

**Aufstellung des Bebauungsplans 01/2023  
„Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“,  
Gemeinde Michendorf, OT Langerwisch  
und**

**Änderung 01/2023 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf,  
Änderungsbereich „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“, OT Langerwisch**

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

**1. Ausgangslage und Vorhaben**

Anlass für die Planung sind die von einem Grundstücksentwickler in Zusammenarbeit mit der REWE-Markt GmbH geplante Modernisierung und Qualifizierung des Nahversorgungsstandortes an der Straße des Friedens 72/74 in Langerwisch. Im Rahmen der Modernisierung sollen

- der vorhandene alte Lebensmittelmarkt durch einen modernen Vollsortimenter mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersetzt werden,
- etwa 90 Parkplätze geschaffen werden,
- die Erschließung des Standortes verbessert werden und
- das Wohn- und Geschäftshaus an der Straße des Friedens 74 erhalten bleiben.

Da das derzeit geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB) das Vorhaben nicht zulässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten.

Der Projekt- und Grundstücksentwickler hat dafür bei der Gemeindeverwaltung Michendorf einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans eingereicht, der die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht.

Die aktuelle städtebauliche und architektonische Situation des zwischenzeitlich geschlossenen Lebensmittelmarkts „Mein Markt“ stellt einen Missstand dar. Die Sicherung der Grund- und Nahversorgung steht im öffentlichen Interesse. Neben der Deckung des Bedarfs an Nahversorgung im Ortsteil Langerwisch soll das Planvorhaben auch zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Straße des Friedens beitragen.

Mit Beschluss vom 11.12.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf daher die Aufstellung des Bebauungsplans 01/2023 „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“, Gemeinde Michendorf, OT Langerwisch beschlossen. Gleichzeitig wurde die

Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf im Bereich des Nahversorgungsstandortes Straße des Friedens im Parallelverfahren eingeleitet, um eine Übereinstimmung der durch den Bebauungsplan festzusetzenden Baugebiete mit den durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans abgebildeten Gebietsarten zu erreichen.

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden ebenfalls unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert.



**Abbildung 1:** Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereichs in schwarz im Luftbild  
Plangrundlage: DOP vom 17.07.2023, GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

## **2. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung**

Die Plangebietsflächen der Bauleitplanverfahren liegen im Ortsteil Langerwisch an der Straße des Friedens (Haus Nr. 72 und 74), westlich der Peter-Huchel-Chaussee.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander, im Osten und Westen durch die Bebauung der Grundstücke Straße des Friedens Nr. 70 und Nr. 76 und im Süden von der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße des Friedens) selbst begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 307, 308 und 355 (alle teilweise) der Flur 1, Gemarkung Langerwisch 123836. Teilflächen der Flurstücke 307 und 308 befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Die im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Teilflächen sollen nicht überplant werden, sodass die Flurstücke 307 und 308 nur mit den außerhalb des Landschaftsschutzgebiets befindlichen Teilflächen einbezogen werden.

Für die Erfordernisse eines qualifizierten Bebauungsplans wird weiterhin die anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche des Flurstücks 355 bis zur Straßenmitte einbezogen. Der Geltungsbereich hat damit eine Gesamtgröße von circa 0,92 ha.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst nur die im aufzustellenden Bebauungsplan als Sondergebiet festzusetzenden Flächen der Flurstücke 307 und 308.

## **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die Straße des Friedens (Landesstraße L77). Westlich mündet die L 77 in die Bundesstraße B 2 und bietet direkten Anschluss an die Autobahn A 10. In westlicher Verlängerung der L 77 besteht zudem eine direkte Anbindung nach Michendorf. Über die östlich des Plangebiets verlaufende Peter-Huchel-Chaussee besteht eine Anbindung an die Ortslagen Neu Langerwisch und Wilhelmshorst.

An der nördlichen Straßenseite der Straße des Friedens ist ein durchgehender Gehweg vorhanden. Durch die Bushaltestelle „Langerwisch, Wildenbrucher Straße“ ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit den beiden Bauleitplanungsverfahren (Aufstellung des Bebauungsplans 01/2023 „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“ und Änderung 01/2023 des Flächennutzungsplans) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, den vorhandenen Baukörper des seit Jahresbeginn 2025 geschlossenen Lebensmittelmarkts durch einen modernen, großflächigen Lebensmittelsortimenter zu ersetzen. Der Marktstandort soll an aktuelle Standards angepasst werden.

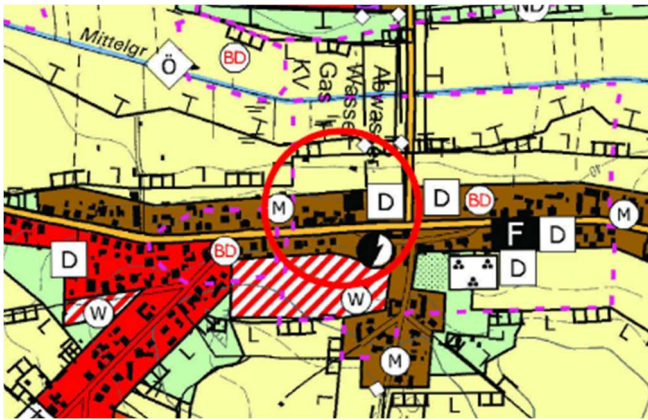
Dazu soll der Bebauungsplan als Baugebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ mit ergänzenden Angeboten festsetzen. Mit Blick auf die gesamtgemeindlichen Zielstellungen der Gemeinde Michendorf und ihre Strukturverträglichkeitsaspekte im Zusammenhang mit dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Michendorf sollen im Sondergebiet die maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente geregelt werden. Zudem sollen neben den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche auch Festsetzungen zur Erschließung, Grünordnung und Gestaltung getroffen werden. Der B-Plan soll sicherstellen, dass den hier berührten vielfältigen Belangen abwägungsgerecht Rechnung getragen wird. Aufgrund der hier bestehenden planerischen Rahmenbedingungen zählen zu den maßgeblichen Belangen insbesondere:

- Bedürfnisse der Bevölkerung,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Denkmal- und Landschaftsschutz,
- Berücksichtigung des historischen Ortsbildes,
- Umwelt- und Klimaschutz,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Wirtschaft.

## **5. Darstellung im Flächennutzungsplan**

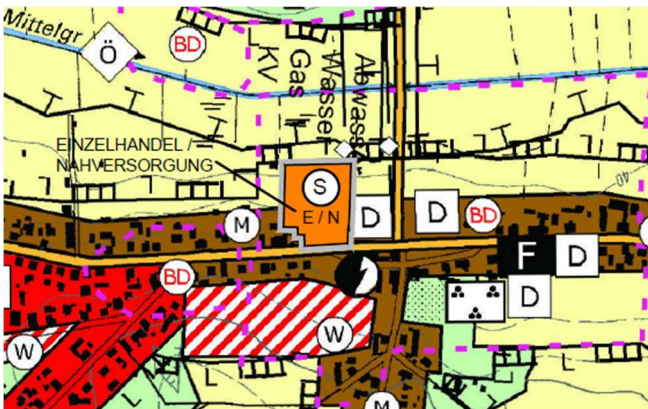
Neben der Aufstellung des Bebauungsplans sind auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf anzupassen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der letzten Änderung vom 27.02.2020 der Gemeinde Michendorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. Abb. 2). Die beabsichtigte B-Plan-Festsetzung kann bislang nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs in rot  
Plangrundlage: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Mit der eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplans soll der Nahversorgungsstandort künftig als Sonderbaufläche „Einzelhandel/Nahversorgung“ dargestellt werden (vgl. Abb. 3).



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf mit geplanter Flächendarstellung

Der FNP-Änderungsbereich entspricht der durch den aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzende Sondergebietsfläche. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Rahmen eines sogenannten Parallelverfahrens gleichzeitig mit der Aufstellung eines Bebauungsplans geändert oder angepasst werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden. Der entsprechende Planentwurf zu den konkreten Änderungen der Darstellungen im FNP ist der **Anlage 4** zu entnehmen.

## 6. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Michendorf

Am 02.12.2024 hat die Gemeinde Michendorf ein Nahversorgungskonzept beschlossen und es dabei formell als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eingestuft. Damit verfügt die

Gemeinde über eine wesentliche planerische Grundlage, die in der Verbindung mit entsprechender Bauleitplanung dazu beiträgt, einerseits die bewährte bestehende Einzelhandelsstruktur zu unterstützen und andererseits unkoordinierte und städtebaulich nicht gewollte Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten zu verhindern.

Im Rahmen der für die Erstellung des Nahversorgungskonzepts maßgeblichen Strukturanalyse konnten

- das Ortszentrum Michendorf,
- die Standortbereiche Luckenwalder Straße und
- die „Straße des Friedens in Langerwisch“

als strukturprägende Standortbereiche identifiziert werden. Diese weisen entweder bereits im Bestand oder perspektivisch die Merkmale zentraler Versorgungsbereiche auf.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gehören zu den grundlegenden städtebaulichen Zielstellung von Städten und Gemeinden; sie sind regelmäßiger Gegenstand von Bauleitplänen oder aber mindestens abwägungserheblich im Rahmen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Nach ständiger Rechtsprechung sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Das Nahversorgungszentrum „Straße des Friedens“ wird in dem durch die Gemeinde beschlossenen Konzept als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Ausschlaggebend für die Ausweisung war die Versorgungsfunktion, die der Standort durch den einzigen Vollsortimenter in den Ortsteilen Wilhelmshorst und Langerwisch erfüllt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Fleischer, ein Blumenfachgeschäft und mehrere gastronomische Betriebe. Trotz der bislang unzureichenden Verkaufsflächenausstattung und eines veralteten Marktauftritts wurde der Standort aufgrund seiner guten Erreichbarkeit (Lage an der L 77, Bushaltestelle „Langerwisch, Wildenbrucher Straße“) sowie seiner bestehenden Angebotsstruktur als entwicklungsfähig eingeschätzt. Durch eine Modernisierung des Lebensmittelmarktes und eine gezielte Ergänzung des Angebots mit zentrumsrelevanten Nutzungen kann der Standort künftig die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich vollständig erfüllen.

Das Konzept empfiehlt daher:

- die formelle Ausweisung des Standortes als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich,

- die Stärkung und Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes als Ankerbetrieb,
- die Qualifizierung des Nahversorgungsangebots insbesondere für Langerwisch und Wilhelmshorst und
- die Stärkung des Angebotes im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen.

Die Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts sollen im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

## **7. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Michendorf ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nicht als Zentraler Ort eingestuft. Diese Einstufung hat Auswirkungen auf die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Nach Ziel Z 2.12 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die überwiegend der Nahversorgung dienen, auch außerhalb Zentraler Orte zulässig, sofern sie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegen.

Ist ein Standort als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, richtet sich die weitere Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nach der Größe der Verkaufsfläche und dem Verkaufsassortiment.

Für die vorliegende Planung gilt:

- Die Einstufung des Planstandorts als Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich aus dem von der Gemeinde beschlossenen Nahversorgungskonzept.
- Um den landesplanerischen Zielvorgaben zur Betriebsgröße und den Warensortimenten zu entsprechen, enthält der aufzustellende Bebauungsplan verbindlich und konkret bezifferte Festsetzungen zu der maximal zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Warensortimenten.

## **8. Gestaltungssatzung des Ortsteils Langerwisch**

Neben den landesplanerischen Vorgaben ist im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung und Änderung baulicher Anlagen auch die Gestaltungssatzung „Alt- und Neu-Langerwisch“ (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 06/2025 vom 05.06.2025) zu beachten. Die Gestaltungssatzung bezweckt den Schutz und die Sicherung der Sanierungsziele sowie der künftigen Gestaltung des Ortsbildes der historischen Doppeldorfanlage „Alt- und Neu-Langerwisch“. Dabei sollen insbesondere die städtebauliche Eigenart im Sinne des dörflichen Charakters sowie die ortsprägende Gestalt gesichert werden.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Alt-Langerwisch. Alt-Langerwisch ist vorrangig von der historischen dörflichen Struktur (Höfe mit Haupt- und Nebengebäuden) sowie einem gut erhaltenen Baubestand aus dem Ende

des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt. Zur Erhaltung der ortsbildprägenden Merkmale gelten Gestaltungsvorschriften, die überwiegend besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, enthalten (vgl. § 2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung). Dies betrifft insbesondere Bestimmungen zu Form und Charakter der Dächer, zur Fassadengestaltung, zur Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden, zu Maßnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sowie zu Werbeanlagen als gestaltungsgebende Merkmale von Alt-Langerwisch.

Die inhaltlichen Bestimmungen und Maßgaben der Gestaltungssatzung sind insbesondere bei der architektonischen Ausgestaltung des Bauvorhabens zu beachten. Da der Bebauungsplan die Qualifizierung und städtebauliche Einbindung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zum Gegenstand hat, steht das geplante Bauvorhaben vor der Herausforderung, die in der Gestaltungssatzung verankerten Prinzipien der Gebäudegliederung – insbesondere die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden mit ihren unterschiedlichen Dachformen und -eindeckungen – nicht im klassischen Sinne vollständig umsetzen zu können. Die für das Ortsbild prägende, historisch gewachsene Struktur (Höfe mit Haupt- und Nebenanlagen) mit jeweils typischer differenzierter Gebäudeanordnung lässt sich auf ein großflächiges Einzelhandelsgebäude funktional nur eingeschränkt übertragen. Um dennoch eine gestalterische Einbindung in das ortsbildprägende Umfeld von Alt-Langerwisch zu gewährleisten, werden im Rahmen des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung getroffen, die gezielte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung ermöglichen. Diese sind indes darauf ausgerichtet, die Wirkung einer kleinteiligen Gebäudestruktur nach außen nachzubilden und insbesondere die typische Satteldachstruktur und die traditionelle Dachverziegelung sicherzustellen. Durch eine entsprechende architektonische Gestaltung und deren bauleitplanerischen Absicherung soll das zukünftige Gebäude trotz seiner monofunktionalen Nutzung den Eindruck eines Ensembles aus Haupt- und Nebengebäuden vermitteln. Ziel ist es, die gestalterischen Leitlinien der Satzung durch geeignete Maßnahmen im Sinne der gestalterischen Zielsetzung – der Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes – auch bei abweichender Gebäudetypologie umzusetzen.

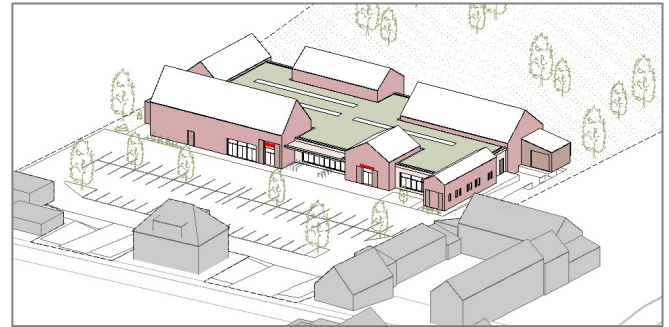
Weitere Regelungen der Gestaltungssatzung – etwa zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen oder zu Anlagen für erneuerbare Energien – sind durch die Satzung selbst gesichert. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sind daher städtebaulich nicht erforderlich.



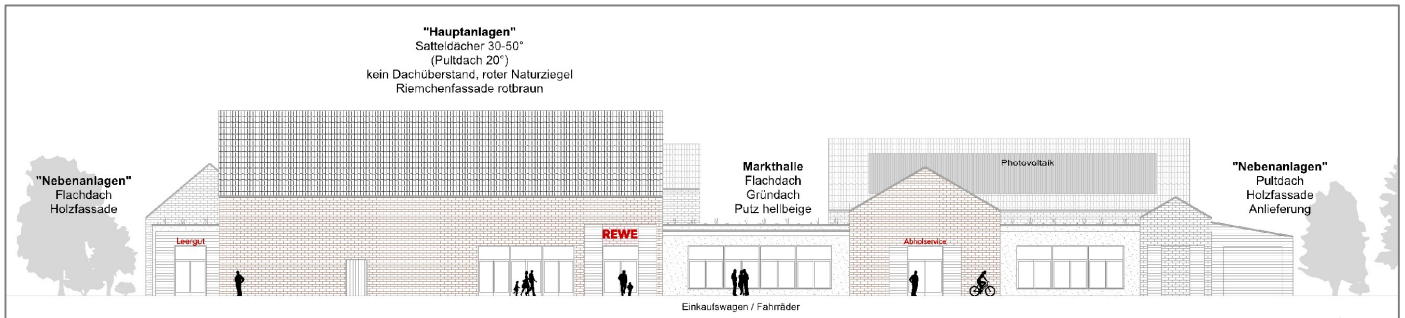


**Abbildung 4:** Perspektive des Supermarkts  
Quelle: GANTER ARCHITEKTEN, Potsdam

Im Rahmen eines Bürgerdialogs am 7. April 2025 hat der private Grundstücksentwickler den architektonischen Entwurf für das Bauvorhaben vorgestellt (vgl. **Anlage 6** – Präsentation der Architekten). Der Entwurf der Architekten sieht eine ortsbildtypische Gestaltung des großflächigen Lebensmittelmarktes vor: geputzte Fassaden und Fassaden mit Klinker für die Markthalle, Bauteile mit Satteldächern in roten Naturziegeln, Anbauten mit Holzfassaden und Pultdächern.



**Abbildung 5:** Axonometrie des Supermarkts  
Quelle: GANTER ARCHITEKTEN, Potsdam



**Abbildung 6:** Gestaltung des Supermarkts

Quelle: GANTER ARCHITEKTEN, Potsdam

## 9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes fließen ebenfalls in die Planung ein. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Denkmal Nr. 09190836 (Gehöft, bestehend aus zwei Stallgebäuden, Scheune und Einfriedung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem innerhalb der Bodendenkmalfläche 30400 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“.

Das angrenzende denkmalgeschützte Gehöft wird durch das Bauvorhaben nicht berührt. Eingriffe in die Denkmalsubstanz sind nicht vorgesehen. Dem Umgebungsschutz wird durch die Gestaltungsvorgaben für das Bauvorhaben Rechnung getragen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Eingriffen in den Boden. Bei Erdeingriffen sind die Bestimmungen des Denkmalrechts zu beachten.

## 10. Auswirkungsanalyse

Zur Klärung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Das Gutachten (vgl. **Anlage 7** - Auswirkungsanalyse) berücksichtigt dabei auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie die kommunalen Planungsgrundlagen. Nach Einschätzung der Fachgutachter sind durch das Vorhaben weder städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten noch auf die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bilden eine wesentliche Grundlage für die Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche.

## 11. Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan ist entsprechend des vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzepts die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geplant. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 0,88 ha.

Um die Zweckbestimmung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung verbindlich abzusichern, konkretisieren die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Art der baulichen Nutzung: Unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Auswirkungenanalyse werden die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die zulässigen Warensortimente in Form von Sortimentslisten für die Grund- und Nahversorgung festgesetzt. Weitere Nutzungen, die der Funktion eines Nahversorgungsstandortes dienen, werden ebenfalls als zulässig festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen die Vorgaben des Planvorhabens und flankieren die Bestimmungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich eines höhenmäßigen Einfügens des nach dem Bebauungsplan umsetzbaren Vorhabens in die Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die Straße des Friedens möglich. Hier ist eine Zu- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr inklusive der Anlieferung und eine weitere Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan einen Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge fest. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll der Bebauungsplan eine Stellplatzanlage für circa 90 Stellplätze sowie Fahrrad- und Lastenradstellplätze ausweisen. Die Stellplatzherstellungspflicht ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Michendorf. Weitere, sich aus der Planung ergebenden verkehrliche Aspekte sind außerhalb der Regelungen des Instruments des Bebauungsplans zu regeln (siehe Punkt 12 - Verkehrsplanung).

Auch das Erfordernis von Lärmschutzvorkehrungen für den Planfall wurde bereits gutachterlich überprüft (vgl. **Anlage 8** - Schalltechnisches Gutachten). Zum Schutz des Bestandsgebäudes (Wohn- und Geschäftshaus in der Straße des Friedens Nr. 74) vor Verkehrslärm sieht der Vorentwurf bereits jetzt passive Schallschutzmaßnahmen vor, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst sicherzustellen. Weitere Regelungen zum Lärmschutz sind nach den Ergebnissen der Lärmprognose nicht im Bebauungsplan zu regeln. Das Gutachten belegt, dass das Planvorhaben die Im-

missionsrichte der einschlägigen Richtlinien zum Lärmschutz einhält und damit genehmigungsfähig ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Umsetzung der Planung gewährleistet.

Sollten im weiteren Verfahrensverlauf weitere Regelungen im Bebauungsplan erforderlich werden, können diese bis zum Satzungsbeschluss ergänzt werden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können im Rahmen der Baugenehmigung für das Vorhaben die erforderlichen betriebsorganisatorischen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsschutzvorschriften beauftragt werden.

Um die Belange des Natur- und Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen, ist vorgesehen, grünordnerische Festsetzungen zu treffen. Nach aktuellem Planungsstand soll unter anderem eine teilweise Begrünung des Daches und der hinteren Fassade sowie die Anpflanzungen einer Mindestanzahl an Bäumen innerhalb der straßenzugewandten Stellplatzanlage bauplanungsrechtlich vorgeschrieben werden. Dadurch wird ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in das Ortsbild gewährleistet. Im Laufe des Verfahrens werden die Regelungen durch landschaftsplanerische Empfehlungen konkretisiert und dem Planstand entsprechend fortgeschrieben. Auch die Belange des besonderen Artenschutzes werden geprüft und soweit erforderlich durch den B-Plan geregelt.

Auf der Grundlage der fachplanerischen Zuarbeiten und der Ergebnisse der Beteiligung werden die Entwurfsunterlagen der Bauleitpläne im weiteren Verfahren konkretisiert. Ein Vorentwurf der genannten und beabsichtigten Festsetzungen kann in den als **Anlage 1, 2 und 3** beigefügten Dokumenten entnommen werden. Der Vorentwurf der FNP-Änderung ist als **Anlage 4** beigefügt.

## 12. Verkehrsplanung

Um die verkehrlichen Auswirkungen frühzeitig beurteilen zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung eingeholt (**Anlage 9**). Die verkehrstechnische Untersuchung beziffert die planbedingte Verkehrszunahme und untersucht den künftigen Verkehrsablauf. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass selbst unter konservativen Annahmen – also einen höheren als realistisch erwarteten Zusatzverkehr unterstellt – eine leistungsfähige und sichere Verkehrssituation gewahrt bleibt. Auch für die benachbarte Kreuzung (L 77/ K 6905/ Wildenbrucher Straße) konnte nachweislich ein stabiler Verkehrsablauf selbst während der Verkehrsspitzen prognostiziert werden.

Weiterhin wurde ein Konzept zur verkehrstechnischen Erschließung erstellt (**Anlage 10**). Dieses Konzept soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit dem Träger der Straßenbaulasten und den sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Zur Unterstützung der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit im Umfeld des Plangebiets sieht das Konzept verkehrstechnische Maßnahmen vor. Kernstück der verkehrskonzeptionellen Planung ist die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der L 77 zur direkten Erschließung des künftigen Marktes. Obwohl die Leistungsfähigkeit des Straßenabschnitts auch ohne zusätzliche Spur ausreichend wäre, verbessert diese Maßnahme den Verkehrsfluss. Dafür wird die bestehende Verkehrsinsel teilweise zurückgebaut, der Fußgängerüberweg leicht versetzt und die Fahrbahn geringfügig nach Osten verschwenkt. So kann die Linksabbiegespur ausreichend bemessen werden, ohne die Sicherheit oder den Verkehrsfluss zu beeinträchtigen.

Besonderer Wert wird im Einklang mit dem Mobilitätskonzept der Gemeinde Michendorf auf sichere und komfortable Wegebeziehungen für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer gelegt. Der Zugang zum Markt für Fußgänger und Radfahrer wird baulich getrennt vom Autoverkehr erfolgen. Die angrenzenden Gehwege sollen neugestaltet und die Wegeführung zur Bushaltestelle verbessert werden. Die geplante Umgestaltung erhöht zudem den Komfort für die Fahrgäste des öffentlichen Nahverkehrs. Die bestehende Mittelinsel wird geringfügig angepasst, sodass eine sichere Querung der Straße des Friedens weiterhin gewährleistet ist. Auf dem Grundstück des Nahversorgungsstandortes wird es zudem Radabstellanlagen geben.

### **13. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht nur über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, sondern auch aufzufordern, Stellung zu dem aus ihrer Sicht auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu nehmen. Diese Unterrichtung erfolgt mit Hilfe

dieses Informationsblatts sowie der beigelegten Anlagen.

Eine erste Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange und Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie eine entsprechende Biotopkartierung wurde bereits durch einen Fachplaner vorgenommen (vgl. **Anlage 5**).

Zur Aufklärung der Auswirkungen der Planung wurden die bereits erwähnten Gutachten eingeholt:

- Auswirkungsanalyse bezogen auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe
- Schalltechnisches Gutachten
- Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung
- Konzept zur verkehrstechnischen Erschließung.

### **14. Frühzeitige Beteiligungen und weiteres Vorgehen**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB gilt: Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des B-Plans „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74“, Gemeinde Michendorf, OT Langerwisch und die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf-Ortsteil Langerwisch im Bereich des Nahversorgungsstandortes Straße des Friedens 72/74 berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern.

Für diese Beteiligungen werden zusammen mit diesem Informationsblatt folgende Unterlagen zur Einsicht bereitgestellt:

1. Vorentwurf Planzeichnung B-Plan (Stand Mai 2025)
2. Vorentwurf Planzeichenerklärung zum B-Plan (Stand Mai 2025)
3. Vorentwurf textliche Festsetzungen B-Plan (Stand Mai 2025)
4. Vorentwurf Planzeichnung FNP-Änderung (Stand Mai 2025)

5. Bestandsaufnahme und vorläufige Bewertung der Umweltbelange und Angaben zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung inkl. Biotopkartierung (IUS Team Ness - Stand Mai 2025)
6. Präsentation der Architekten, Ganter Architekten (Bürgerdialog 07.04.2025)
7. Auswirkungenanalyse (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH GmbH - Stand Mai 2025)
8. Schalltechnisches Gutachten (Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH - Stand Juni 2025)
9. Untersuchung zur verkehrstechnischen Erschließung (ifV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH - Stand Mai 2025)
10. Konzept zur verkehrstechnischen Erschließung (Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, Stand April 2025)

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Erstellung der Entwurfsunterlagen erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch öffentliche Auslegung des vollständigen Planentwurfs einschließlich der Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch förmliche Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

---