



Gemeinde Michendorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

zur Flächennutzungsplanänderung 02/18

"Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße", OT Michendorf

Februar 2020

VERANLASSUNG, ZIELE, PLANINHALT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 25.06.2018 die Einleitung des Verfahrens 02/18 „Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße“, OT Michendorf zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf¹ für die Ortsteile Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Wildenbruch, Wilhelmshorst und Stücken stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Für einzelne Plandarstellungen können sich Abweichungen von den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten ergeben.

Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Bereich des Nahversorgungszentrums an der Luckenwalder Straße. Mit der Darstellung als Sonderbaufläche soll der legale Bestand seine Verankerung in der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Michendorf auf Ebene der Flächennutzungsplanung wiederfinden und der Standort als örtliches Versorgungszentrum einer angemessenen Weiterentwicklung zugänglich sein. Die Änderung berücksichtigt insofern einerseits die bereits vorhandenen Einzelhandelsflächen im Sinne einer Bestandsdarstellung als auch die Einbindung einer Erweiterungsfläche, auf der ein Ersatzneubau für den am Standort vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Aldi) geplant ist.

Das bestehende Nahversorgungszentrum wird entsprechend seines eigenständigen Gebietscharakters und einschließlich der für den geplanten Ersatzneubau benötigten Fläche als *Sonderbaufläche (S)* mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel/ Nahversorgung* dargestellt. Mit der Darstellung von *Grünflächen* im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen finden darüber hinaus die Flächen Berücksichtigung, die im Bebauungsplan 02/2015 „Lebensmittelmarkt Luckenwalder Straße“ als private Grünflächen verbindlich für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden, insbesondere für Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes. Die im FNP 2008 vorhandene Darstellung von gemischter Baufläche für die

¹ In der Fassung März 2008, mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.06.2008 genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 18. Juli 2008 in Kraft getreten

bestehenden Einzelhandelseinrichtungen sowie von Wald auf der geplanten Erweiterungsfläche werden damit ersetzt.

Der für die Darstellung als Sonderbaufläche und flankierender Grünflächen vorgesehene Änderungsbereich umfasst rund 1,8 ha. Davon entfallen auf die Bestandsflächen des Nahversorgungszentrums ca. 1,2 ha (Anteil Sonderbaufläche), auf die Erweiterungsfläche für den Ersatzneubau ca. 0,3 ha (Anteil Sonderbaufläche) sowie weitere ca. 0,3 ha auf die Grünfläche zur landschaftsräumlichen Einbindung des Standortes.

Für den Bereich der Erweiterungsfläche hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf am 13.05.2019 den Satzungsbeschluss über den parallel aufgestellten Bebauungsplan 02/2015 „Lebensmittelmarkt Luckenwalder Straße“ beschlossen. Wesentliche Anforderungen und Bedingungen für die geplante Standorterweiterung, die sich insbesondere aus der Lage der Fläche im LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet ergeben, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen des genannten Bebauungsplanverfahrens wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde - unter Bedingungen und Auflagen - die Befreiung von den Geboten und Verboten der Schutzgebietsverordnung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG für den Ersatzneubau in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Zustimmung ist u.a. die Änderung des Flächennutzungsplans, welcher die Erweiterungsfläche als Wald darstellt.

Die Standortverträglichkeit und Zulässigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtung im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben sowie die Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungszentren wurde fachgutachterlich überprüft und nachgewiesen. Die zuständigen Raumordnungsbehörden der Landes- und Regionalplanung haben dem Planvorhaben zugestimmt.

VERFAHREN

Im Rahmen des Verfahrens 02/18 „Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße“ zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss, gefasst durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in öffentlicher Sitzung vom 25.06.2018
- Mitteilung der Planungsabsicht und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 11.02.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2018) in der Zeit vom 23.07. 2018 bis einschließlich 24.08.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.07.2018 und Zusenden der Planunterlagen (Vorentwurf April 2018)
- Beschluss über die Billigung der FNP-Änderung 02/18 (Entwurf November 2018) und über die anschließenden Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2019

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der FNP-Änderung 02/18 (Entwurf November 2018) und der vorliegenden Umweltinformationen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 sowie zuletzt in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2019 und Zusenden der Planunterlagen (Entwurf November 2018)
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom 30.09.2019
- Beschluss über die Flächennutzungsplan-Änderung 02/18 in der Fassung Juli 2019 vom 30.09.2019
- Genehmigung der Flächennutzungsplan-Änderung 02/18 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.01.2020 Az.: 14/19.
- Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt der Gemeinde Michendorf vom 27.02.2020. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplan-Änderung 02/18 wirksam.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IN DER FNP-ÄNDERUNG

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Ermittlung von Eingriffen sowie die Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erfolgte für den Bereich der Erweiterungsfläche Ersatzneubau im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans 02/2015. Die Darstellung von Sonderbaufläche für die bereits genutzten Flächen des Nahversorgungszentrums erfolgt im Sinne einer Bestandsanpassung und bereitet keine Eingriffe vor.

Wesentliche Rahmenbedingung ist die Lage der Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Zur Realisierung der Planung im Landschaftsschutzgebiet ist eine Befreiung von den Verboten der Verordnung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. In Vorbereitung einer Beantragung wurden im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, die unter Einhaltung von Auflagen im Oktober 2017 zu einer Inaussichtstellung führten. Wesentliche Genehmigungsvoraussetzungen sind ein abgestimmtes Konzept zum Schutz des Landschaftsbildes durch Erhalt eines Teils der Baumkulisse, einen zu bepflanzenden Sichtschutzwall, Reduzierung der bebaubaren Fläche und Anpassung der Darstellungen im FNP für diese Fläche. Die wesentlichen Konzeptbausteine einschließlich des erforderlichen Sichtschutzwalls

sind im Bebauungsplan festgesetzt und wurden bei der Änderung der Flächennutzungsplandarstellungen berücksichtigt.

Für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Bauantrag zugleich die genannte Befreiung zu beantragen.

Biotop, Tiere und Artenschutz

Die Bestandsflächen sind durch die bestehende Nutzung (Einzelhandel, Stellplätze und Begleitflächen) gekennzeichnet. Die Erweiterungsfläche für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes ist mit einem waldartigen Bestand (überwiegend Waldkiefer und Eiche, teilweise als Jungwuchs) bewachsen. Geschützte Biotop wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurden Tierarten festgestellt (insbesondere Gehölz-Brutvögel, Zauneidechsen und staatenbildende Waldameisen), für die in der Umsetzung artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden. Die Flächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens so gegliedert, dass sie multifunktional auch als Artenschutzmaßnahme genutzt werden können.

Da artenschutzrechtliche Verbote berührt sein können, werden im Bauantragsverfahren artenschutzrechtliche Antragstellungen erfolgen.

Eingriffsregelung

Im überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes findet eine bestandssichernde Darstellung statt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass keine Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgenommen werden. Für die Erweiterung des Sondergebietes in den bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich hinein, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Eingriffe festgestellt, die nur zum kleinen Teil innerhalb des Gebietes gemindert oder kompensiert werden können.

Durch die Lage im LSG ist der Erhalt bzw. Neuaufbau einer rahmenden Gehölzkulisse die wesentlichste Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme. Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird daher eine rahmende Gehölzstruktur aufgebaut, die naturnah zusammengesetzt wird und gleichzeitig Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden kompensieren kann.

Der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen lässt sich aber nur zum Teil innerhalb des Plangebietes abdecken. Daher wird ein Teil der Maßnahmen auch extern durch die Flächenagentur Brandenburg im „Flächenpool Grenzelmiesen“ durchgeführt.

Wald

Da die Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist und für die Umnutzung eine Umwandlungsgenehmigung erforderlich wird, muss im bauaufsichtlichen Verfahren zusätzlich eine forstrechtliche Umwandlung beantragt werden. Der entsprechende Ersatzbedarf wird dann durch die Forstbehörde festgelegt.

Mensch

Wohnnutzungen gibt es im Plangebiet nicht. Weiträumig ist das Gebiet von

Wohngebieten umgeben. Für diese Wohngebiete dient der Marktstandort auch der fußläufigen Nahversorgung. Eine Erholungsfunktion besitzt das Gebiet nicht.

Durch die Verlagerung des Gebäudes entsteht ein größeres Stellplatzangebot. Eine Zunahme des Verkehrs ergibt sich in nur geringem Umfang für den Gesamtstandort. Erhebliche Auswirkungen insbesondere durch eine Verkehrslärmerhöhung sind dabei nicht zu erwarten.

Bei konkreten Vorhaben, sind für neu zu errichtende Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft nachzuweisen.

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligungen

Zur frühzeitigen Unterrichtung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Planunterlagen der FNP-Änderung 02/18 (Vorentwurf April 2018) in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Michendorf öffentlich aus.

Seitens der Öffentlichkeit/ Bürger wurden drei Stellungnahmen eingereicht, die sich überwiegend gegen die Planung und dabei insbesondere gegen das generelle Erfordernis des geplanten Ersatzneubaus und der geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen aussprechen. Begründet wurden die Einwendungen insbesondere mit den befürchteten erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturhaushalts, des Landschaftsbilds und des Ortsbilds. Angeregt wurde ein genereller Verzicht auf die Planung und beenden des Verfahrens oder eine vollständige Vermeidung und Minimierung der ausgelösten Eingriffe durch Beschränkung des Ersatzneubaus auf bereits baulich genutzte Flächen, gänzlich ohne Inanspruchnahme von LSG-Flächen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.07.2018 und Versenden der Planungsunterlagen (Vorentwurf April 2018) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über Ziel und Zweck der Planung informiert und um Äußerung zur Planung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Von insgesamt 42 beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden 23 Stellungnahmen abgegeben, davon 12 mit Anregungen und Hinweisen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Entwurfs (November 2018) über die FNP-Änderung 02/18 und deren Begründung mit Umweltbericht einbezogen.

In **Zusammenfassung der Ergebnisse** der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ergaben sich in geringem Umfang Änderungen der geplanten FNP-Darstellungen.

Auf Anregung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde die Zweckbestimmung der geplanten Sonderbaufläche im Sinne einer Klarstellung um den Zusatz „Nahversorgung“ ergänzt. Anpassungen der Begründung beschränken sich auf den Rahmen der Fortschreibung der Planunterlagen sowie redaktionelle Anpassungen (u.a. Aktualisierung der Aussagen zu den übergeordneten Planungsinhalten, zur medientechnischen Erschließung, Fortschreibung Umweltbericht).

Unabhängig von den vorgetragenen Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in Anlehnung an den fortgeschrittenen Planungsstand des parallel laufenden B-Planverfahrens 02/2015 (Entwurf Oktober 2018) die innerhalb des Änderungsbereichs vorgesehene Nutzungsart differenziert und um Grünflächen in den Randbereichen ergänzt. Auf den Grünflächen werden im Bebauungsplan die wesentlichen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, die u.a. auch als Voraussetzung für eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung umzusetzen sind.

Mit den vorstehenden Änderungen wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise weitgehend berücksichtigt und fanden Eingang in die Planung. Nicht berücksichtigt werden konnten aus der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen, die eine Umsetzung der Planung ohne jegliche Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG fordern. Ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist die Umsetzung des Vorhabens am vorhandenen Nahversorgungsstandort nicht möglich. Entsprechende Planungsvarianten wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Das als Grundlage der Antragstellung für die LSG-Befreiung entwickelte Konzept stellt eine Variante dar, welche zum einen die Anforderungen, Bedingungen und Auflagen des Landschaftsschutzes erfüllen kann und berücksichtigt andererseits die betriebsorganisatorischen und logistischen Erfordernisse der Vorhabenplanung sowie die gewünschte bestehende städtebauliche Konfiguration einer hofartigen Anordnung der Märkte um die zentral angeordnete Stellplatzfläche, die dem Grunde nach beibehalten werden soll.

Empfehlungen der IHK, von einer Stärkung des Nahversorgungszentrums Luckenwalder Straße abzusehen und stattdessen bei den Planungen für eine neue Ortsmitte die Funktion des Lebensmitteleinzelhandels als Frequenzbringer zu berücksichtigen wurden ebenfalls nicht aufgegriffen, da dies den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Michendorf für die beiden Standorte entgegen stünde (siehe unten, Abwägung in Betracht kommender Planungsalternativen).

Beteiligungen nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 02/18 in der Fassung vom November 2018 und seine Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden Umweltinformationen lagen in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 sowie zuletzt in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Gemeindeverwaltung Michendorf öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Planungsunterlagen während des Auslegungszeitraums auch über das Beteiligungsportal auf der Internetseite der Gemeinde Michendorf eingesehen werden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB** wurden seitens der Bürger vier Stellungnahmen abgegeben, alle mit Einwendungen gegenüber der Planung.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.03.2019 und Versenden der Planungsunterlagen (Entwurf November 2019) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme zum Änderungsentwurf und seiner Begründung gebeten. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung des Planentwurfs. Von insgesamt 33 Beteiligten haben 21 geantwortet, davon 7 mit Anregungen und Hinweisen.

In **Zusammenfassung der Ergebnisse** der Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ergaben sich keine Änderungen der Planungsinhalte. Geringfügige Anpassungen beschränkten sich auf den Rahmen der redaktionellen Fortschreibung der Planunterlagen (u.a. Aktualisierung der Aussagen zu den übergeordneten Planungsinhalten, redaktionelle Anpassung der Planzeichenerklärung).

Nicht berücksichtigt wurden aus der Öffentlichkeit erneut vorgetragene Anregungen, die eine Umsetzung der Planung ohne Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG fordern. Eine Erweiterung des Nahversorgungsstandorts ist innerhalb der bestandsgenutzten Flächen nicht möglich. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Baufläche im FNP entspricht in Abgrenzung und Umfang den Baugebietsausweisungen des vorhabenkonkreten Bebauungsplans, welche im Zuge des Planverfahrens auf ein zustimmungsfähiges Maß beschränkt wurden. Das als Grundlage der Antragstellung für die LSG-Befreiung entwickelte Konzept stellt eine Variante dar, welche zum einen die Anforderungen, Bedingungen und Auflagen des Landschaftsschutzes erfüllen kann und berücksichtigt andererseits vorhabenkonkreten Anforderungen sowie die bestehende städtebauliche Konstellation am Standort.

Erneut vorgetragene Empfehlungen der IHK, von einer Stärkung des Nahversorgungszentrums Luckenwalder Straße zugunsten eines Frequenzbringers für die neue Ortsmitte abzusehen, wurden aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Michendorf für beide Standorte auch weiterhin nicht berücksichtigt (siehe unten, Abwägung in Betracht kommender Planungsalternativen).

ABWÄGUNG MIT IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die FNP-Änderung beinhaltet einerseits eine konkretisierende Anpassung der Darstellungen an die Bestandsnutzung (vorhandenes Nahversorgungszentrum) und bereitet für eine Teilfläche die Standorterweiterung im Zuge des angeschlossenen Bebauungsplanverfahren 02/2015 vor.

Das Planerfordernis für die Standorterweiterung wurde zum Anlass genommen, die Plandarstellungen des FNP auch für den Gesamtstandort, einschließlich der Bestandsflächen zu konkretisieren. Vor dem Hintergrund der planerischen Zielstellungen und städtebaulichen Entwicklungsabsichten ergaben sich innerhalb der Bestandsnutzung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Die kleinteilige Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes erfolgt auf der Grundlage eines vorhabenkonkreten Bebauungskonzepts. Vom konkreten Entwicklungsinteresse unabhängige Planungskonzeptionen ergaben sich aufgrund der Lage der Fläche im LSG und dem in diesem Zusammenhang bestehenden Normenkonflikt nicht. Aus der Bauleitplanung im LSG ergaben sich diverse Anforderungen an die vorhabenkonkrete Planung, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen waren. Wesentlich für die mögliche Inanspruchnahme der Fläche war auch der geführte Nachweis eines erheblichen öffentlichen Interesses an der Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums mit dem beabsichtigten Neu-/Ersatzbau, da das Nahversorgungszentrum an der Luckenwalder Straße eine bedeutende Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde hat.

Für die Markterweiterung innerhalb des LSG wurden vorhabenkonkrete Konzeptvarianten geprüft und von der zuständigen Naturschutzbehörde formulierte Anforderungen an die Planung umgesetzt. Das als Grundlage der Antragstellung für das Zustimmungsverfahren LSG entwickelte Konzept stellt eine Variante dar, welche zum einen die Anforderungen, Bedingungen und Auflagen des Landschaftsschutzes erfüllen kann und berücksichtigt andererseits die betriebsorganisatorischen und logistischen Erfordernisse der Vorhabenplanung sowie die bestehende städtebauliche Konstellation, die dem Grunde nach beibehalten wird. Das angepasste Konzept ermöglicht eine auf ein ausreichendes Maß erweiterte Fläche für den Aufbau einer Gehölzkulisse (private Grünfläche), die durch die Anlage eines Sichtschutzwalles weiter optimiert werden konnte. Die Option eines Erwerbs im Osten angrenzender Grundstücke zum Aufbau einer sichtabschirmenden flächenhaften Waldkulisse wurde geprüft, musste aber verworfen werden, da aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Zugriffsmöglichkeit auf die entsprechenden Grundstücksflächen bestand.

Die abgestimmte konzeptionelle Ausgestaltung des Vorhabens bildete die Grundlage für die Regelungen der parallel aufgestellten gemeindlichen Bauleitpläne (B-Plan und FNP-Änderung).

Im Gebiet und seinem Umfeld besteht kein alternatives Flächenangebot für die Umsetzung eines Marktneubaus mit erweitertem Stellplatzangebot. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Konstellation und der Flächenansprüche der am Standort bereits vorhandenen Betriebe und Anlagen (Supermarkt, Fachmarkt, Apotheke, Stellplatzflächen) stehen innerhalb der bereits genutzten Grundstücksflächen keine Flächenreserven für Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im geplanten Umfang zur Verfügung.

Als Alternativstandorte für eine Neubebauung bestehen auch innerhalb der weiteren Ortslage keine geeigneten Flächen, die eine vergleichbare Lagegunst und Eignung aufweisen. Schließlich stellt die am etablierten Standort vorhandene Bündelung mit weiteren bestehenden Nahversorgungsanbietern (Synergieeffekte technische Infrastruktur und Verkehr), die auch den Verbraucherpräferenzen entspricht sowie die günstige verkehrliche Anbindung (auch der weiteren Ortsteile) in unmittelbarer Nähe zur B 2 und des Autobahnanschlusses, eine hohe Standortqualität innerhalb der gemeindlichen Siedlungsbereiche dar.

Im Beteiligungsverfahren angeregte Planungsalternativen, die Funktion des Lebensmitteleinzelhandels als Frequenzbringer bei den gemeindlichen Planungen für die neue Ortsmitte zu berücksichtigen, wurden in die Abwägung eingestellt und nicht berücksichtigt. Für die neue Ortsmitte verfolgt die Gemeinde Michendorf ein

städtebauliches Konzept, welches die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit den Nutzungsbausteinen Wohnen, soziale, gesundheitsbezogene und öffentliche Einrichtungen/ Dienstleistungen (z.B. Kita, Ärztehaus Neubau Rathaus, Verwaltungssitz EMB) als auch Einzelhandel in Form eines kleinteiligeren Laden- und Geschäftsbetriebes vorsieht. Größere Lebensmittelmärkte sind auch in Nähe der geplanten neuen Ortsmitte bereits in ausreichender Anzahl innerhalb des Ortsteils vorhanden (Standorte Potsdamer Straße, Poststraße und Bahnhof). Die Ansiedlung eines Nahversorgers in der geplanten Größenordnung stünde den aktuellen Entwicklungsabsichten für die Ortsmitte aufgrund der mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit derartiger Märkte in die geplante städtebauliche Struktur entgegen (insbesondere Flächenbedarf, verkehrserzeugende Funktion etc.).

Ein Verzicht auf die Erweiterung des Standortes durch den Ersatzneubau wurde als Planungsoption verworfen. Mit einer Nullvariante wären die Möglichkeiten für eine langfristige Stabilisierung und Stärkung des Nahversorgungszentrums deutlich eingeschränkt. Dies stünde den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Michendorf entgegen.