



Gemeinde Michendorf

Bebauungsplan 05/2017 „Grenzstraße“

im Ortsteil Wildenbruch

Begründung zum Vorentwurf
Stand Oktober 2025



Planungsbüro Lindenau
An der Aue 8a / 14552 Michendorf
Funk: 01724465928
Email: info@olaf-lindenau.de

1. Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand der Planung.....	4
<i>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung.....</i>	<i>4</i>
<i>Beschaffenheit und aktuelle Nutzung.....</i>	<i>5</i>
<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....</i>	<i>5</i>
2. Erschließung und Infrastruktur	8
<i>Straßenseitige Erschließung.....</i>	<i>8</i>
<i>Schiene- und straßengebundener ÖPNV.....</i>	<i>9</i>
<i>Trinkwasserversorgung /Abwasserentsorgung / Niederschlags-/ Löschwasser.....</i>	<i>9</i>
<i>Stromversorgung.....</i>	<i>10</i>
<i>Gasversorgung.....</i>	<i>10</i>
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
<i>Planungsverfahren.....</i>	<i>10</i>
<i>Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung.....</i>	<i>10</i>
<i>Flächennutzungsplanung.....</i>	<i>11</i>
<i>Schutzgebiete und geschützte Biotope.....</i>	<i>12</i>
<i>Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde.....</i>	<i>13</i>
4. Planungsinhalt und Festsetzungen.....	14
<i>Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen.....</i>	<i>14</i>
<i>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>15</i>
<i>Bauweise, Baugrenzen.....</i>	<i>16</i>
<i>Größe der Baugrundstücke.....</i>	<i>16</i>
<i>Höchstanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....</i>	<i>16</i>
<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasser und Natur.....</i>	<i>16</i>
<i>Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen.....</i>	<i>16</i>
<i>Grünordnerische Festsetzungen.....</i>	<i>17</i>
5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz....	19
<i>Umweltbericht.....</i>	<i>19</i>
<i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....</i>	<i>19</i>
<i>Artenschutz.....</i>	<i>19</i>
6. Auswirkungen der Planung	22
<i>Auswirkungen auf derzeitige Nutzung.....</i>	<i>22</i>
<i>Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur.....</i>	<i>22</i>
<i>Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....</i>	<i>22</i>
<i>Auswirkungen auf den Bodenschutz.....</i>	<i>25</i>
<i>Kosten und Finanzierung (Folgekosten).....</i>	<i>25</i>
<i>Die Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ist somit gesichert.....</i>	<i>25</i>
<i>Denkmalschutz, Denkmalpflege.....</i>	<i>25</i>
7. Verfahren	25
8. Flächenbilanz	26

9. Plangrundlage	26
10. Rechtsgrundlagen	27

1. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 05/2017 „Grenzstraße“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Wildenbruch aufgestellt.

Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in ihrer Sitzung am 06.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05/2017 „Grenzstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a, 13 b BauGB beschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser sowie die planungsrechtliche Sicherung bereits zu Wohnflächen genutzter Grundstücke.

Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste die Grundstücke westlich der Grenzstraße (Flurstücke 331/1, 1385, 332/2, 334/2, 335/2, 336/2, 337, 338, 1456, 340, 921, 342 und 1283, alle Flur 2) sowie die Parzellen entlang des Stichweges im Bereich der Flurstücke 1382, 364/2, 1458, 1457, 364 und 407 Flur 2).

Mit Beschluss vom 28.11.2022 wurde das Verfahren in das Regelverfahren nach § 30 BauGB überführt. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich verkleinert und auf die Grundstücke außerhalb der Trinkwasserschutzzone II des in der Neufestsetzung befindlichen Wasserschutzgebietes Wildenbruch „Am Berg“ beschränkt.

Im Plangebiet ist die Umsetzung von rund 9 Wohnbaugrundstücke im Plangebiet vorgesehen. Die vorrangige Bebauung mit Einfamilienhäusern soll neuen Wohnraum schaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort Grenzstraße sicherstellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass die betreffenden Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante Wohnnutzung ergänzt die angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen des Ortsteils.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Planungswille der Gemeinde besteht darin, an der Grenzstraße Wohnbauflächen zu entwickeln. Die vorliegende Bebauungsplanung ermöglicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und sieht die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets vor.

Die Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2017 „Grenzstraße“ ist daher erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Schaffung von neuem Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke zu gewährleisten.

Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist geprägt durch unterschiedlich intensiv genutzte Gartenstrukturen.

Es befinden sich im Plangebiet gepflegte und brachliegende Gartengrundstücke, mit entsprechenden Rasenflächen, Heckenanpflanzungen, Obstbaumbeständen, Kompost- und Reisighaufen. Teilweise werden die Flächen als Pferdekoppeln genutzt. Im Nordteil befinden sich einzelne Gebäude.

Die direkte Umgebung ist einerseits geprägt durch Wohnbebauungen mit insbesondere Einfamilienhäusern, andererseits durch Wiesen,- bzw. Weideflächen und Waldflächen.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich im Ortsteil Wildenbruch der Gemeinde Michendorf, südlich der Autobahn A10, östlich der Luckenwalder Straße.

Es wird

- nördlich durch das Flurstück 366 (Gemarkung Wildenbruch, Flur 2),
- südlich durch die Flurstücke 327 und 330 (Gemarkung Wildenbruch, Flur 2),
- westlich durch die Flurstücke 331/2, 1384, 333/4, 333/3, 334/1, 335/1, 341/2, 337, 338, 1455, 340,921, 342, 1283, 407 und 1382 (Gemarkung Wildenbruch, Flur 2),
- und östlich durch die Grenzstraße begrenzt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Siedlungsbereiche mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Südlich ist die Umgebung geprägt durch Gartenland, Siedlungsbereiche und der angrenzenden Hauptstraße, bzw. dahinterliegende Wiesenflächen und der sich südwestlich befindlichen Luckenwalder Straße. Im Westen des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Straße „Am Berg“. Wiesen,- bzw. Weideflächen und Waldflächen sowie weitere entfernt liegende Siedlungsbereiche (Kirschsteig/Heidestraße) grenzen östlich an das Plangebiet.

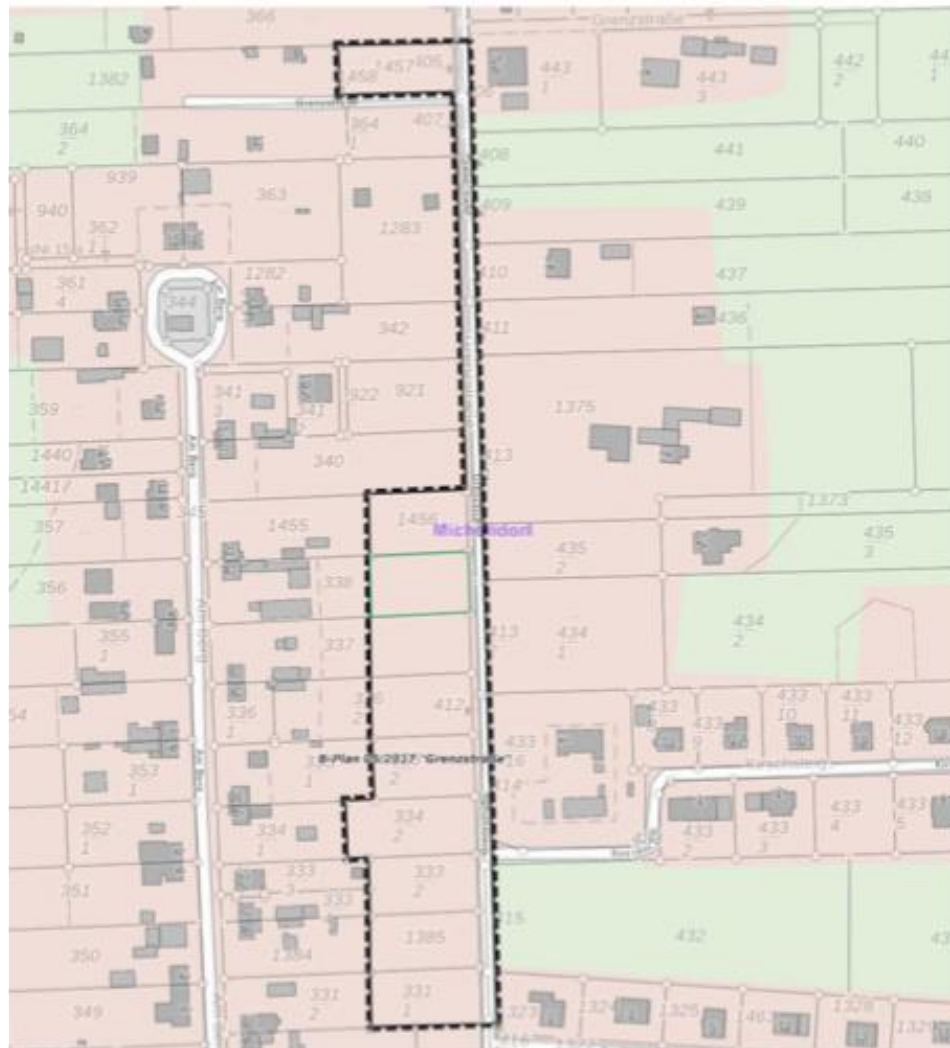
Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst in der Gemarkung Wildenbruch, in der Flur 2 die Flurstücke 331/1, 1385, 333/2, 334/2, 335/2, 336/2, 337, 338, 1456, 1457, 405 bis 412, 414 und 415.

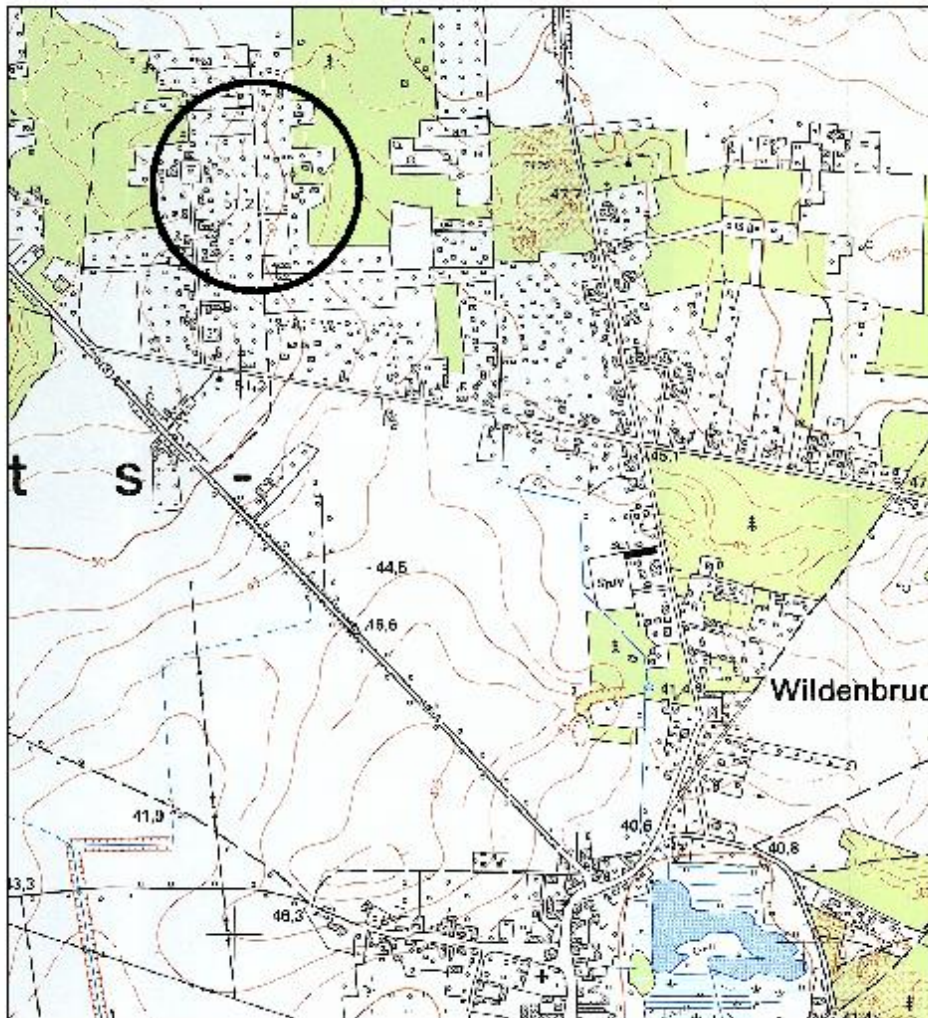
Übersicht Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in qm	Eigentum
Wildenbruch	2	331/1	998	privat
		1385	995	privat
		333/2	1000	privat
		334/2	1200	privat
		335/2	1003	privat
		336/2	974	privat
		337	962	privat
		338	962	Privat
		1456	951	privat
		1457	904	privat
		405 bis 412, 414 und 415	2152	Privat und öffentlich Grenzstraße

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.101 qm.

Anlage 1 Übersicht zum Plangebiet





Topografische Karte M1:10.000 (im Original) mit Kennzeichnung Lage Plangebiet

2. Erschließung und Infrastruktur

Die notwendigen technischen Infrastrukturen können über die Grenzstraße/Hauptstraße hergestellt werden, bzw. die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen sind anliegend vorhanden und die Erschließung des Plangebietes ist somit gegeben.

Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Grenzstraße öffentlich erschlossen. Über die Hauptstraße und die Luckenwalder Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Michendorf der Bundesautobahn A 10 liegt ca. 3,5 km entfernt.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sollen über die Grenzstraße erfolgen.

Schienen- und straßengebundener ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

In circa 350m Entfernung befindet sich fußläufig eine Haltestelle der Buslinie 608 (Stücken/ Potsdam Hauptbahnhof) direkt an der Hauptstraße.

Der Bahnhof Michendorf befindet sich in circa 3,5 km Entfernung und ist über die Buslinie 608 oder über die Luckenwalder Straße/Potsdamer Straße zu erreichen. Der Bahnhof Michendorf dient als Haltestelle folgender Linien:

- RE 7 der Deutschen Bahn (Dessau-Wünsdorf/Waldstadt)
- RB 33 der Ostdeutschen Eisenbahn ODEG (Berlin Wannsee-Jüterbog)
- RB 23 der Deutschen Bahn (Michendorf/ Potsdam Hauptbahnhof)

Trinkwasserversorgung /Abwasserentsorgung / Niederschlags-/ Löschwasser

Trinkwasser:

Ein Anschluss der Grundstücke an das Wasserversorgungsnetz kann über die Grenzstraße hergestellt werden.

Abwasser:

Ein direkter Anschluss der Grundstücke an das Kanalsystem besteht derzeit nicht. Die Abwasserentsorgung erfolgt in abflusslose Sammelgruben, die vom Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittelgraben“ geleert werden. Perspektivisch ist der Anschluss der Grundstücke an der Grenzstraße durch einen Kanal in der Grenzstraße anzustreben. Im Zuge der baulichen Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet wird der Zweckverband Mittelgraben mit der Mittelmärkischen Wasservers- und Abwasserentsorgungs- GmbH die zulässigen Abwasserentsorgungsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren regeln. Die Anlage von biologischen Kleinkläranlagen ist nicht zulässig! Die MWA teilt mit: "Aufgrund der Grundwasserproblematik können im B-Plangebiet unter gar keinen Umständen Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung des gereinigten Schmutzwassers errichtet werden, da es sich hier überwiegend um Flächen innerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzonen handelt. Perspektivisch ist im Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen, den Bereich auch abwassertechnisch zentral zu erschließen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009, zu behandeln.

Löschwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann über die Grenzstraße hergestellt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet kann über die Grenzstraße hergestellt werden. In ihrer Stellungnahme, abgegeben im Rahmen der Beteiligung von Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, hat sich die E.DIS dahingehend geäußert, dass im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ein neuer Standort für eine Trafostation notwendig wird. Diese soll planungsrechtlich in der Fläche der öffentlichen Straße gesichert werden. Die planende Gemeinde wird zum gegebenen Zeitpunkt den Kontakt mit der E.DIS AG aufnehmen, um mit dem Versorger die Erweiterung des Leistungsnetzes für die Elektroenergie abzustimmen und vertraglich zu vereinbaren. Dazu gehört dann auch die Flächenbereitstellung.

Gasversorgung

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Gas ist derzeit nicht gegeben. Es besteht die Möglichkeit der Aufstellung von Gastankanlagen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan 05/2017 „Grenzstraße“ der Gemeinde Michendorf in dem Ortsteil Wildenbruch wurde im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB eingeleitet. Mit Beschluss vom 28.11.2022 wurde das Verfahren in das Regelverfahren nach § 30 BauGB überführt. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich verkleinert und auf die Grundstücke außerhalb der Trinkwasserschutzzone II des in der Neufestsetzung befindlichen Wasserschutzgebietes Wildenbruch „Am Berg“ beschränkt.

Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Bauleitpläne der Gemeinden sind den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen gem. § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Im Land Brandenburg sind folgende Raumordnungspläne in Kraft:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS

Diese Planungsdokumente bilden die Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit von Planungen und Maßnahmen von Kommunen und Vorhabenträgern im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Der rechtskräftige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05/2017 „Grenzstraße“ keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Michendorf hat keine zentralörtliche Funktion. Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Bundesautobahn 10, die eine überregional bedeutsame Straßenverbindung darstellt.

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt aktuell als raumkonkreter Entwurf vor. Nach Auswertung des im Jahr 2022 durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf wurden von der Regionalen Planungsstelle Änderungen des Planungskonzepts vorgeschlagen, die mit Billigung des Regionalvorstands der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Bis zum Inkrafttreten des Regionalplans 3.0 sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und damit auch Vorranggebiete für die Landwirtschaft nicht zu beachten. Sie müssen im Rahmen der Abwägung lediglich berücksichtigt werden, sind aber nicht bindend.

Im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung wird die Gemeinde daher die von der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgetragenen Belange prüfen.

Vorgenannte übergeordnete Planungen stehen bzw. standen der Aufstellung des Bebauungsplanes 05/2017 „Grenzstraße“ nicht entgegen. Das Planungsgebiet war in dem rechtskräftigen Regionalplan als Vorzugsraum Siedlung und in dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Michendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 30. Juni 2008 durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises genehmigt wurde und mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandene und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Rahmen für die nachgeordneten Bebauungspläne. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen. Der Flächennutzungsplan weist in den

nachrichtlichen Übernahmen darauf hin, dass das Plangebiet Teil eines Trinkwasserschutzgebietes ist.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht den Entwicklungszielen des FNP der Gemeinde Michendorf. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche in Planung aus.



Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ reicht bis auf 150 m Entfernung heran und umgibt den Siedlungsbereich von Wildenbruch
- Das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ schließt sich westlich an das LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“ an
- Das Naturschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ liegt in circa 3 km Entfernung im Osten und Süden und nähert sich bis auf 2,5 km an

- Das FFH-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ liegt auf der Fläche des NSG „Nuthe-Nieplitz-Niederung“
- Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ beginnt in circa 4 km Entfernung im Osten, im Süden nähert es sich auf 2,5 km an
- Das FFH-Gebiet „Saarmunder Berg“ liegt nordöstlich circa 3,25 km entfernt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete sind aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Schutzgebietsgrenzen und aufgrund seiner Habitatstrukturen bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope:

Folgende geschützte Biotope befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 500 m Entfernung aufgelassene Streuobstwiesen
- Nordwestlich des Plangebietes liegen weitere Streuobstwiesen circa 1,5 km entfernt

Zwischen den Biotopen und dem Plangebiet liegen lockere Bebauung, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gärten sowie im Norden die BAB A 10.

Angrenzend an das Plangebiet auf der östlichen Seite des Plangebietes auf den Flurstücken 434/1 und 435/2, also außerhalb des Geltungsbereiches, liegt eine Streuobstwiese, die gem. Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung voraussichtlich nicht die entsprechenden Kriterien nach der Biotopschutzverordnung Brandenburg erfüllt.

Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde

Im Bebauungsplan wird auf die Existenz folgender Satzungen verwiesen:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze und notwendiger Abstellplätze für Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung), beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2022.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei der Errichtung baulicher Anlagen ist gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 Stellplatzsatzung zu ermitteln:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 qm Nutzfläche/ 2 Stellplätze je Wohnung über 100 qm Nutzfläche für Einfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Gehölzen (Gehölzschutzsatzung), beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 01.01.2023

Gemäß Baum- und Gehölzschutzsatzung ist der Bestand an Bäumen auf öffentlichem und privatem Grund zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009.

Gemäß Satzung ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

In Abhängigkeit von der Art und Weise der Versickerung kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein.

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam- Mittelmark zu beantragen.

4. Planungsinhalt und Festsetzungen

Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen

Das städtebauliche Konzept folgt dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Errichtung von Einfamilienhäusern entlang der Grenzstraße auf den Grundstücken zu schaffen. Mit den aktuellen Überlegungen soll ein Flurstück (338) auf Wunsch des Eigentümers nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den hauptsächlichen Geltungsbereich gemäß der beabsichtigten Nutzung als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,175 bei maximal 2 Vollgeschossen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt. Das aus den Wohnbauflächen herauszunehmende Flurstück soll als private Grünfläche entwickelt werden.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes. Hauptplanungsziel für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO.

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

In dem reinen Wohngebiet sind die folgenden zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

In dem reinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,175 festgesetzt. Hiermit wird den aktuellen Entwicklungserfordernissen Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der vorgesehenen Gebäudetypen trifft der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2. BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 beschränkt.

Begründung:

Für die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Auch ausgeschlossen sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, die gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Der Ausschluss dient vorrangig der Wahrung des Charakters des Bebauungsplanes, der ausschließlich Wohnbauflächen ermöglichen soll.

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der überbaubare Grundstücksbereich in dem reinen Wohngebiet wird durch so genannte Baufenster festgesetzt. Die Begrenzung der Baufenster erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. In dem Baufenster ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 7 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung ersichtlichen Höhenbezugspunkt auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für die Bebauung mit einem Einzelhaus von 900 qm festgesetzt.

Höchstanzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet wird für Wohngebäude eine Maximalanzahl von 2 Wohnungen festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Wasser und Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Errichtung von Kleinkläranlagen ist unzulässig. Die Grundstücke sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf einer der BAB A 10 abgewandten Seite (Süd- oder Westseite) anzuordnen. Ist das nicht möglich, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf den der A 10 zugewandten Seiten (Nord- und

Ostseite), mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719) auszustatten, wenn diese Räume über keine Lüftungsmöglichkeit zu einer der A 10 abgewandten Seite verfügen.

Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Nadel- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste Gruppe A mittel-großkronige Bäume der Anlage 1 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Michendorf neu zu pflanzen.

2. Erhaltener, standortgerechter Baumbestand entsprechend der Gruppe A der Pflanzliste der Anlage 1 der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Michendorf ist anzurechnen.

3. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 90 bis 125 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

Pflanzliste 1

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Juglans regia (Walnuss), Populus tremula (Zitter-Pappel, Espe), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Gehölzen
(Gehölzschutzsatzung)

Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Gehölzen: Liste mit Pflanzempfehlungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche				
		Bodenfeuchte		Nährstoffversorgung		
		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Bsp. für Gruppe A (mittel- bis großkronige Bäume)						
Laubbaum: StU 12 - 14 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Nadelbaum: Höhe: 150 - 175 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Purpurerle	Alnus x spaethii		x	x	x	x
Feldahorn	Acer campestre		x	x	x	x
Schmalkroniger Feldahorn	Acer campestre 'Elsrijk'		x	x	x	x
Spitzahorn	Acer platanoides		x		x	
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'			x	x	x
Ahorn 'Autumn Blaze'	Acer x freemanii 'Autumn Blaze'		x	x	x	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum		x	x	x	x
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Stieleiche	Quercus robur	x	x		x	x
Traubeneiche	Quercus petraea		x	x	x	x
Roteiche	Quercus rubra			x	x	x
Amberbaum	Liquidambar styraciflua		x	x	x	x
Schmalkronige Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'	x	x	x	x	
Hainbuche	Carpinus betulus		x	x	x	x
Säulenhainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'		x	x		x
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia			x	x	x
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris		x	x		x
Schnurbaum 'Regent'	Sophora japonica 'Regent'		x	x	x	x
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		x		x	
Winterlinde	Tilia cordata		x		x	
Schmalkronige Stadtlinde	Tilia cordata 'Rancho'		x		x	
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus x hollandica 'Lobel'		x		x	
Feldulme	Ulmus minor		x		x	
Walnuss	Juglans regia		x		x	
Eskkastanie	Castanea sativa		x	x	x	x
Ginkgo	Ginkgo biloba		x	x	x	x
Säulenginkgo	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'		x	x	x	x
Europäische Lärche	Larix decidua		x	x	x	x
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris		x	x		x
Bsp. für Gruppe B (klein- bis mittelgroßkronige Bäume)						
StU 8 - 10 cm, 2 x verschult, mit Ballen						
Wildapfel	Malus sylvestris		x		x	x
Kulturapfel	Malus domestica		x		x	x
Wildbirne	Pyrus pyraeaster		x	x	x	x
Kulturbirne	Pyrus communis		x		x	x
Vogelkirsche	Prunus avium		x		x	
Sauerkirsche	Prunus cerasus		x		x	
Pflaume	Prunus domestica		x		x	
Schlehe	Prunus spinosa		x	x	x	
sowie weitere regionale Obstbaumsorten						
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii		x	x	x	x
Thüringische Säulenmehlbeere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'		x	x	x	
Speierling	Sorbus domestica			x	x	
Elsbeere	Sorbus torminalis		x		x	
Maulbeere	Morus		x		x	
Eibe	Taxus baccata		x		x	
Kornelkirsche	Cornus mas		x		x	
Gemeine Hasel	Corylus avellana		x		x	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata		x		x	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna			x	x	x
Säulenweißdorn	Crataegus monogyna 'Stricta'		x	x	x	
Bsp. für Gruppe C (Heckenpflanzungen)						
schnittverträgliche Baumarten als Heckenpflanzen aus der Baumschule (mind. 3 Pflanzen/ m; Höhe: 80 - 100 cm)						
Hainbuche	Carpinus betulus		x	x	x	
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Blutbuche	Fagus sylvatica 'purpurea'		x		x	
Feld-Ahorn	Acer campestre		x	x	x	x
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare		x	x	x	x
Gelbholz-Hartriegel	Cornus stolonifera 'Flaviramea'	x	x		x	x
Purpur-Hartriegel	Cornus alba 'Sibirica'		x	x	x	x
Eibe	Taxus baccata		x		x	

Diese Liste soll als Hilfestellung zum Aussuchen von geeigneten Ersatzpflanzungen gemäß § 6 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Michendorf dienen. Weiterhin wird die GALK Straßenbaumliste des Arbeitskreises Stadtbäume, jeweils aktualisiert abrufbar unter www.strassenbaumliste.galk.de/ empfohlen.

Die für die Ersatzpflanzung verwendeten Gehölze können frei aus den Gruppen A, B und C gewählt werden. Eine Pflanzung von Arten der Liste mit Pflanzempfehlungen wird nicht vorgeschrieben. Ausgenommen sind die Auflagen, die sich aus den Festsetzungen und Pflanzlisten der Bebauungspläne sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne ergeben sowie die auf der Negativliste (Anhang 2 der Gehölzschutzsatzung) aufgeführten Arten.

Zur Gruppe A zählen große und mittelgroße Bäume, die eine Höhe ab 15m erreichen. Zur Gruppe B zählen mittelgroße und kleine Bäume, die eine Höhe zwischen 2 und 15m erreichen. Zur Gruppe C zählen Sträucher und Hecken bestehend aus 3 Pflanzen/ 1m Länge.

Eine Kombination zwischen den Gruppen A, B und C ist zulässig. Die im Baumfällbescheid festgelegte Gesamtanzahl und die unter § 6 der Baumschutzsatzung angegebenen Pflanzgrößen sind zwingend einzuhalten. Dabei gilt: 1 Baum der Gruppe A = 2 Bäume der Gruppe B = 6m Hecke. Ökologisch wertvolle gemischte Feldhecken im Sinne der Gehölzschutzsatzung sind in Bezug auf die beseitigten Flächen und Arten gleichwertig zu ersetzen.

5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB wurde erarbeitet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im gegenständlichen Verfahren anzuwenden.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet. Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelte Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArt-SchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für das Plangebiet ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist Teil der Planunterlagen.

Zusammenfassung des Fachbeitrages:

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden.

Für die europäischen Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Die Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden für Vögel, Fledermäuse und Amphibien detailliert im Artenschutzfachlichen Fachbeitrag (Potentialabschätzung) dargestellt. In der dortigen Tabelle 1 auf den Seiten 16 und 17 ist ausgeführt, welche Eingriffe zu welchen potenziellen

Verbotsverletzungen führen könnten und welche Maßnahmen geeignet sind die möglichen Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen:

Bauzeitregelung

Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind -soweit überhaupt erforderlich- grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein kann eine ökologische Baubegleitung herangezogen werden, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.

Kontrollen, Ersatzbehausung

Zusätzliche CEF – Maßnahmen im Bezug auf Fledermäuse können die Kontrolle der zu beseitigen Bäume auf potenzielle Fledermausquartiere und ggf. auch auf den Besatz mit Fledermäusen sein. Es könnten künstliche Fledermausquartiere im engeren räumlichen Zusammenhang aufgehängt werden.

Verlagerungen

Für Amphibien wäre die Verlagerung bzw. Beseitigung während der Aktivierungszeit (bei Frostfreiheit ab Anfang/ Mitte März bis Ende September) und die dabei aufgefundenen Amphibien in geeignete Winterhabitate zu setzen. Wenn keine Verlagerung erfolgt, sind geeignete neue Quartiere (Erdhügel mit Hohlräumen z.B. durch überschüttetes Totholz, Totholzhaufen u-ä.) im engen räumlichen Zusammenhang anzulegen.

Allerdings ist mit erheblichen Störungen von streng geschützten Tierarten nicht zu rechnen, der aufgrund der Vorbelastung keine Niststätten oder Rast- und Sammelpätze von besonders störungsempfindlichen Arten (z.B. Vogelarten wie Kranich, Fisch- oder Seeadler) im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhanden bzw. zu erwarten sind.

Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung in dem vorgegangenen vereinfachten Verfahren wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam- Mittelmark nachfolgender Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan gegeben:

Vor der Bebauung beziehungsweise der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen sind auf Veranlassung und Kosten des Verursachers die Strukturen der betreffenden Grundstücke, die in Kapitel 4 der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum Bebauungsplan als tatsächliche oder wahrscheinliche Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte wildlebender Tiere bereits erfasst wurden, durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen von Tieren geschützter Arten untersuchen zu lassen.

Bei positivem Artenbefund sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend Kapitel 5 der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan mit hinreichendem zeitlichen Vorlauf zum (Zugriffs-) Vorhaben durchzuführen. Einer artenschutzrechtlichen Ausnahme bedarf es dafür gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG nicht.

Sofern die Verletzung eines oder mehrerer Zugriffsverbote absehbar nicht vermeidbar ist, muss der Verursacher zuvor eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Plangebiet geprägt durch unterschiedlich intensiv genutzte Gartenstrukturen. Es finden sich gepflegte und brachliegende Gartengrundstücke vor, mit entsprechenden Rasenflächen, Heckenanpflanzungen, Obstbaumbeständen, Kompost- und Reisighaufen. Teilweise werden die Flächen als Pferdekoppeln genutzt. Im Nordteil befinden sich einzelne Gebäude.

Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt direkt an der Grenzstraße, die in die Hauptstraße einmündet. Die Bebauung und spätere Nutzung des Plangebietes kann den Ziel- und Quellverkehr auf der Grenzstraße erhöhen. Allerdings sind die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Breite von ca. 6 m ausreichend dimensioniert.

Das Plangebiet ist angebunden an den straßengebundenen ÖPNV. Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst herzustellen.

Die Anbindung an die technischen Infrastrukturen müssen über die Grenzstraße/Hauptstraße hergestellt werden. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Eine mögliche Umweltauswirkung ist z.B. der Verlust von Bodenfunktionen um Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die durch grünordnerische Festsetzungen u.ä. ähnliche Maßnahmen ansatzweise gemildert werden sollen.

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und sein Umfeld sind grundsätzlich vor störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Derzeit wird das Plangebiet hauptsächlich durch unterschiedlich intensiv genutzte Gartenstrukturen aber auch für Pferdekoppeln genutzt.

Bei Umsetzung der Planung ist nicht mit einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wird keine Fläche in Anspruch genommen, die der allgemeinen Erholung dient oder die aufgrund ihrer Eigenart einen besonders hohen landschaftlichen Wert aufweist.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplan und der damit einhergehenden Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Wahrnehmungen des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem geplanten Bebauungsplan und der damit einhergehenden Nachverdichtung wird bei Umsetzung eine neue Siedlungskante durch ortsübliche Einfamilienhäuser definiert. Es erfolgt hierbei kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch störende bauliche Anlagen. Die vorliegende Planung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist erkennbar, dass durch die Nachverdichtung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren erfolgen werden, die allerdings durch die Vermeidungs- und CEF Maßnahmen (wie im artenschutzfachlichen Beitrag auf den Seiten 16 und 17 in der Tabelle 1 beschrieben) abgeschwächt und gemildert werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Bodenfunktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur werden derzeit bereits genutzte Flächen angrenzend an die bebaute Siedlung einer Bebauung zugeführt. Mit der Planung wird bisher unversiegelter Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass die Nutzung der Gewässer auch zukünftigen Generationen erhalten bleibt. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und zählen zu den wesentlichen Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wildenbruch Am Berg.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der natürlichen Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft stellt eine wesentliche Lebensgrundlage des Menschen dar. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe können zudem klimarelevante Wirkungen entfalten und zur Belastung des Klimas beitragen.

Zu den Hauptverursachern für Luftschadmissionen zählen insbesondere Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Ziel des Schutzgutes Luft ist die Minimierung beziehungsweise Beschränkung dieser Emissionen.

Für die geplante Überbauung sind – unter Berücksichtigung aktueller energetischer Standards sowie moderner Heizungs- und Gebäudetechnik – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die Luftqualität oder das lokale Klima zu erwarten.

Auswirkungen auf den Bodenschutz

Es sind im Plangebiet keine Altlasten und keine Kampfmittel bekannt. Kampfmittel können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Kosten und Finanzierung (Folgekosten)

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Vorhabenträger. Die Übernahme der Kosten für die Planungsleistungen sowie der hieraus resultierenden Folgekosten ist durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt. In diesem Zusammenhang ist gewährleistet, dass die Gemeinde von Kosten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der projektspezifischen Erschließung stehen, freigestellt wird.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ist somit gesichert.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es sind derzeit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

7. Verfahren

Mit der Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 05/2017 „Grenzstraße“ wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

06.11.2017	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
von 23.07.2018 bis 31.08.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juni 2018)

mit Schreiben vom 02.07.2018	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf Juni 2018)
28.11.2022	Beschluss zur Fortführung des Planverfahrens im sogenannten Regelverfahren nach § 30 BauGB
	Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes Stand Oktober 2025
	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf Oktober 2025)
	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Zusenden der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf Oktober 2025)
	Beschluss über die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen
	Satzungsbeschluss

8. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	Ca. 8.987 m ²
Davon zul. Grundfläche	Ca. 1572 m ²
Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung	Ca. 962 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	Ca. 2.152 m ²
Geltungsbereich insgesamt	Ca. 12.101 m ²

9. Plangrundlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Planunterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bebauungspläne eindeutig festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 1000 hergestellt.

10. Rechtsgrundlagen

Gesetz / Verordnung	Fassung / Bekanntmachung	Letzte Änderung
Baugesetzbuch (BauGB)	Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV / PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)	Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896)	zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)
Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV)	vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, Nr. 43)	zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, Nr. 92)

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)	Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 151)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)	Stand unverändert, zuletzt 2021
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)	zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09)	zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9)
Versickerungsfreistellungsverordnung (BbgVersFreiV)	vom 25. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 32)	Stand unverändert, zuletzt 2019
Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)	vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24)
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)	Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17); Teile treten am 1.1.2026 in Kraft
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409)