ca. 34% des Geltungsbereiches angegeben.

Außer den brach liegenden Flächen des ehemaligen Teltomat-Grundstückes umfasst der Geltungsbereich zwei größere Grundstücke, derzeit von der öffentlichen Verwaltung der Gemeinde Michendorf genutzt: Es handelt sich um ein Grundstück an der Potsdamer Straße, sowie ein Grundstück an der Poststraße (u.a. Sitz des Bürgerservices). Beide Grundstücke verfügen über größere Stellplatzanlagen und sind mit einem Fußweg, der rückwärtig - an der Grundstücksgrenze des ehemaligen „Teltomat Geländes“ - verläuft, untereinander verbunden.

An der Poststraße befindet sich westlich des Rathauses ein Grundstück mit einem eingeschossigen Gebäude, welches als Seniorentreff / Altenpflege genutzt wird.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Grundstück mit Wohn- und Gewerbenutzung (Tischlerei).

Die Vegetation im Geltungsbereich wird vor allem durch ruderaler Pioniervegetation bestimmt: Die Brachflächen des „Teltomat“-Geländes stellen sich als ruderaler Gras- und Staudenfluren dar, in Teilbereichen werden diese durch schnell aufwachsende Pionier-Gehölze ergänzt.

Wertvoller Baumbestand befindet sich vor allem auf dem Grundstück der Gemeindeverwaltung an der Poststraße. Darüber hinaus sind auf dem ehemaligen „Teltomat“ Gelände ein Walnuss-Baum sowie eine Eiche zu erwähnen. Insbesondere die Eiche weist mit ca. 3,5 m einen großen Stammumfang und ein hohes Alter auf und sollte daher in die künftige Planung aufgenommen und erhalten werden.

2.5.1 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung durch anthropogene Eingriffe beeinflusst.

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,

- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen,
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben ihren Ursprung in folgenden Belastungsformen: Flächenumnutzung, Verdichtung und Versiegelung.

Das Planungsgebiet ist geologisch betrachtet der naturräumlichen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ zuzurechnen. Es handelt sich um eine flache bis schwach geneigte Sanderfläche der Höhenlage zwischen 49,0 m und 51,0 m über NN.

Die Böden im Planungsgebiet gehen auf Bildungen der Weichselkaltzeit zurück und sind vor allem durch jungpleistozäne Ablagerungen geprägt, es herrschen Geschiebesande und -lehme sowie glaziofluvitale Sande und spätglazial umgelagerte bzw. aufgewehte Dünensande vor. Es handelt sich um äußerst mageren Boden aus Sand ohne wesentliche Anteile von Humus. Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind daher im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bodenstrukturen des Planungsgebietes waren zu Zeiten vor Abriss der Gebäude des „Teltomat“-Geländes stark versiegelt und überformt. Diese starken Vorbelastungen für das Schutzgut Boden konnten sich auch nach Abriss der Gebäude nicht wieder regenerieren, so dass bis heute mit Verdichtung, z.T. Versiegelung (nicht alle Flächenbefestigungen wurden entfernt) und teilweise möglicherweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Gebiet mit Altlasten bzw. als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Im Geltungsbereich treten Schadstoffemittenten auf. Bezüglich der Kontamination innerhalb des ehemaligen Teltomat-Geländes (ehemalige Flurstücke 415, 416, 417/3, 423, 424/3, 424/6, 424/7) liegen mehrere Gutachten (Fa. Hydrodata 21.05.1993, Fa. TRUS 29.12.1995 sowie 26.02.1997) vor. Danach und unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde – Bereich Altlasten – vom 18. April 2000 gibt es hinsichtlich der Schadstoffe folgende Erkenntnisse:

- Laut Angaben der Firma TRUS können aufgrund der bekannten früheren Nutzung des Geländes und der Räumlichkeiten, der vorliegenden Boden- und Bodenluftanalysen und der organoleptischen Prüfung des gesamten Geländes ganze Bereich von vornherein derart eingegrenzt werden, dass mit hinreichender Sicherheit die Unbedenklichkeit einer Wiederverwendung von Boden- und Baumaterial (Ausnahme Asbestplatteneindeckung und -verschalung) testiert werden kann.
- Kritisch anzusehende Schadstoffherde sind die Lackiererei mit Farb- und Lösungsmittel-lager (Gebäude 4, 5a und 5b), die Produktionshalle (Gebäude 16) und der Ölbunker (Gebäude 9) (Gutachten Fa. TRUS).
- Erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte treten im Bereich der Produktionshalle auf. Eine gezielte Beseitigung der Bodenkontamination durch Öl ist erforderlich, wobei ein gezielter Bodenaustausch als die zweckmäßigste Variante angesehen wird. Die genaue Begrenzung ist im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahmen vor Ort zu ermitteln.
- Im Bereich des ehemaligen Öllagers kann davon ausgegangen werden, dass horizontale und vertikale Verunreinigung nur in einem eng umgrenzten Bereich auftritt. Die Böden stehen zumeist ab einer Tiefe von 2,8 m ab Geländeoberkante nicht zur Sanierung / Entsorgung und können somit bedenkenlos im Rahmen der geplanten Baumaßnahme verwendet werden.

- Die Bodenproben aus den Bereichen Farb- und Lösungsmittellager ergaben eine Belastung mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (LCKW). Die Ergebnisse der Nachuntersuchung in Form von Bodenluftproben zeigten, dass die Werte der PER (Tetrachlorethen) und TRI (Trichlorethen) weit unterhalb der Eingriffsgrenze lt. Handbuch der Altlastensanierung (Franzius/Wolf/Brandt) und den MAK-Werten liegen. In diesem Bereich sind keine besonderen Sicherungsmaßnahmen - sowohl arbeitssicherheits- wie auch boden- und gewässerschutzmäßig - zu ergreifen.

Für einige der Verdachtsflächen wurde folglich die erforderliche Beprobung vorgenommen und in einem Zwischenbericht dokumentiert. Einige der zu untersuchenden Flächen sind jedoch unterhalb von Bauschutt, Haufwerken etc. gelegen, die aufgrund der im direkten Umfeld lebenden Zauneidechsen und der bisher nicht erfolgten Umsiedlung derzeit nicht untersucht werden können. Eine abschließende Beurteilung der Bodenbelastungen sowie die Festlegung ggf. notwendiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Nach Umsiedlung der Zauneidechsen werden die Bodenuntersuchungen zur Erkundung der Altlasten kontinuierlich fortgeführt und der Unteren Bodenschutz Behörde zugeleitet. Erst dann ist die abschließende Beurteilung möglich, ob ggf. weitere Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich werden.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in ihrer Stellungnahme vom 11.02.2013 darauf hin, dass zwischenzeitlich abfallrechtliche Vorschriften erlassen und/oder geändert wurden. Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde wird in Ihrer Stellungnahme vom 11.02.2013 auf Grundlage des ebenfalls geänderten Bodenschutzrechts eine aktualisierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen gefordert.

Das mit Stellungnahme der UAWB des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 22.01.2019 geforderte Entsorgungskonzept wird im Rahmen des Verfahrens zeitnah erarbeitet und mit der UAWB abgestimmt (s. ergänzend Punkt 6.2.1 „Schutzgut Boden“).

Zusammenfassend sind die Vorbelastungen des Schutzgutes Boden im Planungsgebiet durch die ehemalige Bebauung und Nutzung als hoch zu bezeichnen, eine abschließende Bewertung der möglichen Gefährdung ist jedoch erst nach Abschluss der fehlenden Bodenuntersuchungen möglich.

2.5.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil des Lebens. Sauberes Trink-, Oberflächen- und Grundwasser beeinflussen unsere Lebensqualität entscheidend. Dabei wird der Wasserhaushalt durch die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers, die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung des Niederschlagswassers bestimmt.

Im Planungsgebiet sowie auch in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt im Geltungsbereich und seiner Umgebung mehr als 10,0 m. Die Böden weisen nur einen geringen Anteil bindiger Bildungen auf (weniger als 20%). Es handelt sich um einen überwiegend sandigen Grundwasserleiter; ein gespannter Grundwasserspiegel liegt nicht vor.

Zusammenfassend sind die Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser vor allem im Bereich des ehemaligen Industriestandortes „Teltomat“ als mittel bis hoch zu bewerten, eine ab-

schließende Bewertung der möglichen Gefährdung ist jedoch erst nach Abschluss der Bodenuntersuchungen möglich.

2.5.3 Schutzgut Klima und Luft

Das Land Brandenburg zählt klimatisch betrachtet zum Übergangsbereich zwischen ozeanisch geprägtem Westen und kontinental geprägtem Osten Europas. Das Übergangsbereich wird bestimmt durch warme Sommer und relativ geringe Niederschlagsmengen: Im Plangebiet wird die Jahresmitteltemperatur mit 8-8,5 Grad Celsius angegeben. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 540mm - 600mm.

Die intensive Bebauung und Versiegelung des „Teltomat“-Geländes führte – vor Abriss der Gebäude – zu starken Vorbelastungen des Schutzgutes, da die Versickerung des Niederschlagswassers sowie die anschließende Verdunstung über die Vegetation unterbunden war. Fehlende Vegetation zur Beschattung der versiegelten Flächen führte zur Aufheizung der Flächen bei sommerlicher Sonneneinstrahlung und so zur Überwärmung des Standortes.

Nach Abriss der Gebäude des ehemaligen Industriestandortes ist zwar ein großer Teil der ehemals versiegelten Flächen nun freigelegt, dennoch verblieben große befestigte Flächenanteile in den Freiflächen sowie auch Teile der Fundamente unangetastet im Boden und tragen noch immer zur Versiegelung des Bodens bei.

Nach Abriss der Gebäude wurde durch das Aufhäufen der Bauschutt-Lagerflächen und Haufwerke der meist leichte Sandboden in den betroffenen Teilbereichen freigelegt und war bei Wind verstärkt der Erosion ausgesetzt; vermehrte Staubentwicklung war die Folge. Diese Tendenzen gehen aber mit der Zeit durch die spontane Ansiedlung von Vegetation zurück, da immer größere Flächenanteile mit Stauden, Gräsern und Gehölzaufwuchs bewachsen sind.

In der Zeit seit dem Abriss haben sich so auf der Oberfläche der Abriss-Flächen, der verbliebenen Haufwerke / Bauschuttlager sowie z.T. auch auf den versiegelten Flächen Vegetationsbestände entwickelt. Diese sind zwar z.T. recht schütter, können aber dennoch die Staubentwicklung minimieren, sowie Teile des anfallenden Niederschlagswassers aufnehmen und verdunsten. Darüber hinaus tragen diese Vegetationsbestände zur Beschattung der Flächen bei und wirken so - je nach Ausprägung - entlastend auf das Lokalklima.

Die Vorbelastungen dieses Schutzgutes sind insgesamt als hoch zu bewerten, auch wenn durch die Wiederbesiedelung mit Vegetation allmählich der Vegetationsanteil steigt und die negativen Beeinträchtigungen durch Staubbildung auf die Lufthygiene und auf das Lokalklima in der näheren Umgebung minimiert werden.

2.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vegetation

Es befinden sich keine Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches oder in der unmittelbaren Umgebung.

Zur Erfassung des derzeitigen Biotoptypenbestandes wurde eine Kartierung im Spätsommer 2018 durchgeführt. Die Biotoptypenzuordnung orientiert sich an der Kartierungsanleitung des Landes Brandenburg (Kartierungsanleitung Biotopkartierung Brandenburg) und der Liste der

Biotoptypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann, Landesumweltamt Brandenburg - Stand 2004.

Es wurden im August/September 2018 im Geltungsbereich folgende **Biotoptypen** erfasst:

Biotoptypen Nr. 03190, 03249, 03320, 12654, 12713:

Auf dem ehemaligen „Teltomat“ Grundstück befindet sich ein Mosaik aus den o.g. Biotoptypen, die in einer schnell voranschreitenden Sukzession begriffen sind. Es finden sich hier z.T. noch offene, vegetationsfreie Flächen (Biotoptyp Nr. 03190), an deren Rändern sich jedoch bereits die Besiedelung durch ruderalen Pionierfluren einfinden. Die sonstigen ruderalen Staudenfluren (Biotoptyp Nr. 03249) gehen in teilweise von Gräsern dominierte Bestände sonstiger Spontanvegetation auf Sekundärstandorten (Biotoptyp Nr. 03320) über. Teile der Flächen weisen bereits einen Bestand an jungen Pioniergehölzen auf (z.B. Robinie, Pappel, Birke, Holunder). Die Abgrenzungen der einzelnen Anteile der o.g. Biotoptypen befinden sich in schnellem Wandel und wurden nicht flächenscharf kartiert.

Die ehemaligen Verkehrs- und Lagerflächen des „Teltomat“-Betriebes sind nach Abriss der Gebäude zum Teil noch nicht aufgenommen worden und stellen sich noch heute als großflächige Asphalt-, Beton- oder Pflasterflächen dar. Die ehemalige interne Erschließungsstraße ist noch erkennbar (Biotoptyp Nr. 12654).

Der Bauschutt, der durch den Abriss der Gebäude angefallen ist, wurde zu einem großen Teil im Gelände belassen und in mehreren großen Haufwerken abgelagert. Es handelt sich um anthropogene Sonderflächen, die als Bauschutt-Deponie zu erfassen sind: Abgelagert wurden Holzstapel, Bodenmaterialien, Bauschutt, etc., die - ebenso wie die Flächen – z.T. bereits von Spontanvegetation besiedelt werden (Biotoptyp Nr. 12713).

Die Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches ist als Gewerbefläche zu erfassen (Biotoptyp Nr. 12310), der Freiflächenanteil ist wenig gepflegt und weist – wie die Nachbarfläche – einen hohen Anteil an ruderaler Vegetation auf.

Die Verwaltungsstandorte im Südosten des Geltungsbereiches sind als Gemeinbedarfsflächen (Biotoptyp Nr. 12330) ausgebildet. Hier befindet sich ein großer Teil der im Gebiet vorkommenden Bestandsbäume. Die Freiflächen sind zu einem großen Teil von Stellplätzen bestimmt, es sind jedoch auch gärtnerisch gestaltete Bereiche mit Ziercharakter vorhanden – insbesondere in den Vorgartenbereichen.

Die Straßen „Poststraße“ und „Ladestraße“ sind als Verkehrsflächen / Straßen zu erfassen (Biotoptyp Nr. 12610).

Angrenzend an den Geltungsbereich sind folgende Biotoptypen anzutreffen:

- Im Westen Bahnanlagen: Gleisanlagen mit Spontanvegetation (Biotoptyp Nr. 1026614)
- Im Norden, Osten und Südosten grenzen Kleinsiedlungsgebiete an: es handelt sich um die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Potsdamer Straße (Biotoptyp Nr. 12280), die im Nordwesten als Obstwiese ausgebildet sind.
- Die Potsdamer Straße: ist als Allee, mehr oder weniger geschlossen und in gutem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (hier Eichen) zu beschreiben

(Biotoptyp 071411). Die Allee stellt einen gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil dar.

- Im Südwesten Lebensmittel-Verbrauchermarkt: es handelt sich um einen Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstandort – hier Handel – (Biotoptyp Nr. 12310)

Die Lage und die Ausdehnung der Biotoptypen sind der Abbildung „Freiflächenbestand (inkl. Biotoptypen)“ der Schutzgutbetrachtung zu entnehmen (siehe Anlagen).

Baumbestand

Im Planungsgebiet kommen verhältnismäßig wenige Bestandsbäume vor:

Besonders zu erwähnen ist die Gruppe aus Altbäumen (Ulme, Bergahorn, Rotbuche) auf dem Verwaltungsgrundstück an der Poststraße: Es handelt sich um vitalen, wertvollen und erhaltenswerten Baumbestand einheimischer Arten, der künftig erhalten werden sollte.

Ein weiterer, besonders schutzwürdiger Altbaum (Stieleiche) befindet sich im Südosten des ehemaligen Teltomat-Geländes: Die Eiche weist einen Stammumfang von ca. 3,5m auf und sollte ebenfalls erhalten werden. Des Weiteren befinden sich auf diesem Grundstück 1 Walnuss, 3 Birken sowie 1 Kiefer.

Entlang der Wegeverbindung zwischen den beiden Verwaltungsstandorten befindet sich eine Baumreihe aus Maulbeer-Bäumen in dichtem Stand. Auf dem Grundstück der Verwaltung an der Poststraße sind darüber hinaus 2 Buchen im Vorgartenbereich zu erwähnen. Auf dem Verwaltungsgrundstück an der Potsdamer Straße befinden sich 3 Kastanien, und 1 Spitzahorn sowie Zierkoniferen. Entlang der Ladestraße wurden Neupflanzungen von Linden vorgenommen; in der Poststraße befinden sich zwei junge Maulbeerbäume im Straßenraum auf Höhe des Verwaltungsgrundstückes.

Es handelt sich um folgende Baumarten:

- | | | |
|-------|------------------------|--------------------------|
| • Ae | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| • Ap | Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Aps | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Bp | Betula pendula | Birke |
| • Cl | Crataegus laevigata | zweigrifflicher Weißdorn |
| • Fs | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Mn | Morus nigra | Schwarze Maulbeere |
| • Pic | Picea sitchensis | Sitka-Fichte |
| • Ps | Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| • Qr | Quercus robur | Stieleiche |
| • Thu | Thuja occidentalis | Lebensbaum |
| • Ug | Ulmus glabra | Bergulme. |

Für den Großteil der Bäume liegt ein Baumkataster in der Gemeinde vor. Die jeweiligen Nummern des Baumkatasters sind mit der Lage des Baumes in der Abbildung „Freiflächen Bestand inkl. Biotoptypen“ der Schutzgutbetrachtung (siehe Anlagen) dargestellt, so dass eine Zuordnung ermöglicht wird. In der Gemeinde gilt die gemeindliche Baumschutzsatzung in der Fassung vom 13.12.2004, geändert durch 1. Änderung vom 16.05.2007, in der jeweils gültigen Fassung.

Fauna

Der Großteil der Flächen des Geltungsbereiches wird durch ruderale Biotoptypen bestimmt.

Ein mosaikartiger Wechsel offener, vegetationsloser Flächen, vollständig versiegelter, ehemaliger Verkehrs- und Lagerflächen sowie beginnender Besiedelung durch Pioniervegetation stellt für die im Gebiet kartierte geschützte Reptilienart Zauneidechse einen idealen Lebensraum dar.

Zum Bebauungsplan wurde bereits zum Planungsstand 2012 eine „Faunistische Standortuntersuchung“ vom Oktober 2012 durch Dipl.-Ing Tobias Teige durchgeführt. Aufgrund der weitgehenden Beräumung des Geländes ist es nicht sinnvoll, auf die Aussagen dieser Untersuchung im weiteren Planverfahren zu verweisen.

Da seit der Bestandserfassung dieser Faunistischen Untersuchung bis zum gegenwärtigen Planungsstand ca. 7 Jahre vergangen sind und der Gebäudebestand auf dem ehemaligen „Teltomat-Gelände“ zwischenzeitlich beseitigt ist, wurde im Oktober 2018 eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme für die Artengruppe Reptilien“ durch die Artenschutzsachverständige und Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski ergänzt (s. Seite 16 der Begründung). Ziel der Untersuchungen war, die faunistisch-ökologische Wertigkeit der Fläche für wildlebende Tiere zu erfassen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auftretenden Konflikte zwischen Vorhaben und Fauna zu bewerten. Aus der Untersuchung der Reptilien im Jahr 2018 ergab sich, dass auf dem ehemaligen „Teltomat“-Gelände eine große Population von Zauneidechsen kartiert und dokumentiert wurde. Bei den Begehungen durch Herrn Dipl.-Biol. T. Teige im Jahre 2012 konnte kein Vorkommen von Zauneidechsen bestätigt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die bei der Beeinträchtigung bzw. Tötung einzelner Tiere entstehen würden, wurde auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse im November 2018 ein „Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des B-Planes Nr. 03/96 „Teltomat“ durch die Artenschutzsachverständige und Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski erarbeitet (siehe Anlagen).

Artenschutzrechtlichen Stellungnahme für die Artengruppe Reptilien

Die 3 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechsen fanden im August 2018 statt.

*Bei allen Begehungen wurden streng geschützte Zauneidechsen (*Lactera agilis*) im Gebiet nachgewiesen.*

Männliche Tiere wurden nicht gefunden, vermutlich weil diese sich zum Untersuchungszeitpunkt bereits in die Winterquartiere zurückgezogen hatten.

Die Nachweise der Zauneidechsen erfolgten vor allem im nördlichen und westlichen Bereich des ehemaligen „Teltomat“-Geländes; im südöstlichen Bereich wurden keine Nachweise erbracht.

Das Bebauungsplangebiet bietet sehr gute Lebensbedingungen für die Zauneidechsen und aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist von einer flächendeckenden, stabilen Besiedlung durch Zauneidechsen auszugehen.

Die Zauneidechse ist gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und streng geschützt. Darüber hinaus steht sie in der Roten Liste Deutschland in der Vorwarnliste und wird im Land Brandenburg als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Die Tiere und ihre Lebensstätten sind gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz ganzjährig geschützt.

Aufgrund der flächendeckenden Besiedlung des ehemaligen „Teltomat“-Geländes durch die Zauneidechsen und dem geltenden Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Berräumung des Geländes unter Einsatz von Maschinen nur nach Umsiedlung der Zauneidechsen zulässig.

Vor Beseitigung der Lebensstätten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Für die Umsiedlung ist ein Umsiedlungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (Das Umsiedlungskonzept wurde im November 2018 erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Inhalte werden unter Punkt 6.2.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ zusammenfassend dargestellt.)

Im Zuge der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme wurden über die Zauneidechsen hinaus weitere geschützte Tierarten im Gebiet angetroffen:

- Hornisse (*Vespa crabro*): in einer Höhlung im Walnuss-Baum wurde ein aktives Nest gefunden; die Tiere nutzen dieses noch bis in den Oktober, nach der Überwinterung suchen sich die Jungköniginnen jedoch in der Regel ein neues Nest.
- Fuchs (*Vulpes vulpes*): Es wurden mehrere Fuchsbaue des geschützten Fuchses gefunden.
- Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*): diese Art besiedelt schütter bewachsene sandige Flächen und gehört in Brandenburg zu den ungefährdeten Arten.
- Tagpfauenauge (*Adlais io*), Admiral (*Vanessa atalanta*), kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas* – besonders geschützt): bei den Begehungen wurden diese Schmetterlingsarten erfasst.
- Rotmilan (*Milvus milvus*): der Rotmilan wurde bei der Nahrungssuche über dem Geltungsbereich beobachtet.

2.5.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß §§ 1 und 2 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert werden.

Die zentrale Lage des Geltungsbereiches in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof von Michendorf stellte schon zu Zeiten vor dem Abriss der Gebäude des ehemaligen „Teltomat“-Betriebes eine Barriere / einen Fremdkörper im Siedlungsgebiet dar. Der lange Leerstand und Verfall der Gebäude hinterließ einen verwahrlosten Eindruck. Nach dem Abriss der Ge-

bäude kann das Gelände zwar von Westen her in Teilen wieder überblickt werden, aufgrund des Belassens des Bauschutts und der Haufwerke auf der Fläche konnte der verwehrte, störende Eindruck jedoch nicht wesentlich gemindert werden.

Auch die Barrierewirkung im Ort wurde nicht verbessert, da das Gelände derzeit nicht zugänglich ist und keine querenden Wegeverbindungen bestehen. Als einzige Wegeverbindung existiert ein Fußweg, der an der südöstlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen „Teltomat“-Geländes auf gemeindeeigenen Grundstücken verläuft und die beiden Verwaltungsstandorte „auf kurzem Wege“ miteinander verbindet.

Prägend sind die wenigen, vorhandenen Baumbestände / Altbäume im Geltungsbereich. Vor allem zu erwähnen ist die Baumgruppe aus Ahorn und Buchen auf dem Verwaltungs-Grundstück an der Poststraße (Bürgeramt), sowie die nördlich davon gelegenen Solitär-Bäume auf dem „Teltomat“-Grundstück: eine Walnuss und eine Eiche.

Prägend ist auch die Baumreihe / Allee, die die Potsdamer Straße begleitet, auch wenn die Bäume selbst außerhalb des Geltungsbereiches gelegen sind.

Zusammenfassend wirkt das Planungsgebiet ungeordnet und verwehrt und stellt eine Barriere und Störung für das Stadt- und Landschaftsbild am zentralen Standort im Ortskern Michendorfs dar.

2.5.6 Schutzgut Mensch

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Eine wesentliche inhaltliche Neuerung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, besteht darin, dass die menschliche Gesundheit beim Schutzgut Menschen stärker hervorgehoben wird (Änderung: „Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit“ zu „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“). Im Vordergrund der Betrachtung steht die Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsverhältnisse, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall ist hier insbesondere die Betrachtung des Lärms relevant.

Öffentliche Grünflächen oder Spielplatzflächen sind im Planungsgebiet zur Erholung derzeit nicht vorhanden. Die Freiflächen des Planungsgebietes sind überwiegend eingezäunt und als großflächige Brache bzw. als private Grünflächen nur für die jeweiligen Grundstückseigentümer zugänglich; sie stehen nicht als öffentliche Freiflächen für die Erholung der Anwohner zur Verfügung.

Vorbelastungen, bezogen auf die menschliche Gesundheit, bestehen im Geltungsbereich vor allem durch Lärm, ggf. Luftbelastungen und Altlasten.

Zur Untersuchung der Geräuschmissionen liegt eine „Schalltechnische Untersuchung“ aus dem Jahr 2012 vor, welche in der 1. Überarbeitung mit Stand Januar 2019 aktualisiert und an den neuen Planungsstand sowie die z.T. inzwischen geänderten Berechnungsvorschriften angepasst worden ist (siehe Anlagen).

Die Schwerpunkte dieser Untersuchungen liegen auf folgenden Aspekten:

- Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der Potsdamer Straße.

- Verkehrslärm, hervorgerufen durch die Schienenstrecke der Deutschen Bahn.
- Darüber hinaus sind die Auswirkungen des gewerblichen Lärms des Lebensmittelmarktes an der Poststraße auf das Bebauungsplangebiet zu untersuchen. Untersucht wurden hier sowohl die Schallemissionen der Anlieferung (Anlieferung durch LKW, Kühlaggregate, Rollcontainer etc.) als auch die „Parkplatzgeräusche“, die durch Ein- und Aussteigen, Fahrbewegungen in den Fahrgassen, Türeenschlagen, Geräusche der Einkaufswagen etc. entstehen.

Aus den Berechnungen zur Beurteilung des Verkehrslärms ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Straßenverkehr Bestandssituation:
 - Mit Ausnahme eines Messpunktes im MU4.2 wurden an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag sowie auch in der Nacht eingehalten.
 - Die Überschreitungen am genannten Immissionsort im MU4.2 sind auf die Nähe zur Potsdamer Straße zurückzuführen.
 - Am o.g. Immissionsort im MU4.2 betragen die Überschreitungen am Tag zwischen 2 dB(A) und 3 dB(A).
 - Am o.g. Immissionsort im MU4.2 betragen die Überschreitungen in der Nacht zwischen 3 dB(A) und 4 dB(A).
- Schienenverkehr Bestandssituation:
 - Der bestehende Schienenverkehr hat sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum einen höheren Einfluss auf den Geltungsbereich als der Straßenverkehr.
 - Die Überschreitungen an den Immissionsorten im MU1 bis MU3, MU9 und MU10 betragen am Tag zwischen 1 dB(A) und 6 dB(A).
 - In der Nacht sind an allen Immissionsorten Überschreitungen der Orientierungswerte zu erkennen; sie betragen je nach Lage des Immissionsortes zwischen 2 dB(A) und 14 dB(A).
- Gesamtgeräuschsituation Verkehr Bestand:
 - Bestimmender Faktor bei der Gesamtgeräuschsituation ist (mit Ausnahme Immissionsort 4 in MU4.2) der Schienenverkehr. Dies begründet sich insbesondere durch die Nähe des Geltungsbereiches zu den Schienenwegen als auch auf deren erhabener Lage, die den Geräuscheintrag in das Bebauungsplangebiet begünstigt.
 - Eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse ist derzeit nicht vorhanden.
- Beurteilung Verkehrsgeräuschsituation:
 - Unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastungen der Schienenwege wird für die im Umfeld der Verkehrswege gelegenen Gebäudefassaden im Planungsgebiet mit Beurteilungspegeln zu rechnen sein, die die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreichen und teilweise auch überschreiten.
 - Es sind entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz im Bebauungsplan vorzusehen.

Das Landesamt für Umwelt (Immissionsschutz) fordert in seiner Stellungnahme vom 16.01.2019:

„In der Ergebnistabelle des Gutachtens werden Berechnungen für Summenpegel, Außenlärmpegel, bewertete Schalldämmmaße und Lärmpegelbereiche angestellt für eine freie Schallausbreitung, d.h. der Schutz durch die Lärmschutzwand wird hier nicht berücksichtigt. Die Lärmschutzwand (LSW) ist jedoch zwingend erforderlich und ist deshalb für die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel zu berücksichtigen. Deshalb sollte das Gutachten ergänzt werden mit einer Ergebnistabelle, die bei der Berechnung der Summenpegel und den daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegeln, die verminderten Beurteilungspegel für den Schienenverkehr berücksichtigt.“

Die Schalltechnische Untersuchung wurde mit Fassung vom 23.01.2019 entsprechend ergänzt (s. Tabelle A6 der Schalltechnischen Untersuchung).

- Gewerbliche Geräuschemissionen
 - Die Geräuschsituation im Umfeld des Lebensmittelmarktes im Südwesten angrenzend an den Geltungsbereich lässt keine Überschreitungen der Beurteilungspegel für Urbane Gebiete erkennen. Dies gilt sowohl für die Werte am Tag, als auch in der Nacht. Dies geht laut Gutachten auch auf die günstige Lage des Gebäudes des Lebensmittelmarktes zum Bebauungsplangebiet zurück.

Von den gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet selbst gehen derzeit keine Lärmbeeinträchtigungen oder lufthygienischen Belastungen auf die umliegenden Wohngebiete innerhalb oder außerhalb des Planungsgebietes aus.

Öffentlich nutzbare Erholungs- oder Spielflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Die großflächige Brache stellt einen Fremdkörper im Siedlungsgebiet dar und verhindert Wegeverbindungen: Die künftige Entwicklung bietet Potentiale, sowohl einer besseren Durchwegung als auch für die Schaffung kleinteiliger Erholungs- / Spielflächen.

Von den Verkehrsstrassen – insbesondere von der Bahntrasse, aber auch von der Potsdamer Straße – gehen erhebliche Lärmbeeinträchtigungen aus, die die gesetzlich einzuhaltenden Orientierungswerte für Urbane Gebiete z.T. im Geltungsbereich überschreiten. Dies wird sich in der Zukunft laut der Prognose der Schalltechnischen Untersuchung noch verstärken. Entsprechend sind im Bebauungsplan geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (s. ergänzend Punkt 5.6 „Immissionsschutz“).

2.5.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart.

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Es befinden sich weder denkmalgeschützte Gebäude oder Anlagen noch Bodendenkmale auf den Grundstücken.

2.5.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So kann z. B. die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben, da ohne Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen der Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung und Grundwasserneubildung verringert wird.

Im vorliegenden Fall wirkt die geplante extensive Begrünung von Flachdächern und die Festsetzung zur Teilversiegelung von Stellplätzen dem entgegen; gleichzeitig können durch diese Maßnahme positive Wirkungen für andere Schutzgüter erreicht werden (z.B. Verdunstung des rückgehaltenen Niederschlagswassers durch die Vegetation auf den Flachdächern).

Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern / Schutzgutfunktionen.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch	X	wenig ansprechende Vegetationsstrukturen	z.T. versiegelte Industriebrache, offener Boden	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf den Siedlungsraum	Überwiegend Industriebrache mit einzelnen Gehölzen	-
Tiere/Pflanzen	Industriebrache/ stark anthropogen beeinflusstes Gebiet	X	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensraum für Tiere und Bodenlebewesen	-	Luftqualität sowie Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope	-
Boden	Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur	-	X	-	-	-	-
Wasser	Stoffeinträge; Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Wasserfilter u. Wasserspeicher	X	-	-	-
Klima/Luft	Einfluss auf Luftqualität durch Emissionen	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einfluss auf die Verdunstungsrate	X	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
Landschaft	-	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	-	-	-	X	-
Kultur-/ Sachgüter	-	-	-	-	-	-	X

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03/96 „Teltomat“ werden die Schutzgüter von Natur und Landschaft starken Veränderungen unterzogen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich mit Ausnahme der örtlichen Verkehrsflächen sowie der Grundstücke der Gemeindeverwaltung mit einem überwiegenden Flächenanteil in Privateigentum:

Flurstück	Eigentümer
411-413	privat
414 teilw.	Gemeinde Michendorf
417 /1	Gemeinde Michendorf
417 /2	privat
1182	Gemeinde Michendorf
1184	Gemeinde Michendorf
1207	Gemeinde Michendorf
1208 teilw.	Gemeinde Michendorf
1209	Gemeinde Michendorf
1601 teilw.	Gemeinde Michendorf
1605	Gemeinde Michendorf
1607	Gemeinde Michendorf
1609	Gemeinde Michendorf
1610	Gemeinde Michendorf
1618 teilw.	Gemeinde Michendorf
1629-1631	privat

2.7 Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 23. Januar 2013 hat eine eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Plangebietes ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg zu beachten.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Diese Aussage wird mit Stellungnahme vom 04.01.2019 bestätigt; die Fläche ist freigegeben.

2.8 Denkmalpflege

Gemäß Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, vom 06.02.2019 sind Belange des Bodendenkmalschutzes nicht betroffen. Archäologische Funde sind unverzüglich anzuzeigen.

2.9 Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich treten aufgrund der ehemaligen Nutzung Schadstoffemittenten auf. Bezüglich der Kontamination innerhalb des ehemaligen „Teltomat“-Geländes (Flurstück 1631, ehemalige Flurstücke 415, 416, 417/3, 423, 424/3, 424/6, 424/7) liegen mehrere Gutachten (Fa. Hydrodata vom 21.05.1993, Fa. TRUS vom 29.12.1995 sowie 26.02.1997) vor. Die bisher nachgewiesenen Belastungen sind gering und lokal begrenzt und stellen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine unmittelbaren Handlungserfordernisse dar. Weitere Bodenuntersuchungen stehen zum jetzigen Planungsstand noch aus. (siehe ergänzend Punkt 2.5.1 „Schutzgut Boden“)

2.10 Emissionen der Umgebung

Lärmimmissionen bestehen für das Plangebiet, ausgehend vom Zugverkehr der Deutschen Bahn, dem Kfz-Verkehr auf der Potsdamer Straße und dem westlich angrenzenden Verbrauchermarkt.

Die Immissionen, die vom Verbrauchermarkt und den Parkplätzen ausgehen, spielen für das Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft nordwestlich die Bahnstrecke Berlin-Blankenheim (6118), die sowohl von regionalen als auch von überregionalen Zügen befahren wird. Die stillgelegten Bahngleise angrenzend an das Plangebiet sollen laut Stellungnahme der DB Service Immobilien vom 05.03.2013 zukünftig wieder in Betrieb genommen werden. Nördlich des „Teltomat“-Geländes befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m der Michendorfer Bahnhof. Darüber hinaus tangiert im Osten die Potsdamer Straße das Plangebiet. Von beiden Verkehrsstrassen gehen Emissionen aus, welche sich auf das Bauungsplangebiet auswirken, hierbei stellt die Bahnstrecke den größeren Störfaktor dar.

Aufgrund der dokumentierten Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung wurde zuletzt durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, mit Stand vom 23.01.2019 erarbeitet (siehe Anlagen).

Eine Untersuchung zur Ermittlung möglicher Erschütterungen wurde nicht beauftragt. Eine Erschütterungsprognose ist mit vielen Unsicherheitsfaktoren verbunden, da die relevanten Beurteilungsgrößen bei Schienenverkehr z. B. von der tatsächlichen Zuggeschwindigkeit, dem Abstand zwischen Gleis und Gebäude, dem Zustand von Gleis und Fahrzeug, den Ausführungen des Oberbaus, den geologischen Eigenschaften des Untergrundes der Gebäudebeschaffenheit, der Lage der Messpunkte im geplanten Gebäude usw. abhängen.

In ihrer Stellungnahme vom 05.03.2013 weist die DB Services Immobilien GmbH darauf hin, dass weitere Gleise in Betrieb genommen werden. Aus v. g. Gründen ist es sinnvoll – wenn erforderlich – eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis konkretisierter Gebäudeplanungen und unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gleise durchzuführen und ggf. erforderliche Maßnahmen im Rahmen dieser konkreten Planung zu berücksichtigen. Eine Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie eine geringfügig erhöhte Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung während der Bauphase ist zu erwarten. Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Kfz-Verkehr nach Fertigstellung der

Bauvorhaben dürfte jedoch eine für die geplante Nutzung typische Größenordnung annehmen, die zu vernachlässigen ist.

2.11 Sanierungsgebiet

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Michendorf“ wurde aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung vom 15. Oktober 1993 (GVBl. S. 398) und des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) von der Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf am 03. Februar 2000 beschlossen und trat am 01. April 2000 in Kraft. Das Plangebiet liegt vollständig in deren Geltungsbereich (siehe Anlagen).

In der „Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Michendorf“ vom August 1999 wird betont, dass für die Flächen des Geltungsbereiches höchste Sanierungsbedürftigkeit als „Bereich für die Entwicklung eines neuen Ortszentrums“ besteht. Es herrschen erhebliche funktionale und substanzuelle Missstände vor, welche eine grundlegende Neuordnung des Bereiches erforderlich machen. Als Maßnahmen besonderer Priorität werden die Umstrukturierung der Gewerbebrachen nördlich der Poststraße zum Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum, die Schaffung eines attraktiven Ortsmittelpunktes auf dem ehemaligen „Teltomat“-Gelände und die Realisierung des Bebauungsplanes 03/96 „Teltomat“ genannt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2008) der Gemeinde Michendorf ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche und im südöstlichen Bereich zwischen Potsdamer Straße und Poststraße als Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage siedlungsstrukturell dem Innenbereich zuzurechnen.

Die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu einem Ortszentrum mit u.a. Urbanen Gebieten, einer Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltung“, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerzone“, „Fußgängerzone“ und „Fußweg“, einer öffentlichen Grünfläche „öffentliche Parkanlage“ sowie Straßenverkehrsflächen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Folgende Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt:

- eine Schutzgutbetrachtung (letzter Stand: Dezember 2018),
- eine schalltechnische Untersuchung (letzter Stand: Januar 2019),
- Untersuchungen zu den Altlasten in den Jahren 1993, 1995 und 1997,
- eine faunistische Standortuntersuchung (Stand: Oktober 2012/ zwischenzeitlich überholt) sowie
- eine Artenschutzfachliche Stellungnahme für die Artengruppe Reptilien (letzter Stand: Oktober 2018) und
- ein Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen (letzter Stand: November 2018).

Diese vorgegebenen Rahmenbedingungen wurden ebenso wie das vorliegende städtebauliche Konzept des Büros UP* Architekten + Stadtplaner, Uffelman Pruin Partnerschaft mbB, von Juni 2017 bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Entsprechend der Vierten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (4. GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. 01/2001 v. 25.01.2001) wird Michendorf als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für die Planung der Gemeinde Michendorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) v. 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) v. 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009,
- dem Regionalplan Havelland Fläming 2020 vom 16.12.2014, rechtskräftig seit 30.10.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S.970ff).

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum beider Länder die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Region.⁵

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – ist Michendorf als „Gestaltungsraum Siedlung“ mit dem nördlich gelegenen „Oberzentrum“ Potsdam und den westlich gelegenen „Mittelzentren mit Funktionsteilung“ Beelitz und Werder a. d. Havel dargestellt.

Michendorf ist gemäß Grundsatz 2.4 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) als Gemeinde zur Absicherung der Grundversorgung ausgewiesen.

Grundsatz 2.4 besagt: „Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter wird die Grundversorgung in der Fläche abgesichert. Damit wird auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet. In der Regel sind die amtsfreien Gemeinden und Ämter Verwaltungssitz und halten öffentliche Dienstleistungen, soziale Infrastrukturangebote und Bildungseinrichtungen für den Grundbedarf vor. Innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter ist eine räumliche Bündelung von Funktionen der Grundversorgung auf ausgewählte Funktionsschwerpunkte anzustreben.“

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen

⁵ Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), online: <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-berlin-brandenburg-398167.php>, Zugriff am: 14.04.2017.

abzusichern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden.

Mit den Festlegungen des Plansatzes 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2 erfolgt eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die beiden Kerne Berlin und Potsdam einschließlich benachbarter Bereiche (hierzu gehört auch Michendorf) im siedlungsstrukturellen Zusammenhang und auf Räume entlang radial verlaufender Schienenstränge im Umland. Die Siedlungsflächenkonzentration soll zugleich den Flächenverbrauch in größeren Teilräumen reduzieren helfen und zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zum Klimaschutz und zum Erhalt der Vielfalt der Kulturlandschaften beitragen.

Als Instrument zur Konzentration der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen auf geeignete Räume wird der Gestaltungsraum Siedlung definiert. Dieser Gestaltungsraum Siedlung umfasst Teile des Kernraumes Berlin und Potsdam sowie Teile der Gemeinden, die entlang der leistungsfähigen SPNV-Radialen liegen, so auch Michendorf.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1-3 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

In ihrer Stellungnahme vom 6. Februar 2013 betont die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL -, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Diese Aussage wurde mit Stellungnahme vom 9. Januar 2019 erneut bestätigt. Sie führt weiterhin aus, dass die Planungsabsicht die Grundsätze der Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Zudem ist dem fachlich gebotenen Freiraumerhalt (G 5.1 LEP B-B) Rechnung zu tragen, indem bei der weiteren Planung sparsam und schonend mit nicht erneuerbaren Ressourcen umgegangen wird.

Regionalplanung

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigt und trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30. Oktober 2015 in Kraft.

Das Plangebiet liegt nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung „Ortslage Michendorf“. Diese Bereiche sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 11.01.2019, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit dem genannten Grundsatz steht.

Mit Urteilen vom 5. Juli 2018 erklärte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wird die Rechtskraft der Urteile gehemmt (§ 133 Absatz 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt der Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark Band 2, Bestand und Bewertung, genehmigt am 19. Juli 2006 vor.

Der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar (§ 3 BbgNatSchG). Wesentliches Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für eine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern (§§ 1 und 2 BNatSchG, § 1 BbgNatSchG).

Folgende Inhalte werden formuliert, die für das Plangebiet relevant sind:

Wasser / Boden:

- Der Versiegelungsgrad innerhalb von Siedlungsräumen ist zu minimieren.
- Sanierung von Altlasten.

Biotopverbund:

- Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Klima / Luft:

- Reduzierung von lufthygienischer und klimatischer Belastung.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Vielfalt an natürlichen und naturnahen Lebensräumen.
- Sicherung insbesondere der seltenen und gefährdeten sowie typischen Lebensräume, Vegetationstypen sowie Tier- und Pflanzenarten.

Landschaftsbild / Erholung:

- Erhalt und Aufwertung von Siedlungsbereichen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 2008) der Gemeinde Michendorf ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche und im südöstlichen Bereich zwischen Potsdamer Straße und Poststraße als Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum“ dargestellt. Des Weiteren sind eine Fläche für Versorgungsanlagen „Anlage für die Stromversorgung“ dargestellt und zwei Altlastenverdachtsflächen (Altstandort 589, und 729). Das Areal grenzt nordwestlich an die Bahnanlage von Berlin nach Blankenheim (6118), die

als Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Verkehrszüge in den FNP aufgenommen wurde.

Die Umnutzung des ehemaligen „Teltomat“-Geländes und die Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte ist als Entwicklungsziel im FNP formuliert. In der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es auf Seite 180: „Die Ausweisung berücksichtigt ebenfalls die weiterhin bestehenden Planungsabsichten zur Schaffung eines neuen, attraktiven und mit entsprechenden Nutzungen unteretzten Ortszentrums für den Bereich „Teltomat“/Bahnhof. Entsprechende Möglichkeiten werden aufrechterhalten.“

Die Landschaftsplanerische Integrationskarte (Stand: März 2008) zum Flächennutzungsplan stellt ebenfalls die v. g. Standorte für Altlasten / Altlastenverdachtsflächen dar.

Der Landschaftsplan zum FNP wird durch die Inhalte des Umweltberichtes ergänzt. Folgende Umweltschutzziele werden aufgezeigt:

- Die Ziele des Landschaftsplanes für das Schutzgut Boden folgen dem BBodSchG, das den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden vorsieht. Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sollen vermieden werden.
- Es sind Maßnahmen zur Erhöhung der Versickerungsrate zu ergreifen. Kleinstrukturen entlang von Verkehrsstraßen können als Puffer und Filter für emittierende Schadstoffe von Bedeutung sein.
- Die Verunreinigung von Grundwasser soll vermieden werden.
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsräume und dem Erhalt der Durchlüftung der Siedlungsstrukturen. Gehölzreiche Ausprägungen von Wohngebieten sollen erhalten werden, damit die lokalklimatische Situation in den Siedlungsgebieten erhalten wird.
- Schutz des Menschen vor Lärmeinwirkung.
- Schutz und Entwicklung durch entsprechende Lebensräume. Sicherung und Entwicklung der standörtlichen möglichen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten. Entwicklung von Trittsteinlebensräumen.
- Erhalt der hohen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Eine Reaktivierung der gewerblichen Nutzung, wie sie vorher bestand, ist im Geltungsbereich nicht wünschenswert, da sie zu einer erheblichen Störung der Umgebungsnutzung führen würde und somit städtebaulich nicht vertretbar ist. Die zwischenzeitlich abgerissenen Hallenbauten und Baracken auf dem Teltomat-Gelände, die nach 1945 entstanden, orientierten sich in ihrer Gestaltung und Formensprache weder an den traditionellen Baustrukturen, noch passten sie in ihrer Kubatur und Baukörperstellung in das Ortsbild. Zudem befanden sie sich in einem schlechten baulichen Zustand⁶. Aus diesen Gründen wäre ein Erhalt der Bauten – wenn überhaupt - nur sehr eingeschränkt sinnvoll gewesen. Die Genehmigung zum Abbruch der Gebäude wurde bereits im Dezember 1997 erteilt.

Mit der vorliegenden Planung ist insbesondere die Absicht verbunden, das zentral in Michendorf gelegene ehemalige Fabrikgelände „Teltomat“ sowie angrenzende Flurstücke einer

⁶ Quelle: „Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern Michendorf“, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer GmbH, Berlin, August 1998.

geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen sowie der verstärkten Nachfrage nach zentral und verkehrsgünstig gelegenen Nutzungen durch Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung und Wohnen verbunden mit einer wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche in Michendorf nachzukommen.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 03/96 „Teltomat“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ortszentrums geschaffen werden. Für das örtliche und funktionale Zentrum von Michendorf sind insbesondere die räumliche Gestaltung und das Erscheinungsbild zu entwickeln, da es zur besseren Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort beitragen wird und auch zur Schaffung eines positiven „Images“ der Gemeinde bei Ortsfremden beiträgt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Urbane Gebiete, Fläche für den Gemeinbedarf) entsprechen in ihren Grundzügen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Stand 2008) der Gemeinde Michendorf, welcher für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche und eine Fläche für den Gemeinbedarf darstellt. (s. ergänzend Punkt 3.3 „Flächennutzungsplanung“)

Der B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

4.3 Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden soll. Ein Erfordernis, das „reguläre“ Aufstellungsverfahren durchzuführen ist nicht erkennbar, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs Michendorf befindet.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen Areals zum Ziel und ist damit von den Inhalten des § 13a BauGB erfasst.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- bei Durchführung des Bebauungsplans eine versiegelte Fläche von 20.000 m² aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht werden kann,
- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Das Planverfahren dient insbesondere dazu, das zentral in Michendorf gelegene ehemalige Fabrikgelände „Teltomat“ sowie angrenzende Flurstücke einer geordneten städtebaulichen

Entwicklung zuzuführen sowie der verstärkten Nachfrage nach zentral und verkehrsgünstig gelegenen Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlicher Verwaltung und Wohnen verbunden mit einer wohnungsnahen öffentlichen Grünfläche in Michendorf nachzukommen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Allgemeines

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende Bebauungsplan 03/96 „Teltomat“ erarbeitet:

- Erhaltung und Entwicklung der in der Umgebung vorhandenen Mischgebietsstruktur unter Beachtung einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU1 – MU10) gemäß § 6a BauNVO,
- Sicherung des Standortes des Rathauses im geplanten Ortszentrum durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fußgängerzone“, „Marktplatz und Fußgängerzone“ sowie „Fußwege“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB,
- Sicherung und Entwicklung der Erschließung durch die Festsetzung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ (Planstraße B und für Teilabschnitte der Ladestraße und Poststraße) gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB,
- Entwicklung eines Grünzuges von der geplanten Fußgängerzone zur Poststraße durch die Festsetzung einer öffentlicher Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB (sowie der Erhalt einer Baumgruppe und die Anpflanzung einer Hecke gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Sicherung der Versorgung des Gebietes durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Entwicklung eines orts-, naturschutz- und landschaftsschutzverträglichen Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse,
- Entwicklung von Sichtachsen, einer Fassung des Marktplatzes, von Innenhöfen und einer ortsverträglichen Bebauung durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und der Bauweise (überwiegend offen, nach Bedarf geschlossen),
- Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen.

Folgende Flächenanteile ergeben sich durch die Planung:

	Fläche in m ² / ca.	GRZ	max. Grundfläche in m ² / ca.
Urbane Gebiete	21.200		11.532
MU1	2.100	0,6	1.260
MU2	1.440	0,6	864
MU3	4.520	0,6	2.712
MU4.1	1.200	0,4	480
MU4.2	1.980	0,4	792
MU5	830	0,6	498
MU6	1.140	0,4	456
MU7	1.740	0,6	1.044
MU8	1.620	0,4	648
MU9	2.680	0,6	1.608
MU10	1.950	0,6	1.170
Gemeinbedarfsfläche	960		
Versorgungsfläche	330		
Verkehrsflächen	7.910		
Straßenverkehrsfläche	5.770		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.140		
davon Marktplatz	1.470		
davon Fußgängerzone	500		
davon Fußweg	170		
Öffentliche Grünfläche	1.780		
Fläche für die Lärmschutzwand	440		
Gesamt	32.620		

Durch die o.g. Planungsgrundsätze können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend gemindert werden. Vielmehr wird der zentrale Bereich Michendorfs durch die Entsiegelungen des „Teltomat-Geländes“ und die beabsichtigte Realisierung eines attraktiven Ortszentrums sowie einer öffentlichen Grünfläche positiv entwickelt und aufgewertet.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes für das Zentrum Michendorfs und abgeleitet aus dem Städtebaulichen Konzept (UP⁺ Architekten und Stadt-

planer, Uffelmann . Pruin Partnerschaft mbB, Stand: Juni 2017, siehe Anhang) sollen als **Art der baulichen Nutzung** Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Es soll gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO die Realisierung von

1. Wohngebäuden,
2. Geschäfts- und Bürogebäuden,
3. Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstigen Gewerbebetrieben und
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig sein.

Dabei muss gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Eine optionale anteilige oder räumliche Konkretisierung der Nutzungsmischung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO wird nicht festgesetzt, um der Komplexität der Entwicklung eines Ortszentrums Rechnung zu tragen und eine bedarfsgerechte, nachhaltige Entwicklung zuzulassen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
2. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan 03/96 „Teltomat“, da Sie nicht dem Planungsziel eines Ortszentrums und der entsprechenden Aufenthaltsqualität sowohl städtebaulich als auch gestalterisch zweckdienlich sind.

Die für Tankstellen typischen Anlagen würden das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild stören. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls nicht zulässig sein. Infolge der zentralen Lage der Urbanen Gebiete und der unmittelbaren Nachbarschaft zu angrenzenden Wohngebieten werden negative Auswirkungen befürchtet.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird nicht in Frage gestellt, da die für das Urbane Gebiet typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sein sollen. Durch den Ausschluss von Nutzungsarten wird die künftige Nutzung der Grundstücke eingeschränkt. Der Ausschluss betrifft jedoch nur wenige Nutzungsarten und führt zu keiner erkennbaren Wertminderung.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes stellt eine Erweiterung der bereits bestehenden Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Potsdamer Straße dar und schafft eine Verbindung zu dem Lebensmittelhandel im Bereich Poststraße / Gartenstraße.

Mit den Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** und der **Bauweise** wird sowohl der Dichte und dem Erscheinungsbild eines Zentrums als auch der angrenzenden lockeren Bebauung Rechnung getragen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Bauweise als Lärmschutzmaßnahme eingesetzt. Insgesamt staffelt sich daher die Geschossigkeit von der Haupt-Lärmimmissionsquelle abnehmend hin zur Potsdamer Straße und Poststraße

Zur Sicherung vielfältiger Gestaltungsmöglichkeiten des Zentrumsbereichs und unter Berücksichtigung der Immissionen der angrenzenden Bahntrasse ist eine Gliederung des Mischgebietes in 11 Teilbereiche (MU1 bis MU3, MU4.1 und MU4.2 sowie MU5 bis MU10) vorgesehen. Die nachfolgenden Festsetzungen für die einzelnen Gebiete werden aufge-

nommen, um ein bestmögliches Einfügen der baulichen Anlagen sowie die Entwicklung eines attraktiven Ortszentrums zu erreichen und unerwünschte Entwicklungen des Gebietes zu verhindern.

5.2.1 Die Urbanen Gebiete 1 und 2 (MU1 / MU2)

Das MU1 und das MU2 erstrecken sich entlang der Ladestraße.

Als **Maß der baulichen Nutzung** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,6 bei zwingend vier Vollgeschossen zulässig.

Das gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) wird unterschritten und demzufolge die zulässige Bodenversiegelung verringert. Als Geschossflächenzahl (GFZ) darf die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 3,0 erreicht werden. Rechnerisch ergibt sich eine maximale GFZ von 2,4. Die Festsetzung der GFZ ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend konkretisiert ist. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs.

Die **Baufenster** sind durch Baugrenzen definiert und sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes ausreichend dimensioniert, um Variationen der Baukörperausprägung, insbesondere für gewerbliche Nutzung, zu ermöglichen. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden.

Die angestrebte **geschlossene Bauweise** in Verbindung mit der zwingenden Viergeschossigkeit der geplanten Bebauung ermöglicht eine Riegelbebauung und dient somit als Immissionsschutz für die süd-östlich angrenzenden Flächen.

5.2.2 Die Urbanen Gebiete 3 und 4.1 / 4.2 (MU3 / MU4.1 und MU4.2)

Die Urbanen Gebiete MU3 und MU4.1/ MU4.2 erstrecken sich nördlich und südlich der geplanten Fußgängerzone und begrenzen den geplanten Marktplatz.

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei maximal vier Vollgeschossen im MU3 und von 0,4 und maximal drei Vollgeschossen im MU4.1 / MU4.2 zulässig sein. Das gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) wird unterschritten und demzufolge die zulässige Bodenversiegelung verringert. Als Geschossflächenzahl (GFZ) darf die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 3,0 erreicht werden. Rechnerisch ergibt sich eine maximale GFZ von 2,4 im MU3 und 1,2 im MU 4.1 / MU4.2. Die Festsetzung der GFZ ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend konkretisiert ist. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird nur zum geplanten Marktplatz bzw. zur Fußgängerzone durch eine Baulinie bestimmt; die übrigen Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sollen durch Baugrenzen vorgegeben werden. Die Baufenster sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes ausreichend dimensioniert, um Variationen

der Baukörperausprägung, insbesondere für gewerbliche Nutzung, zu ermöglichen. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten der Staffelgeschosse gemäß textlicher Festsetzung gegenüber den Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Die festgesetzte offene **Bauweise** soll die Bebauung an vorgegebener Stelle im MU3 und MU4.1 / MU4.2 aufbrechen.

5.2.3 Das Urbane Gebiet 5 (MU5)

Das MU5 trifft Regelungen für den mittleren Planbereich südlich angrenzend an den geplanten Marktplatz

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei maximal drei Vollgeschossen zulässig sein. Das gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8) wird auch hier unterschritten und demzufolge die zulässige Bodenversiegelung minimiert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der max. zulässigen GRZ und Geschossigkeit; eine Obergrenze von GFZ 3,0 gem. BauNVO darf erreicht werden. Für das Baugebiet MU5 ist rechnerisch eine maximale GFZ von 1,8 zulässig. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Mit dieser Festsetzung soll sowohl der Dichte eines Zentrums, aber auch der angrenzenden lockeren Bebauung Rechnung getragen werden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird nur zum geplanten Marktplatz durch eine Baulinie bestimmt, um den Marktplatz zu fassen. Östlich angrenzend an die Öffentliche Parkanlage liegen die Abstandsflächen in der Grünfläche, um eine optimale Ausnutzung des MU5 zu erreichen. Nach Süden hin ist ein Abstand von 5,5 m einzuhalten, um einen Übergang zur Grünfläche zu schaffen. Nach Westen grenzt die Baugrenze an die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, um eine Fortführung der geschlossenen Bauweise zur Fassung des Marktplatzes zu ermöglichen. Die angestrebte **geschlossene Bauweise** dient der Fassung des Marktplatzes und der Fußgängerzone.

5.2.4 Die Urbanen Gebiete 6 und 7 (MU6 / MU7)

Die Urbanen Gebiete MU6 und MU7 erstrecken sich nördlich der Poststraße und östlich der geplanten Verbindungsstraße - Planstraße B -.

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal drei Vollgeschossen im MU6 und 0,6 bei maximal drei Vollgeschossen im MU7 zulässig sein. Das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß des Maßes der baulichen Nutzung wird sowohl im MU6 als auch im MU7 unterschritten. Die in den MU6 und MU7 maximale Zulässigkeit von drei Vollgeschossen gewährleistet ein harmonisches Einfügen in die angrenzende Bebauungsstruktur.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Auch hier sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, um Variationen der Baukörperstellung und -ausprägung, insbesondere für gewerbliche Nutzung, zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der architektonischen Baufreiheit ortsbezo-

gen Rechnung getragen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die weitgefassten Baugrenzen gewahrt werden.

An der Poststraße soll zur optischen Erweiterung des Straßenraumes ein Abstand von 10,5 m eingehalten werden. Hier sollen gleichzeitig auch die gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.

In den MU6 und MU7 soll eine **offene Bauweise** Berücksichtigung finden. Die lockere Bauungsstruktur der Umgebung kann demzufolge aufgenommen werden; die zulässige Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

5.2.5 Die Urbanen Gebiete 8 und 9 (MU8 / MU9)

Die Urbanen Gebiete MU8 und MU9 erstrecken sich westlich der Planstraße B und sollen durch die vorgegebene **offene Bauweise** einen Übergang zur angrenzenden Bebauung schaffen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal drei Vollgeschossen im MU8 und 0,6 bei maximal vier Vollgeschossen im MU9 zulässig sein. Auch hier ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich, da sie sich aus maximal zulässiger GRZ i. V. m. der festgesetzten Geschossigkeit ergibt. Die gem. BauNVO zulässige Obergrenze der GFZ von 3,0 wird auch hier rechnerisch unterschritten. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung gewährleistet auch durch die geringe zulässige GRZ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baufenster (Baugrenzen) bestimmt. Die Anordnung der Baufenster in Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise ermöglichen eine lockere Bebauung und sollen zusätzlich einen ausreichend dimensionierten Innenhof fassen, welcher zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beiträgt und einen privaten Grünraum schaffen soll.

5.2.6 Das Urbane Gebiet 10 (MU10)

Das Urbane Gebiet MU10 bildet den Übergang von der geplanten Bebauung an der Ladestraße und den Urbanen Gebieten im südlichen Planbereich und bildet das Ende der Sichtachse von der Fußgängerzone über den Marktplatz. Daher soll die festgesetzte geschlossene **Bauweise** den an den Marktplatz angrenzenden Straßenraum fassen, um dem urbanen Charakter eines Zentrums gerecht zu werden. Gleichzeitig soll durch das Baufenster (Baugrenze), welches die **überbaubare Grundstücksfläche** begrenzt, dem örtlichen Charakter durch einen Vorgartenbereich von 3,0 m Rechnung getragen werden. Zudem ermöglicht die Dimensionierung des Baufensters einen privaten Grünraum im Inneren.

Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei maximal vier Vollgeschossen im MU10 zulässig sein. Auch hier ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich, da sie sich rechnerisch ergibt. Die gem. BauNVO zulässigen Obergrenzen werden auch hier unterschritten. Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung gewährleistet auch durch die geringe zulässige GRZ einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuchs.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung

Die bestehende Nutzung der gemeindlichen Verwaltung an der Poststraße und an der Potsdamer Straße soll längerfristig in den vorhandenen Gebäuden aufgegeben werden. Durch die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ am neu konzipierten Marktplatz wird der neue Standort der Gemeindeverwaltung zentralisiert und gesichert.

Laut „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des MIR Brandenburg, B 5.1, S. 2/5 „bedarf es bei Flächen für den Gemeinbedarf – anders als bei Baugebieten – auch in qualifizierten B-Plänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.“ Ziel ist die Festsetzung eines „schlanken“ Bebauungsplanes; aus diesem Grunde wurde auf nicht erforderliche Festsetzungen verzichtet. Ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde kann bei Bedarf Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen vorgeben. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Durchsetzung spezieller planerischer Absichten gegenüber Dritten. Betroffene Dritte im Rechtssinne sind bei derartigen Festsetzungen jedoch nicht vorhanden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes über die Potsdamer Straße, die Ladestraße (ehemals Planstraße A / Am Bahnhof) und die Poststraße bleibt unverändert. Darüber hinaus sollen künftig die Planstraße B und die Fußgängerzone der Erschließung dienen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich sollen entsprechend ihrer Funktion als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt werden. Den Belangen des Verkehrs wird durch die Festsetzung der Dimensionierung der Verkehrsflächen Rechnung getragen.

Die Planstraße B soll eine Verbindung zwischen der Poststraße im Süden des Plangebietes und der Ladestraße entlang der Bahntrasse schaffen und in einer Breite von 9,0 m und teilweise 12,0 m realisiert werden. Die Anbindung an die Poststraße und die Ladestraße erfolgt unter Berücksichtigung einer Eckabschrägung von jeweils 5,0 m x 5,0 m.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerzone

Eine Verbindung zwischen dem geplanten Marktplatz und der Potsdamer Straße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Breite von 8,0 m gewährleistet werden. Ziel ist es, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Urbanen Gebietes einen Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität und weitestgehend ohne Fahrzeugverkehr zu schaffen.

Fußgängerzone und Marktplatz

Die Fußgängerzone erweitert sich in westlicher Richtung, angrenzend an die Planstraße B, zu einem Marktplatz mit einer Größe von ca. 1.465 m². Der geplante Marktplatz wird im Norden vom MU3 und im Süden vom MU5 und der Fläche für den Gemeinbedarf eingefasst. Gestalterische Elemente, die Nutzung für Marktaktivitäten sowie die Nutzung dieser innerörtlichen Fläche durch angrenzende Geschäfte, Restaurants, Cafés etc. können auf diesem zentralen Platz die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Attraktivität eines Ortszentrums steigern.

Fußwege

Die Fußwege nördlich abgehend vom geplanten Marktplatz sollen die Erreichbarkeit der sich nördlich der angrenzenden Bebauung befindlichen Stellplatzflächen sichern-

5.4.3 Flächen für Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen sind dem städtebaulichen Konzept (siehe Anlagen) entnommen und wurden entsprechend der Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung voraussichtlich notwendigen Stellplätze dimensioniert. Außerhalb dieser Flächen und außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze aus gestalterischen Gründen und zum Entwickeln der Erholung dienender grüner Innenbereiche unzulässig.

Um einen bestmöglichen Schutz angrenzender Freiflächen der Wohnbebauung zu erreichen, soll im Rahmen der Baugenehmigungen eine Parkordnung festlegen, dass rückwärtiges Einparken an der jeweiligen Grundstücksgrenze untersagt ist.

5.5 Versorgungsfläche

Die ca. 330 m² große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)“ angrenzend an das MU1 soll durch die Errichtung einer KWK-Anlage eine nachhaltige Versorgung mit Strom und Wasser ermöglichen.

5.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Prognose für die zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet von der Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH mit einer 1. Überarbeitung vom 23. Januar 2019 erstellt (siehe Anlagen).

Zusammengefasst werden folgende Ergebnisse formuliert:

- Im Plangebiet liegen erhebliche Lärmbelastungen mit deutlichen Überschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vor.
- Hauptursache sind die Geräuschemissionen der Schienenstrecke, gefolgt von den Straßenverkehrsgeräuschen. Die Geräusche des Lebensmittelmarktes halten an den Immissionsorten im Bebauungsplanbereich die Richtwerte für Urbane Gebiete der DIN 18005 ein.
- Bei einer Festsetzung von Urbanen Gebieten werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Im Gutachten werden folgende Empfehlungen zum Lärmschutz gegeben:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen Verkehr:
 - Es wird die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) als aktive Schallschutzmaßnahme empfohlen, da so auch die Freiflächen und Außenwohnbereiche vom Schallschutz profitieren.
 - Es wird die Unterschreitung der Beurteilungspegel von 60 dB(A) in allen Geschosslagen während der Nachtstunden angestrebt.
 - Mit einer Lärmschutzwand von 285,0 m Länge und 6,0 m Höhe parallel zur Bahnstrecke lassen sich für den Großteil der betroffenen Immissionsorte die prognostizierten Werte so weit senken, dass sie dem o.g. Ziel entsprechen.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen Verkehr:
 - Mit der Grundrissgestaltung kann bereits passiver Lärmschutz erreicht werden. Schlaf- und Kinderzimmer sollten generell auf der, der Straße / Schiene abgewandten Hausseite angeordnet werden.
 - Sollten doch Schlaf- oder Kinderzimmer in Gebäuden mit Orientierungswert-Überschreitungen in Richtung der Straße / Schiene angelegt werden, so müssen zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Seite sichergestellt werden.
 - Für den ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß Mindestanforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

Die v. g. schalltechnischer Untersuchung formuliert Vorschläge für folgende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB teilweise modifiziert textlich (TF) festgesetzt werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten:

TF V.1 „Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes eine mindestens 6,0 m hohe und 285,0 m lange Lärmschutzwand mit beidseitig hochabsorbierender Auskleidung, gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante, zu errichten.“

Die Realisierung der Lärmschutzwand ist auf Grund der Anforderungen an die Abstände und die Zugänglichkeit der Gleisanlagen mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Die DB Netz AG, Technisches Baurecht, gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise zur Umsetzung der Lärmschutzwand:

- Maßgebend für die Planung der Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze ist die dort verlaufende Speiseleitung einschließlich Masten.
- Die LSW ist im Rissbereich (4,0 m) von spannungsführenden Teilen bahnzuerden.
- Es ist generell ein Abstand von 3,0 m zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Die Vodafone GmbH informiert in ihrer Stellungnahme als Bestandteil der Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 25.01.2019 darüber, dass, sollte die Baumaßnahme die vorhandene

Lichtwellenleiterkabelanlage teilweise oder vollständig einschließen bzw. sich ihr weniger als 1,0 m annähern, die Vodafone GmbH ehem. ARCOR erneut zu kontaktieren ist.

Die im Entwurf des Bebauungsplans bisher vorgeschlagene Textliche Festsetzung zur Einhaltung von Innenraumpegeln, wird unter Berücksichtigung der DIN 4109-1:2018, die im Land Brandenburg jetzt als Technische Baubestimmung eingeführt wurde (ABl. Brandenburg v. 7.11.2018) folgendermaßen modifiziert und festgesetzt:

TF V.2 „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im MU1 bis MU10 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind mit

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = - 35 dB tags und 30 dB nachts für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 40 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen.“

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

TF V.3 „Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Potsdamer Straße und entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Gebäude und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Gebäuden und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Gebäuden und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Gebäuden und Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) Maßnahmen umgesetzt werden, die gewährleisten, dass die Beurteilungspegel gemäß Textlicher Festsetzung V.2 in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.“

Die vorgeschlagene Textliche Festsetzung V.3 wird dahingehend ergänzt, dass der Begriff „lärmabgewandt“ folgendermaßen bestimmt wird:

„Als lärmabgewandte Seiten werden diejenigen Gebäudeseiten bezeichnet, die mindestens in einem Winkel von 100 Grad von der Achse der Bahnanlage bzw. der Potsdamer Straße abgewandt sind“.

Zusätzlich zu den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens sollen als weitere Schallschutzmaßnahme für das MU1 und das MU2 zwingend vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise errichtet werden (Schallschutz durch Riegelwirkung).

Erschütterungen

Die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Stellplätze) ist im MU1 und MU2 durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen erst in einem Abstand von > 33,0 m zur Lärmschutzwand und ca. 43,0 m zum nächstgelegenen Gleis zulässig. Die Berücksichtigung eines ggf. noch größeren Abstandes zur Bahnanlage würde zu einer städtebaulich nicht gewünschten Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche führen; das städtebauliche Konzept ließe sich nicht mehr verwirklichen. Bei Betrachtung der Situation vor Ort ist erkennbar, dass vorhandene Bebauung in Michendorf den Abstand von ca. 20,0 m zur Bahntrasse oftmals unterschreitet. Folglich ist die geplante Bebauung im MU1 und MU2 parallel zur Bahntrasse durchaus ortsüblich; Auswirkungen durch Erschütterungen in den vorhandenen Gebäuden in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse sind bisher nicht bekannt.

5.7 Öffentliche Grünfläche

Zur Auflockerung des Plangebietes und zur Bildung eines „Grünen Bandes“ in nordsüdlicher Richtung soll zwischen MU4.2, 5, 6 und 7 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit einer Größe von ca. 1.780 m² festgesetzt werden.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung soll u.a. den künftigen Bewohnern der geplanten Urbanen Gebiete als wohnungsnahe Grünfläche dienen.

Die vorgesehene Festsetzung berücksichtigt neben den Belangen von Natur und Umwelt insbesondere auch die Belange von Erholung, da sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt bzw. die Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen sichern, die einen wesentlichen Beitrag für eine wohnungsnahe Versorgung mit Erholungsflächen in Form von öffentlichen Grünflächen leisten.

5.8 Grünplanerische Festsetzungen

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus der Bestandsaufnahme und -bewertung im Rahmen der Schutzgutbetrachtung von Irene Fiedler vom 12. Dezember 2018 (siehe Anlagen) sowie den planerischen Vorgaben abgeleitet und dienen auch der Weiterentwicklung und Aufwertung des Ortsbildes.

Baumgruppe und Einzelbaum

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“ befindet sich eine stadtbildprägende Baumgruppe (Ulme, Bergahorn, Rotbuche). Außerdem befindet sich auf der Fläche des MU4.2 eine erhaltenswerte Stieleiche. Der v. g. Baumbestand soll aus stadtbildgestalterischen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als prägendes Landschaftsbildelement gesichert werden.

Diese Bäume wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Es sind heimische, standorttypische Baumarten, die einen gleichmäßigen arttypischen Habitus aufweisen.
- Diese Baumgruppe prägt maßgeblich den Geltungsbereich und besitzt daher große städtebauliche Funktionen.
- Ihre hohe Lebenserwartung und ihre damit langfristige Funktionserhaltung aller ökologischen Faktoren sowie ihre Prägung für den Standort rechtfertigen eine maximale Schutzbindung.
- Von diesen gesunden, mit optimalen Wuchseigenschaften ausgestatteten Bäumen gehen Wohlfahrtswirkungen für das Allgemeinwohl aus. Die ausgewählten Bäume besitzen eine große ökologische Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Orts- und Landschaftsbild und die Verbesserung des Klimas.

Diese Kriterien zusammengefasst heben die ausgesuchten Bäume von den übrigen im Geltungsbereich befindlichen Bäumen ab und bedürfen zum langfristig gesicherten Schutz einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan. Der zum Erhalt ausgewiesene Altbaumbestand ist besonders während der Bauphase zu schützen.

Grundlage für die Betrachtung der Auswirkungen der Bauvorhaben auf den restlichen Baumbestand sind die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen. Auf der Ebene der Baugenehmigungs-Planung ist für die tatsächlich zu fällenden Bestandsbäume eine Fällgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Grundsätzlich sollte der Erhalt einer möglichst großen Anzahl von Bestandsbäumen angestrebt werden. In der vorliegenden Schutzgutbetrachtung wurde der Bedarf an Ersatzpflanzungen für alle Bestandsbäume ermittelt, deren Standorte innerhalb der überbaubaren Flächen gelegen sind (s. Anhang).

Begrünung der Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu wird textlich geregelt, dass je vier Pkw-Stellplätze ein Baum der Pflanzenliste auf der jeweiligen Stellplatzfläche zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung wird eine Gliederung und Gestaltung erforderlicher Stellplatzanlagen und eine bessere Einbindung ins Landschaftsbild erreicht. Auch bietet die Begrünung der Stellplatzanlagen Schatten für parkende Pkw.

Die Begrünung mit einheimischen Gehölzen wird durch die Pflanzenliste gewährleistet, ein hoher Grad an Struktureichtum wird erreicht und den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen. Die Pflanzenliste als Bestandteil der Textlichen Festsetzungen enthält ein umfangreiches Angebot an einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern. Die Artenauswahl berücksichtigt insgesamt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Entsprechend den räumlichen Verhältnissen können die Pflanzenarten miteinander kombiniert werden.

Die Festsetzung ist eine städtebauliche Maßnahme und dient zur Begrünung der Stellplatzanlage und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Begrünung der Flachdächer

Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind; diese Vorgaben sollen jedoch nicht für Nebenanlagen, Einzel- und Doppelgaragen, Carports,

Terrassen, technische Einrichtungen, Flächen mit Photovoltaikanlagen und Beleuchtungsflächen gelten. Extensive Begrünung kann z. B. durch eine Moos-Sedum-Begrünung, eine Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, eine Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder eine Gras-Kraut-Begrünung erfolgen.

Diese geplante Festsetzung ist eine städtebauliche Maßnahme Sie bietet dem Schutzgut Pflanzen und Tiere neuen Lebensraum, hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und verbessert das Kleinklima.

Anpflanzung einer Hecke

Um einen Sichtschutz der geplanten Stellplätze im MU3 und MU4.1 zu den angrenzenden Gärten herzustellen wird entlang der Geltungsbereichsgrenze auf der Linie zum Anpflanzen einer Hecke eine Anpflanzbindung für eine Heckenpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zusätzlich wirkt sich die Hecke positiv auf die Natur, das Landschaftsbild und die Umwelt aus. Die Begrünung mit einheimischen Arten wird durch die Pflanzenliste gewährleistet, welche Bestandteil der Textlichen Festsetzungen ist und schnellwachsende einheimische Gehölze und Heckenpflanzen berücksichtigt.

Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von PKW-Stellplätzen

Die Befestigung der PKW-Stellplätze ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine oder Pflaster mit 30% Fugenanteil) herzustellen. Durch diese Festsetzung wird einer Vollversiegelung von Stellplätzen entgegengewirkt, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet. Durch die Festsetzung wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind auf den entsprechenden Flächen Bodenuntersuchungen durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Es ist gemäß Schreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11. Dezember 1996 und vom 11. Februar 2013 darauf zu achten, dass kein Wasser in mit Altlasten belasteten Bereichen zur Versickerung gebracht wird.

5.9 Gestaltungsregelungen

In den Urbanen Gebieten mit den Bezeichnungen MU1 und MU2 ist eine Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 30 Grad zulässig. Dies gewährleistet eine optimale Ausnutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen.

Da die unmittelbare Umgebung durch eine zwei bis drei geschossige Bauweise geprägt ist, soll eine gestalterische Anpassung bei gleichzeitig schonendem Umgang mit Grund und Boden stattfinden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU3 bis MU10 ist daher das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 50 Grad oder als Staffelgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad auszubilden, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet und dessen Außenwände straßenseitig sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Marktplatz und Fußgängerzone, um jeweils maximal 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Mit dieser Festsetzung fügt sich das neue Zentrum gestalterisch in die Umgebung ein und ermöglicht gleichzeitig eine hohe Ausnut-

zung zur Schaffung von Wohnraum und der zu entwickelnden und gewünschten Infrastruktur des Ortszentrums.

Zur Klarstellung wird eine Textliche Festsetzung aufgenommen, dass Dachterrassen grundsätzlich zulässig sind. Die Festsetzungen zu Gestaltungsregelungen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

5.10 Sonstige Festsetzungen

Die Potsdamer Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Aus diesem Grunde wird zur Klarstellung textlich geregelt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Außerdem ist die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten G und H an der Ladestraße und zwischen den Punkten C und D sowie E und F an der Poststraße ebenfalls zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die zeichnerische Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie auf der Geltungsbereichsgrenze kann hier somit entfallen.

5.11 Kennzeichnungen

Auf Teilbereichen des Flurstücks 1631 sind entsprechend den vorliegenden Untersuchungen auf den Flächen des ehemaligen Öllagers, des Lösemittelagars sowie im Bereich der ehemaligen Produktionshalle (Gebäude 16), Altlasten vorhanden. Die Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (PlanZV Nr. 15.12) gekennzeichnet (siehe ergänzend Pkt. 2.5.1 „Schutzgut Boden“ und 2.9 „Altlastenverdachtsflächen“).

5.12 Hinweise

Folgende Hinweise wurden informativ zum Bebauungsplan 03/96 „Teltomat“ aufgenommen und auf der Planzeichnung vermerkt:

Baumschutzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung – der Gemeinde Michendorf ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der

Abteilung Bauen und Öffentliche Ordnung
der Gemeinde Michendorf
Poststraße 1
14552 Michendorf

zu den öffentlichen Sprechzeiten, oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Ggf. ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

(s. ergänzend Punkt 6.2.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“)

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind eventuell vorhandene Zauneidechsen entsprechend dem „Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des B-Planes Nr. 03/96 „Teltomat“ vom 26.11.2018 der Artenschutzsachverständigen und Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski umzusetzen. Zum Schutz von ggf. vorkommenden Boden- und Freibrütern ist vor Beginn der Baumaßnahme die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung zu prüfen.

(s. ergänzend Punkt 2.5.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“)

Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind auf den entsprechenden Flächen Bodenuntersuchungen durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Zusätzlich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Leitungsschutzanweisungen der betroffenen Versorgungsträger bei Umsetzung der Baumaßnahme zu beachten sind.

In ihrer Stellungnahme vom 27.12.2018 weist die NBB auf Folgendes hin:

„Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachseneinzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.“

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Große Teile des innerörtlich gelegenen Plangebietes sind durch die Brachfläche des ehemaligen Fabrikgeländes „Teltomat“ geprägt.

Das Areal erfährt durch die geplanten Festsetzungen der Urbanen Gebiete, der Fläche für den Gemeinbedarf: „Öffentliche Verwaltung“, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbe-

stimmung: „Fußgängerzone“, „Marktplatz und Fußgängerzone“ sowie Fußwege, der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ und einer öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“ aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung.

6.2 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Plangebiet zwar Eingriffe in Natur und Landschaft, es besteht jedoch keine Pflicht Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB macht sich die Fiktion des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nutzbar, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch weiterhin Abwägungstatbestand; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB jedoch nicht durchgeführt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird deutlich, dass nahezu alle Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt (siehe auch „Schutzgutbetrachtung Belange von Natur und Landschaft“ vom 12.12.2018 durch Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, in den Anlagen).

6.2.1 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Baugebieten, Fläche für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Flächen für die Lärmschutzwand kann es zu weiteren Schädigungen des Bodenprofils in diesen Teilflächen kommen. Sie kann in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten, Ablagern und der Herstellung von Gebäuden und Verkehrsflächen erfolgen.

Als Maß der baulichen Nutzung sollen für die Bauflächen (MU1-MU3, MU5, MU7, MU9 und MU10) entlang der Planstraße B sowie südlich des Marktplatzes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschosshöhe bis zu IV Vollgeschossen zulässig sein. Für die der Ladestraße / Bahnfläche zugewandten Teilgebiete MU1 und MU2 wird die Geschosshöhe von IV Vollgeschossen als bindend festgesetzt, um so eine Abschirmung der übrigen Teilgebiete von den Bahnanlagen zu erreichen. Für die an die bestehenden Wohngrundstücke angrenzenden Teilgebiete MU4.1/ MU4.2, MU6 sowie MU8 wird eine GRZ von 0,4 und eine Geschosshöhe von maximal III Vollgeschossen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu erreichen.

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes kann durch die konzipierte Neubebauung in den Urbanen Gebieten maximal eine Versiegelung von ca. 11.500 m² durch die Hauptgebäude entstehen. Darüber hinaus ist die Überschreitungsmöglichkeit von 50% (bis max. GRZ von 0,8) zu berücksichtigen (durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird), so dass in den MU-Flächen bis zu ca. 15.750 m² Versiegelung zulässig ist. Die Gesamtversiegelung im Geltungsbereich beträgt – unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Versiegelung auf dem Standort für Gemeinbedarf, in den Verkehrsflächen sowie durch die Versorgungseinrichtungen und die Lärmschutzwand – maximal ca. 25.000 m². Als Vegetationsflächen (Öffentliche Grünfläche

sowie nicht überbaubare Grundstücksteile, die zu bepflanzen sind) verbleiben ca. 7.620 m². Die dichte und großflächige Überbauung des ehemaligen „Teltomat“-Geländes führte dort zu einer Verringerung der zur Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Vegetationsflächen gegenüber der heutigen Situation. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dort vor Abriss der alten Industrieanlagen bereits eine intensive Versiegelung und Bebauung vorhanden war, die zu erheblichen Vorbelastungen des Gebietes geführt haben. Die zusätzlichen Belastungen der aktuellen Planung sind als gering zu bewerten.

Gemäß Stellungnahme der **Unteren Abfallwirtschaftsbehörde** (UAWB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 22.01.2019 kann dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung folgender Forderungen, Auflagen und Hinweise zugestimmt werden. Die Erfüllung der Forderungen und Auflagen ist der UAWB im Rahmen des Verfahrens zeitnah nachzuweisen.

Forderungen:

1. Bei einem Einbau von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (sog. RC- Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschichten unterhalb der geplanten Verkehrswege, sind ausschließlich solche RC-Materialien zu verwenden, die nachweislich die Zuordnungswerte LAGA M 20 TR Boden 2004 der Größenordnung Z 1 im Feststoff und Z 1.1 im Eluat einhalten.
2. Aufbereitete RC-Materialien, die vor Ort hergestellt wurden und vor Ort lagern und die die Zuordnungswerte aus 1. nicht einhalten, sind zeitnah einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Entsorgung außerhalb des Grundstücks zuzuführen.
3. Die UAWB ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auflagen:

4. Der UAWB ist ein Entsorgungskonzept für die unter 2. genannten RC-Materialien zur Abstimmung vorzulegen. Dieses soll insbesondere Angaben über die heranzuziehenden Transport- und Entsorgungsunternehmen, die anfallenden Abfallmengen, differenziert nach Abfallarten gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) sowie deren Entsorgungswege enthalten. Die beauftragten Unternehmen müssen für den Transport und für die Entsorgung der jeweiligen Abfallarten zugelassen sein.
5. Die Aufnahme der Entsorgungsarbeiten ist der UAWB spätestens 7 Tage vorab mitzuteilen. Jeweils zum Monatsende nach Aufnahme der Entsorgung ist der UAWB zudem eine Sachstandsmitteilung zu übergeben.
6. Nach Fertigstellung sind sämtliche Entsorgungsnachweise in diesem Zusammenhang (Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc.) aufzubewahren (Dokumentation) und binnen 4 Wochen unaufgefordert bei der UAWB in Kopie einzureichen.

Die darüber hinaus formulierten Hinweise der UAWB betreffen nicht das Planverfahren, sondern die Realisierung der Baumaßnahmen.

Das geforderte Entsorgungskonzept wird im Rahmen des Verfahrens zeitnah erarbeitet und mit der UAWB abgestimmt.

Die **untere Bodenschutzbehörde** des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2019 auf folgendes hin:

„Für den Geltungsbereich des B-Planentwurfes Nr. 03/96 „Teltomat“ ist die festgestellte Altlast mit der Bezeichnung „Teltomat-Maschinenbau GmbH“ (Tanklager/Ölbunker/ Lösungsmittelager/Maschinenhallen/Werkstätten) unter der ALKAT-Nr. 0338692729 im Altlastenkataster des LK Potsdam-Mittelmark eingetragen.

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 30.01.2013 ist weiterhin gültig. Die untere Bodenschutzbehörde bestätigt in diesem Zusammenhang die Aussage in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, dass eine abschließende Beurteilung der Bodenbelastungen sowie die Festlegung ggf. notwendiger Gefahrenabwehrmaßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Die abschließende Gefährdungsabschätzung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Aus der abschließenden Gefährdungsabschätzung können sich ggf. bodenschutzrechtliche Gefahrenabwehrmaßnahmen ergeben.“

Die abschließende Gefährdungsabschätzung wird vor Beginn geplanter Baumaßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt; evtl. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen sind im Bauordnungsverfahren zu berücksichtigen.

Sollte in den aufgrund der Untersuchungen gekennzeichneten Bereichen bei der Durchführung von Erdarbeiten auffälliges Bau- und Bodenmaterial anfallen, ist dies unter Überwachung zu separieren, zu sichern und entsprechend den geltenden Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Die dichte und großflächige Überbauung des ehemaligen „Teltomat“-Geländes führte dort zu einer Verringerung der zur Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Vegetationsflächen gegenüber dem heutigen Zustand. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass dort vor Abriss der alten Industrieanlagen bereits eine intensive Versiegelung und Bebauung vorhanden war, die zu erheblichen Vorbelastungen des Gebietes geführt haben. Die zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung sind als gering zu bewerten.

Es ist gemäß Schreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11. Dezember 1996 und vom 11. Februar 2013 darauf zu achten, dass kein Wasser in mit Altlasten belasteten Bereichen zur Versickerung gebracht wird.

In ihrer Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11.02.2013 weist die Untere Wasserbehörde (UWB) darauf hin, dass sich die Forderung einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet ergeben kann, da eine ortsnahe Versickerung wegen einer Grundwassergefährdung durch möglicherweise vorhandene Bodenkontaminationen ggf. nicht möglich ist. Abschließende Aussagen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser oder in Bezug auf andere Vorhaben, wie z. B. Erdwärmebohrungen, die Einfluss auf das Grundwasser nehmen, sind jedoch erst nach dem Vorliegen einer Gefährdungsabschätzung für den Altlastenstandort möglich. Für einen Teil der Verdachtsflächen konnte inzwischen eine Untersuchung auf Altlasten vorgenommen werden. Im Ergebnis wurden nach Auskunft der Unteren Bodenbehörde bisher keine erheblichen Bodenbelastungen vorgefunden, die eine Gefährdung darstellen oder besondere Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich machen würden. Da jedoch für einen Teil der Verdachtsflächen diese Untersuchungen noch ausstehen, ist für diese Standorte eine endgültige Beurteilung auch im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser erst nach Vorliegen der abschließenden Untersuchungsergebnisse möglich.

Die UWB weist außerdem in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2019 darauf hin, dass sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigo- len, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen ist.

6.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Überbauung von derzeit als Vegetationsflächen geprägten Grundstückteilen führt gegenüber dem Bestand zu einer Verringerung der klimatisch positiv wirksamen Freiflächen. Zu berücksichtigen ist jedoch die dichte Bebauung und intensive Versiegelung bei gleichzeitig geringem Vegetationsbestand vor Abriss der Gebäude.

Maßnahmen zur extensiven Begrünung von Dachflächen erhöhen den klimatisch wirksamen Anteil an Vegetationsflächen ebenso wie die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Diese Maßnahmen tragen zu einer Minimierung der klimatischen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich bei.

Die Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Lokalklima im Neubaubereich werden – bezogen auf den Zustand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens – als gering eingeschätzt.

6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Neubebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Industriestandortes „Teltomat“ gehen Vegetationsstrukturen verloren, die sich seit dem Abriss dort angesiedelt haben. Da es sich um Sukzessionsflächen handelt, befinden sich solche Flächen in einem schnellen Wandel und bieten zahlreichen einheimischen Tier- und Pflanzenarten Lebens- und Nahrungsraum. Mit der Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume verloren, der Flächenanteil, der für Vegetationsflächen zur Verfügung steht, wird sich verringern. Zudem werden die künftigen Vegetationsflächen vermutlich eher Ziercharakter aufweisen und so weniger spezialisierten Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dienen. Die Qualität der Flächen wird sich demnach im Verhältnis zum Bestand verringern.

Für die Zauneidechsen, die innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der faunistischen Untersuchung kartiert wurden, wurde ein Umsiedlungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt: Ziel des Konzeptes ist es, die Tiere aus dem Gebiet abzufangen oder zu vergrämen, um die Tötung einzelner Tiere im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden. Die Zauneidechsen werden an einen anderen Standort umgesiedelt, der den Ansprüchen an den Lebensraum entspricht. Bei Einhaltung des Umsiedlungskonzeptes sind die negativen Auswirkungen auf die Tiere gering. Des Weiteren wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen und Gehölzbeseitigungen zu prüfen ist, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Ggf. ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen.

Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des BP Nr. 03/96 „Teltomat“

Aufgrund der flächendeckenden Besiedlung des Geländes durch Zauneidechsen sind alle Maßnahmen, die zu einer Gefährdung der Tiere (Tötungsverbot) sowie auch ihrer Lebensstätten führen könnten, zu unterlassen. Dies gilt im vorliegenden Fall bereits für die Beseitigung der nach dem Abriss der Gebäude auf dem Gelände verbliebenden Bauschutt-Lager, Haufwerke und Flächenversiegelungen. Vor der Beseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Zur Abstimmung des Vorgehens wurde ein „Umsiedlungskonzept“ (siehe Anlagen) erarbeitet, dessen Inhalte hier zusammengefasst werden:

Vor großflächigen Eingriffen im Gebiet sind die Zauneidechsen einzufangen und in ein passendes Ersatzhabitat umzusiedeln

Die Umsiedlung kann durch „strukturelle Vergrämung“ erfolgen, wenn im Umfeld Flächen als Ersatzhabitat zur Verfügung stehen, in die die Tiere selbstständig abwandern können. Zur Strukturellen Vergrämung zählen folgende Maßnahmen:

- o Entfernung von Versteckmöglichkeiten
- o Angepasstes Entfernen der Vegetation
- o Handmahd (manuelles Mähen ohne Maschinen)
- o Nachkontrolle
- o Durch die Wahl eines günstigen Zeitraumes kann das schnelle Abwandern aus dem Eingriffsbereich forciert werden.

Darüber hinaus ist – nach Ausschöpfen anderer Methoden – auch der Fang der Tiere möglich. Hierzu sind folgende Fangmethoden möglich, die im Umsetzungskonzept ausführlich beschrieben werden:

- o Handfang
- o Fang mittels Fangschlingen
- o Stationäre Fangeinrichtungen: z.B. Fangkreuze, Modifizierte Kleinsäugerfallen.

Entscheidend ist, dass vor Beginn der Vergrämungs- und Fangmaßnahmen ein geeignetes Ersatzhabitat hergestellt werden muss. Hierfür hat der Vorhabenträger eine Fläche von ca. 2.000m² in Teltow-Ruhlsdorf zur Verfügung gestellt, die sich in ca. 30 Minuten Fahrtfernung vom Geltungsbereich befindet. Das Ersatzhabitat ist durch folgende Maßnahmen auf die Umsiedlung der Tiere vorzubereiten:

- o Vollständige Einzäunung des Ersatzhabitats mit Reptilienzäunen mit Überkletterungsschutz.
- o Schaffung von Versteckmöglichkeiten, Überwinterungsmöglichkeiten und Eiablageflächen, Beschattung, Freihaltung offener, gut besonnener Flächen, Sicherstellung eines ausreichenden Nahrungsangebotes.

- o Im Nachgang ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen und die Entwicklung zu dokumentieren. Die Berichte sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

Mit Ihrer Stellungnahme vom 16.01.2019 bestätigt die Unter Naturschutzbehörde (UNB), dass das Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des BP Nr. 03/96 „Teltomat“ vom 26.11.2018 geeignet ist, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hinsichtlich der Zauneidechsen zu erfüllen.

Hinweise der UNB zum Artenschutz

„Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Es ist danach unter anderem 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,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Deshalb sind die konkreten Baugrundstücke vor ihrer Beräumung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG absehbar unvermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen. Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind durch geeignete, zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen mit hinreichendem zeitlichem Vorlauf zum (Zugriffs-)Vorhaben zu kompensieren.

Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig oder strafbar (§§ 69, 71 BNatSchG) und kann mit einer Geldbuße geahndet werden beziehungsweise wird mit Freiheitsstrafe oder Geldbuße bestraft.“

Auf Grundlage dieser Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2019 wurde folgender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen:

„Vor Beginn von Baumaßnahmen sind eventuell vorhandene Zauneidechsen entsprechend dem Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des B-Planes Nr. 03/96 „Teltomat“ vom 26.11.2018 der Artenschutzsachverständigen und Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski umzusetzen. Zum Schutz von ggf. vorkommenden Boden- und Freibrütern ist vor Beginn der Baumaßnahme die Notwendigkeit einer Bauzeitenregelung zu prüfen.“

Baumbestand

Grundsätzlich sind alle Bestandsbäume mit entsprechendem Stammumfang gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Michendorf geschützt. Im Geltungsbereich sind nur wenige Bäume innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelegen. Gemäß Berechnungsvorgaben der Baumschutzsatzung errechnet sich die zu erwartende Anzahl an Ersatzpflanzungen wie folgt:

- Birke, 0,7 m: 1 Birke (*Betula pendula*) Stammumfang 12 cm
- Birke, 0,8 m: 1 Birke (*Betula pendula*) Stammumfang 12 cm
- Walnuss, 2,3 m: 3 Walnuss (*Juglans regia*), Stammumfang 12 cm.

Dieser Ersatz ist jedoch nur zu pflanzen, wenn die Bäume tatsächlich gefällt werden müssen; dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu prüfen.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Baumgruppe im östlichen Plangebiet werden Quartierstrukturen geschaffen und gesichert, die sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und für das Plangebiet auswirken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können insgesamt als gering eingestuft werden.

6.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Bebauung der vorhandenen, großflächigen Brache wird sich das Ortsbild in diesem Bereich erheblich verändern. Erstmals seit dem Bau des Industriestandortes „Teltomat“ wird die Fläche in das umgebende Siedlungsgefüge eingebunden und mit Straßen, Fußwegen und dem zentralen Platzbereich / Marktplatz mit dem übergeordneten Erschließungsnetz verbunden. Die Durchwegung schafft gleichzeitig eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofs. Die Neugestaltung des Marktplatzes wertet diese zentrale Fläche in der Ortsmitte Michendorfs erheblich auf.

Mit der Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen in den Bereichen, die an vorhandene Bauflächen in Michendorf angrenzen, wird ein harmonischer Übergang der Neubauf Flächen zum Bestand erreicht.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Mensch

Von der Intensivierung der Nutzung sowie starken Überbauung und Verdichtung im Geltungsbereich durch die geplante Ausweisung als Urbanes Gebiet gehen keine Beeinträchtigungen auf die in der Umgebung lebenden und arbeitenden Menschen aus.

Es gehen weder Erholungsflächen verloren noch sind mit der geplanten Nutzung nennenswerte Erhöhungen der Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand und der Riegelbebauung (MU1 und MU2) entlang der Bahnlinie dienen sowohl den bestehenden als auch den künftigen empfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) als Lärmschutz.

Für die Bestandsnutzungen ist somit eine Verbesserung der Situation gegenüber dem heutigen Stand zu erwarten. Aber auch für die künftige Nutzung wird durch die Errichtung der Lärmschutzwand in Kombination mit den Maßnahmen des passiven Schallschutzes die Einhaltung der Orientierungswerte erreicht.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet bekannt.

Sollten Bodendenkmale bei Bodenarbeiten gefunden werden, sind diese unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen daher keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter aus.

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Die ursächlich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückzuführenden Beeinträchtigungen betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Biotop- und Artenschutz. Diese Beeinträchtigungen gelten jedoch als bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplanes zulässig und sind nicht als erhebliche und / oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten. Auf die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen kann somit aufgrund der Beurteilung der Planung entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verzichtet werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherung der Schutzgüter getroffen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Errichtung der Lärmschutzwand dient dem aktiven Schallschutz und wirkt sich sowohl auf die Neubebauung im Planungsgebiet als auch auf die Bestandsbebauung und deren Nutzungen positiv aus.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche dient der Bereitstellung von Erholungsflächen, sowohl für die Bewohner und Nutzer der Bauflächen im Geltungsbereich, als auch der Bewohner im Umfeld. Diese Flächen werden als Grünflächen gesichert und können somit alle positiven Funktionen von Vegetationsflächen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft erfüllen. Die innerhalb der Öffentlichen Grünfläche vorhandenen Altbaumbestände werden durch zeichnerische Festsetzung zusätzlich geschützt und ihr langfristiger Erhalt gesichert.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen mit textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Gliederung und Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen (TF III.1).
2. Extensive Begrünung von Flachdächern (TF III.2)
3. Anpflanzung einer Hecke zwischen Neubaugebiet und vorhandenen Gärten im Nordosten des Planungsgebietes (TF III.3).
4. Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen (TF III.4)

Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten ist gemäß §44 BNatSchG verboten.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der negativen Auswirkung der Planung ist der Faunistischen Untersuchung sowie dem Umsiedlungskonzept für die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen zu entnehmen

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

6.4.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern Michendorf“. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 01. April 2000 erhielten Grundstücke im Sanierungsgebiet einen „Sperrvermerk“ („Sanierungsvermerk“) im Grundbuch. Diese Eintragung dient der Vermeidung von Grundstücksgeschäften, die mit den Zielen der Sanierung nicht vereinbar sind. Des Weiteren besteht mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung für deren räumlichen Geltungsbereich eine Verfügungs- und Veränderungssperre. Nach §§ 144 und 145 BauGB bedürfen Rechtsvorgänge und Bauvorhaben einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Geltungsbereich ist der Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich. In diesem Rahmen werden umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, wie Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Für die Gebietsneuordnung werden die besonderen Genehmigungsvorbehalte des Sanierungsrechts nach §§ 144 und 145 BauGB benötigt.

6.4.2 Grunderwerb

Zur Sicherung der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Übernahme der Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“, für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerzone“, „Fußgängerzone“ und „Fußweg“ sowie für die Erschließungsstraße (Planstraße B) durch die Gemeinde Michendorf erforderlich. Die Übernahme der Flächen wird in einem „Erschließungsvertrag und Städtebaulichen Vertrag“ geregelt.

7. Verfahren

In ihrer Sitzung am 21. April 1992 hat die Gemeindevertretung Michendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes 03/96 „Teltomat“ nach § 2 (1) Satz 1 BauGB beschlossen; die ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB erfolgte am 05. Mai 1992.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 12. November 1996 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 09. September 1996 bis zum 24. September 1996 durchgeführt. Äußerungen der Bürger liegen nicht vor.

Den Billigungs- und Auslegungsbeschluss fasste die Gemeindevertretung am 5. November 1996. Der Bebauungsplanentwurf durchlief mehrere öffentliche Auslegungsverfahren. Die erste öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 25. Juni 1997 bis zum 29. Juli 1997. Auch hierzu liegen Anregungen und Bedenken der Bürger nicht vor. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Juni 1997 um Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange flossen unter Abwägung in das weitere Planverfahren ein.

Die Gemeindevertretung Michendorf fasste in ihrer Sitzung am 25. November 1997 den Abwägungsbeschluss. Eine Überarbeitung des Entwurfs wurde erforderlich.

Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderungsfassung des Entwurfs wurde am 17. August 1999 durch die Gemeindevertretung Michendorf gefasst. Die 1. Änderungsfassung lag vom 07. September 1999 bis zum 08. Oktober 1999 sowie mit ergänzenden Unterlagen vom 11. Oktober 1999 bis zum 15. November 1999 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. September 1999 erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Gemeindevertretung Michendorf fasste am 03. Februar 2000 einen weiteren Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Aufgrund einer Änderung der Grenzziehung zwischen Bahngelände und angrenzenden Flächen sowie der Überarbeitung des Geltungsbereiches erfolgte vom 13. März 2000 bis zum 04. April 2000 die Auslegung der 2. Änderungsfassung des Entwurfs. Mit Schreiben vom 20. März 2000 bat man die Träger öffentlicher Belange abermals um Stellungnahme; die Anregungen wurden unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Eine erneute öffentliche Auslegung aufgrund von Änderungen und Ergänzungen in Bezug auf die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11. Mai 2000 bis einschließlich 31. Mai 2000. Hierzu wurde keine erneute TÖB-Beteiligung durchgeführt.

Am 19. Oktober 2000 fasste die Gemeindevertretung Michendorf den Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und reichte den Bebauungsplan zur Genehmigung ein.

Im Mai 2001 wurde die Genehmigung zum Bebauungsplan 03/96 „Teltomat“ der Gemeinde Michendorf jedoch durch das Landratsamt Potsdam-Mittelmark (Schreiben vom 29. Mai 2001) wegen inhaltlicher Fehler und Verfahrensfehlern versagt. Das Verfahren wurde danach gestoppt.

Nach Modifizierung der ursprünglichen Planungsziele unter Berücksichtigung der geänderten Situation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt, der zwischenzeitlichen Entwicklung der Potsdamer Straße zur Einkaufsstraße und in Hinblick auf das Defizit an wohnungsnahem öffentlichen Grün wurde das Verfahren im August 2003 wieder aufgenommen. Die Gemeindevertretung Michendorf fasste am 19. August 2003 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur überarbeiteten Entwurfssfassung (Stand August 2003).

In einer erneuten öffentlichen Auslegung konnten in der Zeit vom 23. Februar 2004 bis zum 28. März 2004 Anregungen und Bedenken zur überarbeiteten Planfassung von der Öffentlichkeit vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Februar 2004 um Stellungnahme gebeten.

Nach Vorliegen der vom Amt für Immissionsschutz geforderten gutachterlichen Untersuchung im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung der öffentlichen Grünfläche und Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde am 08. November 2004 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 03. Februar 2005 versagte der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Amt für Recht und Bauaufsicht, die Genehmigung des Bebauungsplanes. Hauptkritikpunkt war die

Abwägung, in der den öffentlichen Belangen eindeutig der Vorrang gegeben wurde. Das Verfahren ruhte abermals bis 2007.

Anlass zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 03/96 „Teltomat“ war der wieder aufgenommene Diskussionsprozess zwischen der Gemeinde Michendorf und den Eigentümern des „Teltomat“-Geländes. Dazu führte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Technischen Fachhochschule Berlin im Februar 2007 einen Studentischen Wettbewerb mit Beteiligungsmöglichkeit der Grundstückseigentümer durch.

In der Sitzung am 23. August 2007 beschloss die Gemeindevertretung Michendorf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 03/96 „Teltomat“, billigte den erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 2007 und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange.

Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 03/96 „Teltomat“ (4. Änderungsfassung des Entwurfs) lag in der Zeit vom 12. November 2007 bis einschließlich 14. Dezember 2007 öffentlich aus. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden sind unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Das im Juli 2007 erstellte städtebauliche Konzept fand weitgehend die Zustimmung der Gemeindevertretung Michendorf; der daraus entwickelte Entwurf zum Bebauungsplan (Stand 2007) erforderte jedoch aufgrund mehrerer negativer Stellungnahmen der Behörden eine grundlegende Überarbeitung.

Das Verfahren zur Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes ruhte bis 2012.

Die von den Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung im November / Dezember 2007 geforderten Untersuchungen und Gutachten wurden zwischenzeitlich beauftragt. Die Aussagen der Gutachten und Untersuchungen sowie die Hinweise und Anregungen der Behördenstimmungen flossen unter Abwägung in das weitere Planverfahren ein. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde grundlegend überarbeitet; ein gesonderter Abwägungsbeschluss zu den vorliegenden Stellungnahmen der Behörden wurde nicht gefasst.

In ihrer Sitzung am 03. Dezember 2012 billigte die Gemeindevertretung Michendorf den inzwischen geänderten Bebauungsplanentwurf (Stand: 09. November 2012) und beschloss dessen erneute Offenlage.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und nach jetzigem Kenntnisstand kein Erfordernis für ein Normalverfahren besteht. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird somit abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde vom 03. Januar 2013 bis einschließlich 05. Februar 2013 durchgeführt. Die betroffenen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 09. Januar 2013 um Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurf gebeten. Ein gesonderter Abwägungsbeschluss zu den vorliegenden Stellungnahmen der Beteiligungen von Januar / Februar 2013 wurde nicht gefasst.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan erneut überarbeitet und der Geltungsbereich weiter reduziert.

Eine verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Dezember 2018 bis einschließlich 11. Januar 2019 durchgeführt. Insgesamt haben zwei Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Zu folgenden geplanten Festsetzungen des B-Planes wurde Stellung genommen:

Bürger 1:

Forderung:

1. Der Einbeziehung des Grundstücks Poststraße 7 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird widersprochen.
2. Den Festsetzungen des B-Planes, die die bisherige bauliche und gewerbliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, wird widersprochen.

Keine Berücksichtigung:

Zu 1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des „Teltomat“-Geländes, bietet es sich an, auch angrenzende Grundstücke in das Plangebiet einzubeziehen.

Zu 2. Handelt es sich bei den Nutzungen des i.R.st. Grundstücks (Wohnen und Tischlerei) um genehmigte Nutzungen, so fallen diese unter Bestandsschutz; die bisherigen Nutzungen können beibehalten werden und sind ebenfalls im geplanten Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO zulässig.

Bürger 2

Änderungsvorschläge

1. zur Ausbildung der Dachgeschosse und möglicher Verschattung der angrenzenden Freifläche
2. zur Entwicklung des Grünstreifens angrenzend an Freiflächen des Nachbargrundstücks
3. Errichtung eines Zauns oder einer Mauer zusätzlich zum v. g. Grünstreifen oder Wegfall der geplanten angrenzenden Parkplätze.
4. Die Parkrichtung, angrenzend an die Freifläche des Grundstücks, sollte geregelt werden (nur vorwärts einparken).

Zu 1. Teilweise Berücksichtigung:

Für Staffelgeschosse wird eine maximale Dachneigung von 30° festgesetzt.

Durch die geplante maximal dreigeschossige Bebauung im MU 4.1 ist keine Verschattung der Freifläche des Grundstücks zu erwarten, da die überbaubare Fläche im MU 4.1 einen Abstand von ca. 15.0 m zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 424/8 berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsrecht wäre gemäß § 34 BauGB unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen schon heute eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig.

Zu 2. Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt diesen Grünstreifen mit einer Tiefe von 2,0 m durchgängig fest.

Zu 3. Keine Berücksichtigung

Der Vorschlag, ein zwei Meter hoher blickdichter Zaun oder eine entsprechende Mauer festzusetzen, führt zu einer nicht gewünschten teilweisen Verschattung der Freifläche des

Nachbargrundstücks. Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit eine Einzäunung nach seinem Ermessen auf seinem Grundstück zu errichten.

Im Übrigen werden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen gem. Stellplatzsatzung nachzuweisende Stellplätze üblicherweise auf dem jeweiligen Baugrundstück angelegt. Durch die Festsetzung einer Heckenpflanzung als Sichtschutz und Abstandshaltung entlang der entsprechenden Grundstücksgrenze wurde den privaten Belangen des Nachbarn bereits Rechnung getragen.

Zu 4. Keine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren, Hinweise für das Bauordnungsverfahren

Zur Festsetzung der Pkw-Parkrichtung im Bebauungsplan fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage. Im Bauordnungsverfahren kann eine Parkordnung festgelegt werden, die die Parkrichtung regelt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 29 Behörden angeschrieben; 22 Behörden haben sich geäußert. Abwägungsrelevant sind im Wesentlichen die Stellungnahmen von folgenden 2 Behörden:

Landesamt für Umwelt (LfU)

Hinweise:

1. So lange der Standort der Tischlerei auf dem Grundstück Poststraße 7, (Flurstücke 411, 412, 1629, 1630) besteht, ist auf einen ausreichenden Abstand zur Nachbarbebauung zu achten.
2. Das Gutachten sollte mit einer Ergebnistabelle, die bei der Berechnung der Summenpegel und den daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegeln, die verminderten Beurteilungspegel für den Schienenverkehr berücksichtigt, ergänzt werden.
3. Der Gutachter schlägt eine Festsetzung vor, die auf die Einhaltung von Innenraumpegeln abstellt. Diese Festsetzung ist im Land Brandenburg lt LfU unzulässig. Die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmung erfolgt auf Grundlage der gemäß DIN 4109 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel. Diese sollten zumindest aus dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen sein, auf das in den textlichen Festsetzungen verwiesen werden kann.

Berücksichtigung:

Zu 1. Es ist davon auszugehen, dass die Tischlerei unter Bestandsschutz fällt. Im Rahmen der jeweiligen Bauordnungsverfahren ist ein ausreichender Abstand zur geplanten Nachbarbebauung zu berücksichtigen.

Zu 2. Das Gutachten wurde um eine Ergebnistabelle, die bei der Berechnung der Summenpegel und den daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel, die verminderten Beurteilungspegel für den Schienenverkehr berücksichtigt, ergänzt (s. Tabelle A6 / Schalltechnische Untersuchung, Stand 23.01.2019).

Zu 3. Für die Anwendung im Land Brandenburg wurden bereits erste fachliche Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt in einem anderen Planverfahren vorgenommen. Die kritisierte textliche Festsetzung V.2 wird entsprechen modifiziert.

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Untere Abfallwirtschaftshörde (UAWB):

Forderungen:

1. Bei einem Einbau von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (sog. RC-Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschichten unterhalb der geplanten Verkehrswege, sind ausschließlich solche RC-Materialien zu verwenden, die nachweislich die Zuordnungswerte LAGA M 20 TR Boden 2004 der Größenordnung Z 1 im Feststoff und Z 1.1 im Eluat einhalten.
2. Aufbereitete RC-Materialien, die vor Ort hergestellt wurden und vor Ort lagern und die die Zuordnungswerte aus 1. nicht einhalten, sind zeitnah einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Entsorgung außerhalb des Grundstücks zuzuführen.
3. Die UAWB ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auflagen:

4. Der UAWB ist ein Entsorgungskonzept für die unter 2. genannten RC-Materialien zur Abstimmung vorzulegen. Dieses soll insbesondere Angaben über die heranzuziehenden Transport- und Entsorgungsunternehmen, die anfallenden Abfallmengen, differenziert nach Abfallarten gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) sowie deren Entsorgungswege enthalten. Die beauftragten Unternehmen müssen für den Transport und für die Entsorgung der jeweiligen Abfallarten zugelassen sein.
5. Die Aufnahme der Entsorgungsarbeiten ist der UAWB spätestens 7 Tage vorab mitzuteilen. Jeweils zum Monatsende nach Aufnahme der Entsorgung ist der UAWB zudem eine Sachstandsmitteilung zu übergeben.
6. Nach Fertigstellung sind sämtliche Entsorgungsnachweise in diesem Zusammenhang (Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc.) aufzubewahren (Dokumentation) und binnen 4 Wochen unaufgefordert bei der UAWB in Kopie einzureichen.

Berücksichtigung:

Zu 1 – 3: Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen wird den Forderungen der UAWB beim Einbau von im Plangebiet vorhandenen RC-Materialien bzw. bei der Entsorgung außerhalb des Grundstücks entsprochen.

Zu 4 - 6. Das geforderte Entsorgungskonzept wird im Rahmen des Verfahrens zeitnah erarbeitet und mit der UAWB abgestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Forderung:

Eine abschließende Beurteilung der Bodenbelastungen sowie die Festlegung ggf. notwendiger Gefahrenabwehrmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die abschließende Gefährdungsabschätzung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Aus der abschließenden Gefährdungsabschätzung können sich ggf. bodenschutzrechtliche Gefahrenabwehrmaßnahmen ergeben.

Berücksichtigung:

Die abschließende Gefährdungsabschätzung wird der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn geplanter Baumaßnahmen vorgelegt.

Untere Naturschutzbehörde (UNB):**Hinweis:**

Das Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen im Rahmen des BP Nr. 03/96 „Teltomat“ vom 26.11.2018 ist geeignet, die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hinsichtlich der Zauneidechsen zu erfüllen.

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen, Haufwerken oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden.

Forderung:

Die konkreten Baugrundstücke sind vor ihrer Beräumung (= Zugriff) auf Veranlassung und Kosten des Verursachers durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG überprüfen zu lassen. Sofern die Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG absehbar unvermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen. Verbotverletzungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind durch geeignete, zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen mit hinreichendem zeitlichem Vorlauf zum (Zugriffs-)Vorhaben zu kompensieren.

Berücksichtigung:

Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen wird den Forderungen der UNB entsprochen; ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten wird auf den konkreten Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen geprüft.

Fachdienst Gesundheit**Empfehlung:**

Es wird empfohlen, weitergehende Maßnahmen des passiven baulichen Schallschutzes (wie z.B. verglaste Loggien oder Laubengänge, absorbierende Fassaden/Verkleidungen, Schallschutzfenster, gedämmte Lüftung) und aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen (Baulückenschließung durch Wände, Wälle, Troglagen, Schutz-, Park- oder Grünstreifen) als textliche Festlegungen in der Begründung mit festzuhalten.

Keine Berücksichtigung

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nach heutiger Einschätzung durch die im Bebauungsplan berücksichtigten textlichen Festsetzungen (empfohlen durch das Ingenieurbüro KSZ) ausreichend gegeben. Eine Erforderlichkeit zur Berücksichtigung weiterer Schallschutzmaßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Auch das Landesamt für Umwelt (LfU) (s. Behörde Nr. 12) fordert in seiner Stellungnahme vom 16.01.2019 keine weiteren Schallschutzmaßnahmen

Die vorliegenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbereiche des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden unter Abwägung in der Satzungsfassung des B-Planes (Stand Februar 2019) berücksichtigt.

Die zur erneuten Behördenbeteiligung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführte Abwägung führte im Wesentlichen zur Modifizierung der Dachneigung von Staffelgeschossen sowie der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz.

Den v. g. Forderungen und Auflagen des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird im Rahmen des Verfahrens zeitnah entsprochen und mit den jeweiligen Fachbereichen abgestimmt.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 25]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 (GVBl. Nr. 20 vom 24. April 2012, S.2)

9. Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

In den Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauN-VO sowie Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

II. Überbaubare Grundstücksflächen

II.1 In den Urbanen Gebieten sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

II.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

II.3 Ein Zurücktreten der Staffelgeschosse gemäß Textlicher Festsetzung IV.2 gegenüber den Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

III. Grünplanerische Festsetzungen

III.1 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste auf der jeweiligen Stellplatzfläche zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III.2 In den Urbanen Gebieten sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Einzel- und Doppelgaragen, Carports, Terrassen, technische Einrichtungen, Flächen mit Photovoltaikanlagen und Beleuchtungsflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Linie zum Anpflanzen ist eine Heckenpflanzung unter Berücksichtigung der Pflanzenliste anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III.4 Die Befestigung der PKW-Stellplätze ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine oder Pflaster mit 30% Fugenanteil) herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

IV. Gestaltungsregelungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- IV.1 In den Urbanen Gebieten mit den Bezeichnungen MU1 und MU2 ist eine Dachneigung von mindestens 20 Grad und maximal 30 Grad zulässig.
- IV.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU3 bis MU10 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:
- a) als Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad und höchstens 50 Grad oder
- b) als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von höchstens 30 Grad, dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet und dessen Außenwände straßenseitig sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Marktplatz und Fußgängerzone, um jeweils maximal 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- IV.3 Dachterrassen sind grundsätzlich zulässig.
- IV.4 Die Textlichen Festsetzungen IV.1 bis IV.3 gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

V. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- V.1 Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine mindestens 6,0 m hohe und 285,0 m lange Lärmschutzwand mit beidseitig hochabsorbierender Auskleidung, gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante, zu errichten.
- V.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im MU1 bis MU10 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind mit

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = - 35 dB tags und 30 dB nachts für Aufenthaltsräume in

Wohnungen

- 40 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen.

- V.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Potsdamer Straße und entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Gebäude und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Gebäuden und Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Gebäuden und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Gebäuden und Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) Maßnahmen umgesetzt werden, die gewährleisten, dass die Beurteilungspegel gemäß Textlicher Festsetzung V.2 in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Als lärmabgewandte Seiten werden diejenigen Gebäudeseiten bezeichnet, die mindestens in einem Winkel von 100 Grad von der Achse der Bahnanlage bzw. der Potsdamer Straße abgewandt sind.

VI. **Sonstige Festsetzungen**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB, CD, EF und GH zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anlagen

- Städtebauliches Konzept Teltomat
UP⁺ Architekten + Stadtplaner, Uffelman Pruin Partnerschaft mbB, Stand: 02.06.2017
- Schutzgutbetrachtung: Belange von Natur und Landschaft
Irene Fiedler, Freie Landschaftsarchitektin, Stand: 12.12.2018
- Artenschutzfachliche Stellungnahme für die Artengruppe Reptilien
Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Stand: 01.10.2018
- Umsiedlungskonzept für den Fang von Zauneidechsen
Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, Stand: 26.11.2018
- Schalltechnische Untersuchung, 1. Überarbeitung
KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand: 23.01.2019
- Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern Michendorf“
Gemeinde Michendorf, Stand: 21.01.2000
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/96 „Teltomat“ von November 2012
Gemeinde Michendorf, Stand 09.11.2012