

**Gemeinde Michendorf
Ortsteil Wildenbruch**

**Zusammenfassende Erklärung
zum
Bebauungsplan 02/2016
"Dorfstraße 6D"**

20. April 2018

Planungsträger

Gemeinde Michendorf
Potsdamer Straße 35-37
14552 Michendorf

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 5. September 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gefasst (Beschluss-Nr. 59/2016).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 24. April 2017 den Vorentwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gebilligt (Beschluss-Nr. 19/2017).

Mit Schreiben vom 10. Mai 2017 sind neun Behörden und sonstige Stellen, sowie Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sieben eine Stellungnahme abgegeben.

In der Zeit vom 16. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017 wurde der Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 11. September 2017 den Entwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" OT Wildenbruch gebilligt (Beschluss-Nr. 89/2017).

Mit Schreiben vom 25. September 2017 sind neun Behörden und sonstige Stellen, sowie Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden.

In der Zeit vom 5. Oktober 2017 bis einschließlich 8. November 2017 wurde der Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Die Unterlagen konnten ab 5. Oktober 2017 zusätzlich im Internet unter www.michendorf.de unter Wirtschaft & Entwicklung im Unterpunkt Bebauungspläne abgerufen werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 19. Februar 2018 den Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 11/2018). Der Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 19. April 2018 in Kraft getreten.

2. **Planungsziele**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 02/2016 soll die geplante Errichtung von Nebenanlagen (u.a. Pkw-Stellplatzanlage für fünf Kraftfahrzeuge, einschließlich eines Carports für zwei Pkw, Gewächshaus) und eines Wintergartens planungsrechtlich ermöglichen. Das Plangebiet soll unter Beachtung des angrenzenden und teilweise im Plangebiet liegenden Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander" städtebaulich neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt die Planungsziele:

- Definierung der zulässigen Nutzung und Bebauung im Plangebiet,
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für wohngebietstypische Nebenanlagen,

- und Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im bzw. am Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans finden die Sätze 1 – 3 des § 6 Abs. 5 BbgBO keine Anwendung.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf vom März 2008 stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche im Norden und Grünfläche im Süden dar. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Auswirkungen auf die Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet liegt am Rande eines historisch gewachsenen Siedlungsbereiches. Der angrenzende Große Seddiner See besitzt Bedeutung als Naherholungsgebiet. Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einer Ordnung der baulichen Nutzung. Der Rückbau von Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung aus.

4.2 Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotoptypen

Flächen- und Biotopverluste entstehen durch den Bau von Nebenanlagen. Es ist vorgesehen südlich des Gebäudes eine vorhandene Zufahrt von der Dorfstraße aus zu befestigen und Stellplätze herzustellen. Des Weiteren soll das zur Zeit im Bereich des LSG stehende Gewächshaus auf eine Fläche außerhalb des LSG verlegt werden sowie ein Wintergarten nordwestlich des Wohnhauses angebaut werden. Bei einer ausgewiesenen Fläche des WA von 1.235 m² und einer GRZ von 0,3 ist, incl. einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, eine Überbauung von ca. 556 m² Fläche möglich. Abzüglich der vorhandenen Bebauung ergibt sich eine zusätzlich mögliche Flächeninanspruchnahme von ca. 233 m². Hiervon sind insbesondere Gras- und Staudenfluren betroffen. Eine Beseitigung von Sträuchern bzw. des Baumbestandes ist nicht vorgesehen. Das im LSG errichtete Gewächshaus wird auf einer Fläche im Bereich der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche (außerhalb des LSG) umgesetzt. Die Fläche im LSG wird entsiegelt und rekultiviert.

4.3 Auswirkungen auf die Tiere

Auswirkungen auf die Vögel entstehen durch den Verlust von Gehölzen. Hier kann es zum Verlust von Bruthabitaten kommen. Die Auswirkungen auf sonstige in Gehölzen brütende Vogelarten sind als gering zu bewerten, da der größte Teil des Gehölzbestandes erhalten bleibt und eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Fledermäuse entstehen durch das Vorhaben nicht, da keine Bäume mit Baumhöhlen gefunden wurden und auch Gebäude mit einer Quartierseignung für Fledermäuse durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind. Des Weiteren ist weder eine Veränderung der Nutzung des Gartengrundstücks, noch eine Beseitigung von Gehölzen vorgesehen, so dass auch Auswirkungen auf Jagdhabi-

tate von Fledermäusen nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf Amphibien entstehen durch das Vorhaben nicht, da die Strukturen auf dem Grundstück insbesondere die als Landhabitat geeigneten Gehölzbestände am Rande des Grundstücks weitgehend erhalten bleiben.

Durch die Beseitigung der im Bereich des LSG vorhandenen Steinhaufen kann es zu einer Beeinträchtigung von Reptilienhabitaten (Zauneidechse, Ringelnatter) kommen.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen und Bäume erhalten
- Anlage von Lesesteinhaufen im Bereich der geplanten Heckenpflanzung

4.4 Auswirkungen auf den Boden

Durch die Festlegung der GRZ von 0,3 besteht die Möglichkeit zusätzliche Flächen für den Bau von Nebenanlagen wie Zufahrten und Stellplätze sowie die Umsetzung des Gewächshauses zu versiegeln. Die nachfolgende Bilanzierung der Versiegelung berücksichtigt, dass Wege und Terrassen im Bestand und in der Planung in wasserdurchlässigen Materialien hergestellt sind bzw. werden. Die Flächen für Nebenanlagen werden daher nur zu 50 % in die Ermittlung der Versiegelung eingerechnet.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes können zukünftig ca. 132 m² zusätzlich versiegelt werden. Eine erhöhte Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus. Durch den Rückbau des Gewächshauses im Landschaftsschutzgebiet wird eine Fläche von 32 m² entsiegelt und ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. Des Weiteren ist entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark vom 18.10.2013 eine frei wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung dient gleichzeitig als Kompensation für die zusätzliche Versiegelung.

4.5 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 132 m² erhöhte zusätzliche Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Damit kann den Auswirkungen der erhöhten Versiegelung entgegengewirkt werden.

4.6 Auswirkung auf biologische Vielfalt und Biotopenverbund

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Maßnahmen speziell für diesen Umweltbelang sind daher nicht notwendig.

4.7 Auswirkung auf Klima und Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind auf Grund der geringen zu-

sätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten.

4.8 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einer Ordnung der baulichen Nutzung. Der Rückbau von Anlagen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Anlage von Nebenanlagen sind nicht zu erwarten, da die Struktur des Grundstücks im Wesentlichen erhalten bleibt.

4.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals Nr. 30402 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Wildenbruch, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. Südlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des B-Planes an das bekannte und geschützte Bodendenkmal Nr. 30632 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Die tatsächliche Ausdehnung der Bodendenkmale ist bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt, so dass sie sich möglicherweise auch bis in den Südteil Plangebietes erstrecken könnten. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie für das Areal geplant sind (Errichtung Stellplätze, Carports, Leitungsverlegungen) wird das Bodendenkmal verändert. Bei Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 BbgDSchG.

4.10 Zusammenfassung der Auswirkungen des Planverfahrens

Die Planung hat insgesamt auf die genannten Schutzgüter keine gefährdenden Auswirkungen. Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

- Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von maximal 0,3 zzgl. 50 % für Nebenanlagen (=0,45) teilweise vermieden.
- Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

- Als Vermeidungsmaßnahme wurde eine Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung festgesetzt
- Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Lesesteinhaufen a 1 m³ im Bereich der zu pflanzenden Hecke als Ersatzhabitat für Reptilien anzulegen.

Ausgleich aufgrund des BauGB

- Als Kompensation aufgrund des BauGB ist die Anpflanzung einer ca. 5 m breiten frei wachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste entlang der südöstlichen und südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81, beginnend an der Flurstücksgrenze zu Flurstück 873 in einem Umfang von 240 m², sowie an der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 81 in einem Umfang von 60 m², vorgesehen. Die Maßnahme hat einen gesamten Umfang von 300 m² und kann nach HVE im Verhältnis von 2 : 1 auf die Flächenversiegelung angerechnet werden. Die Versiegelung von Flächen ist somit ausgeglichen. Die Heckenpflanzung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt (Umfang ca. 60 m²). Die Sicherung der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Maßnahme wurde im vorangegangenen Bauantragsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde für die geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück abgestimmt und wird unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Der Städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird als Anhang zur Begründung geführt.

Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

- Eine Beseitigung geschützter Gehölze ist nicht vorgesehen, es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Baumschutzsatzung erforderlich.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 10. Mai 2017 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung neun Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sieben eine Stellungnahme abgegeben.

5.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 16. Mai 2017 bis einschließlich 20. Juni 2017 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" in der Fassung vom 16. Januar 2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

- Anpassung der Ausführungen zur Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung
- Ergänzung der Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

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

5.3 Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Mit Schreiben vom 25. September 2017 sind neun Behörden und sonstige Stellen, sowie Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben fünf eine Stellungnahme innerhalb der vorgegebenen Frist abgegeben. Eine nachträglich eingereichte Stellungnahme ist ebenfalls berücksichtigt worden.

5.4 Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 5. Oktober 2017 bis einschließlich 8. November 2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplans 02/2016 "Dorfstraße 6D" in der Fassung vom 18. Juli 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Die Unterlagen konnten ab 5. Oktober 2017 zusätzlich im Internet unter www.michendorf.de unter Wirtschaft & Entwicklung im Unterpunkt Bebauungspläne abgerufen werden. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

- Anpassung und Ergänzung der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens
- Korrektur der Ausführungen zur Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Änderungen der zeichnerischen und/oder der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich nicht. Geringfügige sonstige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung ergaben sich im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen (u. a. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen). Mit den vorstehenden

Anpassungen werden die im Rahmen der formellen Beteiligung vorgetragenen Hinweise berücksichtigt.

6. Abschluss des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 19. Februar 2018 den Abwägungsbeschluss gefasst und den Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" in der Fassung vom 15. November 2017 als Satzung beschlossen. Der am 12.04.2018 ausgefertigte Plan wurde am 19. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan 02/2016 "Dorfstraße 6D" vom 15. November 2017 beigefügt.