



Gemeinde Michendorf

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 02/2015
"Lebensmittelmarkt Luckenwalder Straße", OT Michendorf**

Mai 2019

VERANLASSUNG, ZIELE, PLANINHALT

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die planungsrechtlich Grundlage geschaffen, einen vorhandenen Lebensmittelmarkt des Michendorfer Nahversorgungszentrums Luckenwalder Straße in Form eines größeren Ersatzneubaus auf Teilflächen des östlich benachbarten Grundstücks zu verlagern. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende vorhabenkonkrete Baukonzept sieht den Rückbau des bestehenden Lebensmitteldiscounters vor. Die Errichtung des neuen Marktes erfolgt auf dem östlich benachbarten Flurstück 294/2. Auf der frei werdenden Fläche des rückzubauenden Marktes werden zusätzliche Stellplätze geschaffen. Grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild. Die Standorterweiterung dient der Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde Michendorf (Grundversorgung). Die durch den Einzelhandelsanbieter angestrebten Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Marktes entsprechen der allgemeinen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereichs gemäß § 35 BauGB und schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an.

Das Plangebiet ist vollständig durch die Flächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Potsdamer Wald- und Havelseengebiet überlagert. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele der LSG-Verordnung wurde geklärt. Auf der Grundlage eines im Zuge des Planverfahrens überarbeiteten Baukonzepts mit einer optimierten Gebäude- und Freiflächenkonstellation sowie einem bepflanzten Sichtschutzwall zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild wurde die Befreiung von Ver- und Geboten der LSG-Verordnung für das Vorhaben durch die zuständige Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des raumordnerisch festgelegten „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)¹, eine Entwicklung von Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich möglich. Die städtebauliche Verträglichkeit des Bauvorhabens wurde im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Ziel 4.7 ff. LEP B-B) sowie die Auswirkungen auf die örtlichen Versorgungsstandorte im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse) überprüft. Die ermittelten Ergebnisse werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Beschränkungen der Verkaufsfläche und der Sortimente) im Bebauungsplan gesichert.

Im Bebauungsplan erfolgen im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ sowie privater Grünflächen zur Abschirmung und landschaftsräumlichen Einbindung des Baugebiets. Das Baugebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die verbrauchernahe Versorgung. Zugelassen werden Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel / Getränke), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung. Sonstige Waren

¹ Sowie gemäß Ziel 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1.7.2019 in Kraft tritt und damit den LEP B-B ablöst.

sind auf eine Fläche von maximal 10 % der betriebsbezogenen Verkaufsfläche begrenzt. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.270 m² nicht überschreiten. Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der vorhabenkonkreten Entwicklungsabsicht und sichern die Anforderungen und Vorgaben, die sich aus dem Landschaftsschutz und den raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsentwicklung ergeben.

Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt. Die für die Planaufstellung erforderliche FNP-Änderung erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens 02/2018 „Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße“ im Parallelverfahren.

VERFAHREN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/2015 „Lebensmittelmarkt Luckenwalder Straße“ im Ortsteil Michendorf wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss, gefasst durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in öffentlicher Sitzung vom 30.11.2015 (fortgeführt am 07.12.2015)
- Mitteilung der Planungsabsicht und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung mit Schreiben an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 11.02.2016 sowie mit Schreiben an die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 07.03.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2016 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2016);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf April 2016) in der Zeit vom 15.05.2016 bis einschließlich 20.06.2016;
- Beschluss über die Billigung des Bebauungsplanes (Entwurf Oktober 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 26.11.2018;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2018 und Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Oktober 2018);
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (Entwurf Oktober 2018) sowie der vorliegenden Umweltinformationen und umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019;
- Beschluss über die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen vom 13.05.2019;
- Satzungsbeschluss gefasst durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in öffentlicher Sitzung vom 13.05.2019.

BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die Anforderungen aus dem besonderen Artenschutz wurden berücksichtigt. Wesentliche Rahmenbedingung ist die Lage des Baugebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Zur Realisierung der Planung ist eine Befreiung von den Verboten der Verordnung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. In Vorbereitung einer Beantragung wurden 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.

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

Tiere und Artenschutz

Zur Feststellung des Tierartenvorkommens wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen, um festzustellen, welche Arten betroffen sein werden und welche Maßnahmen umgesetzt werden müssen. In die Untersuchung war auch das Bestandsgebäude einbezogen, weil es abgetragen werden soll und geprüft werden muss, ob am Gebäude lebende Arten vorkommen. Es wurden insgesamt sechs Brutvogelarten festgestellt, darunter keine streng geschützte oder besonders seltene Art. Weder am Gebäude noch im zukünftigen Baugebiet wurden dauerhaft geschützten Lebensstätten festgestellt. Von Bedeutung ist aber neben den europäischen Brutvögeln das nachgewiesene Vorkommen einer Zauneidechsen-Population sowie Staaten bildende Waldameisen. Das Vorkommen dieser Arten macht ein abgestimmtes Maßnahmenkonzept erforderlich. Für die verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen, die den Lebensraum der betroffenen Arten optimieren. Zum Maßnahmenkonzept gehört auch eine abgestimmte Zeitplanung für das Einsammeln der Zauneidechsen von den Bauflächen sowie von den Hügeln der Waldameisen und die Umsetzung in optimierte Lebensräume innerhalb des Plangebietes. Langfristig soll auch der Sichtschutzwall als Lebensraum für Zauneidechsen zur Verfügung stehen. Zwischenzeitlich muss aber ein Teil der Tiere in einer externen Fläche zwischengehalten werden. Da artenschutzrechtliche Verbote berührt sein können, werden im Bauantragsverfahren artenschutzrechtliche Antragsstellungen erfolgen.

Eingriffsregelung

Die für eine Bebauung beanspruchte Fläche wurde im Laufe des Verfahrens auf ein notwendiges Maß reduziert. Trotzdem erfolgen naturschutzrechtliche Eingriffe insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild.

Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird eine rahmen- de Gehölzstruktur aufgebaut, die naturnah zusammengesetzt wird und gleichzeitig Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden kompensieren.

Durch die Lage im LSG ist der Erhalt bzw. Neuaufbau einer rahmenden Gehölzku- lisse die wesentlichste Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme. Der Maßnah- menbedarf für Brutvögel und Zauneidechsen fordert gleichzeitig den Aufbau einer besonderen, ökologisch hochwertigen Struktur der Freiflächen. Der Bedarf an Kom- pensationsmaßnahmen für Pflanzen und Boden lässt sich nur zum Teil innerhalb des Plangebietes abdecken, da in der Abwägung der Schutzgüter die Anforderun- gen an die Maßnahmen für das Landschaftsbild (Maßgabe für die LSG-Befreiung) und Tiere (Maßgaben aus dem Artenschutzrecht). Daher wird ein Teil der Maßnah- men auch extern durch die Flächenagentur Brandenburg im „Flächenpool Grenz- wiesen“ durchgeführt.

Neben der wesentlichsten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme der Beein- trächtigung des Landschaftsbildes durch den Erhalt und den Aufbau einer rahmen- den Gehölzkulisse, die gleichzeitig kompensierende Funktionen für andere betroffe- ne Schutzgüter übernehmen, sind im Plangebiet Flächen für die Niederschlagsver- sickerung vorgesehen.

Wald

Da die Fläche als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen ist und für die Umnutzung eine Umwandlungsgenehmigung erforderlich wird, muss im bauauf- sichtlichen 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 Wohn- gebieten umgeben. Denn der Marktstandort dient auch der fußläufigen Nahversor- gung. Die Verkaufsfläche wird zwar geringfügig erhöht. Nicht aber für ein größeres Sortiment, sondern für eine bessere Nutzbarkeit durch Kunden (Barrierefreiheit). Durch die Verlagerung des Gebäudes entsteht ein größeres Stellplatzangebot. Eine Zunahme des Verkehrs ergibt sich daraus in geringem Umfang. Erhebliche Auswir- kungen insbesondere durch eine Verkehrslärmerhöhung sind aber nicht zu erwar- ten.

Die durch den Wald verlaufenden Pfade weisen auf eine informelle Nutzung als fuß- läufige Verbindung zwischen der Siedlung an der Bergstraße und dem Einkaufs- zentrum an der Luckenwalder Straße hin. Das Grundstück wird aber zukünftig als Betriebsgrundstück aus Sicherheitsgründen eingezäunt.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung wurde eingeschätzt, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets keiner wesentlichen Veränderung der Belastungssitua- tion ausgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des ausschließlich im Südwesten und Nordwesten benachbarten baulichen Bestands und der am Standort bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen, wird von einer grundsätzlichen Verein- barkeit der Planung mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen ausgegangen. Ausreichende Abstände zur schutzwürdigen Nachbarbebauung können insofern eingehalten werden, als das neue Baugebiet nicht näher an sensible Nutzungen (Wohnhäuser an der Luckenwalder Straße im Südwesten, Hotelstandort im Nord-

westen) heranrückt als die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe am Standort Luckenwalder Straße. Gemäß Hinweis der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist zur Absicherung der Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten anhand des konkreten Planvorhabens zu erstellen, in dem die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den maßgeblichen Immissionsorten im Umkreis des Nahversorgungszentrums geprüft wird. Als maßgebliche Immissionsorte sind dabei die Wohnnutzungen an der Potsdamer Straße (Wohnhaus Nr. 98, Nr. 100 und Nr. 102), das nördlich gelegene Hotel Potsdamer Straße 96, sowie die Wohngrundstücke an der Luckenwalder Straße zu betrachten. In diesem Rahmen sind ggf. erforderliche Maßnahmen zur Feinststeuerungen (z.B. Maßnahmen zur abschnittsweisen Abschirmung der Anlieferzone oder einzelner Stellplätze, Öffnungszeiten etc.) zu berücksichtigen

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligungen

Die im Rahmen der frühzeitige Unterrichtung der **Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingereichten Stellungnahmen, richten sich überwiegend gegen die Planung des Ersatzneubaus und sprechen sich gegen das generelle Erfordernis der geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen aus. Begründet wurden die Einwendungen insbesondere mit befürchteten erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturhaushalts, des Landschaftsbilds und des Ortsbilds. Angeregt wurde eine Minimierung der ausgelösten Eingriffe durch Neubau des Marktes am vorhandenen Standort, ohne Inanspruchnahme von Flächen im LSG.

Von den gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird haben 31 Träger geantwortet, davon 17 mit Anregungen und Hinweisen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden als Abwägungsmaterial in die Erarbeitung des Bebauungsplanes (Entwurf Oktober 2018) und dessen 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 folgende Änderungen der Planungsinhalte:

- Zur Einbindung von Flächen für den Aufbau einer flächigen Waldkulisse wurde nach Abstimmung mit der UNB eine Erweiterung des Geltungsbereiches in östliche Richtung geprüft. Bestrebungen des Vorhabenträgers zum Ankauf der entsprechenden Grundstücksflächen östlich außerhalb des Plangebiets ließen sich aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und dem damit fehlenden Zugriff auf die Flächen jedoch nicht umsetzen. Um die planerischen Anforderungen und Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Naturhaushalts und des Landschaftsschutzes (insbesondere Lage im LSG) auch innerhalb der bestehenden Plangebietsabgrenzungen zu berücksichtigen, erfolgte eine konzeptionelle Anpassung der Planung.

- Unter Beachtung der sich aus dem Landschaftsschutz und der Lage des Plangebiets im LSG ergebenden Anforderungen wurde das Baukonzept überarbeitet und weist eine gegenüber dem Vorentwurfsstand modifizierte Gebäude- und Freiflächenkonstellation auf. Neben einer reduzierten Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG wurde zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds die Errichtung eines gebäudekaschierenden, bepflanzten Sichtschutzwalls in das Plankonzept aufgenommen, welcher den Fortbestand der Gehölzsilhouette gewährleistet. Im Rahmen der Gebäude- und Wallplanung wurde der Erhalt von Bestandsbäumen berücksichtigt soweit möglich und diese in das Grün- Freiflächenkonzept integriert. Östlich und südlich des Gebäudes verbleiben ausreichende Flächen für Anpflanzungen bzw. für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen.
- Die Anforderungen an die Konzeptüberarbeitung wurden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert und abgestimmt. Auf der Grundlage des angepassten und hinsichtlich der Maßnahme eines bepflanzten Sichtschutzwall konkretisierten Plankonzepts hat die Gemeinde Michendorf eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Mit Bescheid vom 10.10.2017 hat die untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt, dass unter Bedingungen und Auflagen eine Befreiung gem. § 67(1) BNatSchG für den (Ersatz-)Neubau eines Lebensmittelmarktes erteilt wird. Die Sicherung der Bedingungen und Auflagen (Umsetzung der konzeptionellen Bausteine) erfolgt im B-Plan sowie im bauaufsichtlichen Verfahren.
- Östlich des geplanten Baukörpers kann durch Neuanlage eines zu bepflanzenden Sichtschutzwalles eine Sichtverschattung zur freien Landschaft erreicht werden. Durch diese Maßnahme wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild, das gemäß LSG-Verordnung den besonderen Schutzzweck darstellt minimiert. Die auf den südlichen Grundstücksflächen vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.
- Die Grenzen des Baugebiets sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden eng an der angepassten Projektplanung orientiert und die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlage deutlich reduziert. Aufgrund der veränderten Gebäudekonfiguration und der Verlagerung von Stellplatz- und Andienungsflächen auf die innenliegende „Hofseite“ kann insbesondere der östlich des Baufelds angeordnete Grünstreifen verbreitert werden und ermöglicht den bepflanzten Sichtschutzwall als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.
- Die inhaltliche Untersetzung der Maßnahmen sowie die planungsrechtliche Sicherung durch textliche Festsetzungen erfolgt eng orientiert an der konkretisierten Freiflächenplanung für den Wall. Gleiches gilt auch für die Umsetzung weiterer naturschutzrechtlicher sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen innerhalb der im Plangebiet verbleibenden Grünflächen im Umfang von über 50 % des Geltungsbereiches.

Mit den vorstehenden Änderungen wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise in weitgehendem Maße berücksichtigt und haben Eingang in die Planung gefunden. Nicht berücksichtigt wurden Anregungen, die eine Umsetzung der Planung ohne jegliche Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des LSG fordern. Ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist

die Umsetzung des Vorhabens mit seinen konzeptionellen Bestandteilen am vorhandenen Standort nicht möglich. Entsprechende Planungsvarianten wurden 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 städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes sowie die betriebsorganisatorischen und logistischen Erfordernisse der Vorhabenplanung. Die am Standort bestehende städtebauliche Konfiguration mit einer hofartigen Anordnung der Märkte um die zentral angeordnete Stellplatzfläche wird dabei beibehalten.

Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung, der Planzeichnung bzw. der Planlegenden ergaben sich im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen (u.a. Aktualisierung der Aussagen zu den übergeordneten Planungsinhalten, zur medientechnischen Erschließung; sonstige redaktionelle Fortschreibungen).

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

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf Oktober 2018 und seine Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Fachgutachten lagen in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 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** wurde eine Stellungnahme zum ausgelegten Planentwurf eingereicht, die sich grundsätzlich kritisch gegenüber der Planungsabsicht und den verfolgten Planungszielen äußert. Die gegenüber dem Entwurf Oktober 2018 übermittelten Einwendungen hinsichtlich Planerfordernis, Art und Umfang der Planung sowie zu den befürchteten Auswirkungen insbesondere auf Umwelt Natur und Landschaft sowie auf den Verkehr wurden dem Grunde nach bereits gegenüber dem Vorentwurf April 2016 geäußert und in die Abwägung eingestellt, so dass sich für das weitere Verfahren keine neuen Erkenntnisse ergaben. Gutachterliche Untersetzungen des zur Verfügung stehenden Abwägungsmaterials erfolgten mit der Ergänzung der Auswirkungsanalyse (Erweiterung Lebensmittelmarkt) und der Verkehrszählung/ Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich somit keine Änderungen des Bebauungsplans. Das Planverfahren wurde weitergeführt.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.12.2018 und Versenden der Planungsunterlagen (Entwurf Oktober 2018) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung gebeten. Die Einholung der Stellungnahmen erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung des Planentwurfs. Von insgesamt 38 Beteiligten haben 24 geantwortet, davon 10 mit Anregungen und Hinweisen.

Aus den eingeholten Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Planung. Einige der geäußerten Hinweise wurden im Rahmen der inhaltlichen und redaktionellen Fortschreibung der Planunterlagen (Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht) herangezogen (*Aktualisierung der Aussagen zu den Vorgaben übergeordneter Planungen; Ergänzung der Aussagen zur medientechnischen Erschließung und zu den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung; Ergänzende Hinweise und Anforderungen an das bauaufsichtliche Verfahren, insbesondere Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG; Ergänzung der Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Anforderungen; Sonstige redaktionelle Anpassungen*). Darüber hinaus wurde zur inhaltlichen Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 4 (Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten) redaktionell überarbeitet und die Überschreitungsmöglichkeit auf ein maximales Maß von 0,5 m begrenzt. Ergänzend wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 0,5 m herabgesetzt, ein ausreichender Spielraum für die konkrete Projektplanung bleibt gewahrt. Aus den genannten Anpassungen resultierte keine Betroffenheit der gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligten. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

ABWÄGUNG MIT IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Ziel der Planaufstellung ist die kleinteilige Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes 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.

Im Gebiet und seinem Umfeld besteht kein alternatives Flächenangebot für die Umsetzung eines Marktneubaus mit erweiterten Stellplatzangebot. Aufgrund der beste-

henden städtebaulichen Konstellation und den Flächenansprüchen 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 Geschäftsbesatzes 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.