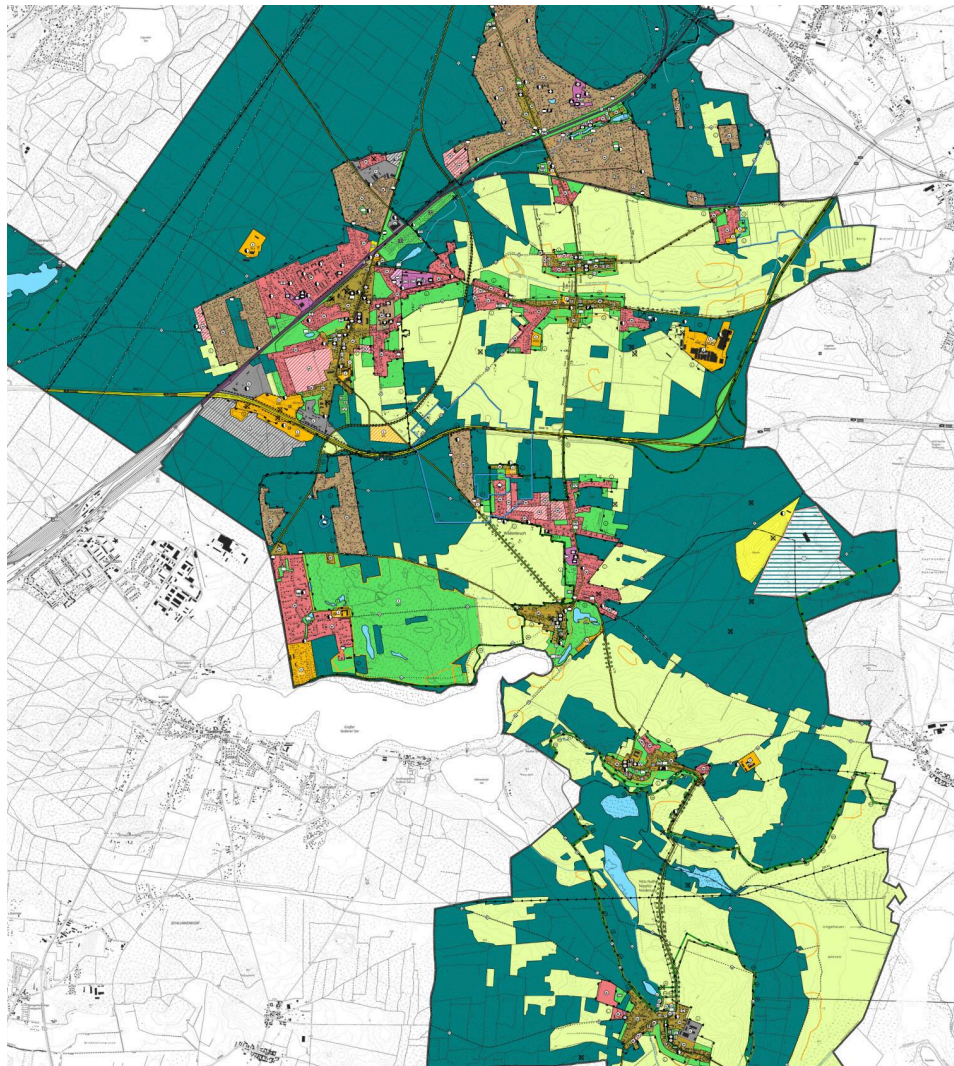




Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf Oktober 2025

Frühzeitige Beteiligungen gemäß
§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

GEMEINDE MICHENDORF



Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf Oktober 2025

Plangeber: **Gemeinde Michendorf**
vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Claudia Nowka
Richard-Muth-Platz 1
14552 Michendorf (OT Michendorf)

Koordination/Bauamt: Steffen Merkel
(Fachbereichsleitung Bauen)
Kerstin Teubner
(Teamleitung Planen)
Jenny Hofmann
(Städtebauförderung/Beitragswesen/Bauleitplanung)
Tel: +49(0)33205 / 598 – 61
+49(0)33205 / 598 – 62
E-Mail: bauleitplanung@michendorf.de

Bearbeitung **Stadt • Land • Fluss**
Städtebau und Stadtplanung BDA SRL
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Tel: +49(0)30 612 808 48
E-Mail: info@slf-berlin.de
Samir Hamzeh, Lina Yener

Umweltbericht **FUGMANN JANOTTA PARTNER**
Landschaftsarchitektur | Landschaftsplanung | Stadtplanung
Belziger Straße 25
10823 Berlin
Tel: +49(0)30 20009760
E-Mail: buero@fjp.berlin
Ralf Wegner, Rudolf Sämann

Stand: 5. Dezember 2025

INHALT

I	PLANUNGSGEGENSTAND	12
1	Planungsanlass	12
2	Allgemeine Informationen, Geltungsbereich	13
3	Grundlagen	16
3.1	Rechtliche Grundlagen	16
3.2	Landschaftsplan	17
3.3	Umweltprüfung	18
3.4	Wirkungen des Flächennutzungsplans	18
3.4.1	Selbstbindung der Gemeinde	18
3.4.2	Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	18
3.4.3	Keine Rechtswirkung im Innenbereich	18
3.4.4	Bindung von Behörden	19
3.4.5	Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten	19
3.4.6	Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	19
3.4.7	Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	20
3.4.8	Grundlage für Entwicklungssatzungen	20
3.4.9	Grundlage für Vorkaufsrechte	20
3.5	Zeithorizont	20
3.6	Änderungen des Flächennutzungsplans	20
3.7	Rechtskräftige Bebauungspläne, Aufstellungsverfahren	21
3.8	Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB	28
4	Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben	30
4.1	Raumordnung	30
4.1.1	Landesplanung	30
4.1.2	Regionalplanung	36
4.2	Örtliche und regionale Entwicklungskonzepte	41
4.2.1	Strategische Kreisentwicklung	41
4.2.2	Strategische Kreisentwicklung - Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029	43
4.2.3	Strategische Kreisentwicklung – Fortschreibung der touristischen Radwegekonzeption	44
4.2.4	Strategische Kreisentwicklung – Wanderwegkonzept 2014-2020	44
4.2.5	Strategische Kreisentwicklung – Schulentwicklungsplan 2023/2024-2027/2028	44
4.2.6	Strategische Kreisentwicklung – Kreisstraßenbauprogramm 2018-2028	45
4.2.7	Leitbild Gemeinde Michendorf 2030 (September 2023)	46
4.2.8	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gemeinde Michendorf (2018)	47
4.2.9	Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (August 2018)	55

4.2.10	Integriertes Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf (März 2023)	58
4.2.11	Nahversorgungskonzept	62
4.3	Landschaftspläne, Landschaftsrahmenpläne	67
4.4	Fachplanungen	68
4.4.1	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000	68
4.4.2	Wasserschutzgebiete	69
4.4.3	Wald	70
4.4.4	Bundesfernstraßen	70
4.4.5	Eisenbahnen	71
4.4.6	Hochspannungstrassen, Ferngasleitungen	71
II	PLANINHALT	72
5	Leitlinien	72
5.1	Gemeinde und Ortsteilentwicklung	72
5.2	Wohnen	72
5.3	Einkauf und Versorgung	73
5.4	Öffentliche Einrichtungen	73
5.5	Betreuung, Bildung, Erziehung	73
5.6	Gesundheit und Pflege	74
5.7	Arbeiten und Ausbildung	74
5.8	Erholung, Sport, Tourismus	75
5.9	Mobilität und Erreichbarkeit	75
5.10	Landschafts- und Umweltschutz	76
5.11	Energiegewinnung	77
6	Ausgangslage und Entwicklungsprogramm / Sektorale Zielsetzungen	78
6.1	Siedlungsstruktur	78
6.2	Bevölkerungsentwicklung	82
6.3	Wohnen	86
6.4	Einkauf und Versorgung	89
6.5	Gewerbe und Handwerk	90
6.6	Gesundheit und Pflege	93
6.7	Bildung, Erziehung und Betreuung	94
6.7.1	Kindertagesstätten, Horte	94
6.7.2	Schulen, Bildungseinrichtungen	95
6.7.3	Jugendbetreuung, Seniorentreffs	97
6.8	Kommunale Dienste und Nutzungen	97
6.8.1	Öffentliche Verwaltung	97

6.8.2	Feuerwehr	98
6.8.3	Kirchliche und kulturelle Einrichtungen	98
6.9	Friedhöfe	100
6.10	Spiel, Sport und Bewegung	100
6.10.1	Spielplätze	100
6.10.2	Sportplätze und Sporthallen	101
6.11	Erholung, Tourismus	103
6.12	Mobilität und Erreichbarkeit	106
6.13	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur	113
6.13.1	Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung	113
6.13.2	Energie	114
6.13.3	Abfallwirtschaft	116
6.14	Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz	117
7	Bewertung potenzieller Siedlungszuwachsflächen	121
7.1	Grunddaten der untersuchten Flächen	121
7.2	Bewertungskriterien	130
7.3	Bewertung und Nutzungseignung	131
8	Darstellungen des Flächennutzungsplans	133
8.1	Angaben zu den Planinhalten und zur Darstellungssystematik	133
8.2	Art der baulichen Nutzung	134
8.2.1	Wohnbauflächen	134
8.2.2	Gemischte Bauflächen	141
8.2.3	Gewerbliche Bauflächen	142
8.2.4	Sonderbauflächen	143
8.3	Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf	147
8.4	Grünflächen	148
8.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	149
8.5.1	Landwirtschaft	150
8.5.2	Wald	150
8.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	151
8.7	Verkehr	151
9	Entwicklung von Bebauungsplänen	151
10	Nachrichtliche Übernahmen	153
10.1	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht	153
10.2	Verkehr	154

10.3	Wasserflächen	154
10.4	Denkmale	155
11	Ver- und Entsorgung	156
12	Kennzeichnungen, Vermerke	156
12.1	Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	156
12.2	Bauflächen mit Altlastenverdacht	157
12.3	Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	159
III	UMWELTBERICHT	160
13	Einleitung	160
13.1	Inhalte der Umweltprüfung	161
13.2	Methode der Umweltprüfung	162
13.2.1	Beurteilung des Beeinträchtigungsgrades bzw. der Erheblichkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	162
13.2.2	Methode der Ersteinschätzung potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen	165
13.2.3	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	165
14	Inhalte und Ziele des FNP	166
14.1	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan	167
14.1.1	Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften	167
14.1.2	Fachplanungen	172
14.1.3	Schutzgebiete	172
14.1.4	Land- und Forstwirtschaft	172
14.1.5	Trinkwasserschutz	172
14.1.6	Bergbau	172
15	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	172
15.1	Prüfgegenstand der Umweltprüfung	173
15.2	Überblick über Natur und Landschaft	175
16	Bestand	181
16.1	Schutzgut Boden	181
16.1.1	Vorbelastungen	182
16.1.2	Auswirkungen durch die Planung	182
16.2	Schutzgut Wasser	182
16.2.1	Schutzgut Oberflächengewässer	182
16.2.2	Schutzgut Grundwasser	182
16.3	Schutzgut Luft und Klima	182

16.3.1	Bestand	182
16.3.2	Vorbelastungen	182
16.3.3	Auswirkungen durch die Planung	182
16.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	182
16.4.1	Bestand	183
16.4.2	Vorbelastungen	183
16.4.3	Auswirkungen durch die Planung	183
16.4.4	Überschlägige Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange	183
16.5	Schutzgut Landschaft	183
16.5.1	Bestand	183
16.5.2	Vorbelastungen	183
16.5.3	Auswirkungen durch die Planung	183
16.6	Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit	183
16.6.1	Bestand	183
16.6.2	Vorbelastungen	183
16.6.3	Auswirkungen durch die Planung	183
16.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	183
16.7.1	Bestand	184
16.7.2	Vorbelastungen	184
16.7.3	Auswirkungen durch die Planung	184
16.8	Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete und -objekte	184
16.9	Wechselwirkungen	184
16.10	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	184
16.11	Vermeidung und Minderung durch planerischer Optimierung	184
16.12	Zusammenfassung der überschlägigen Konfliktermittlung auf Ebene des Vorentwurfs	184
17	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	187
17.1	Schutzgüter Boden und Wasser	187
17.2	Schutzgut Luft und Klima	187
17.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	187
17.4	Schutzgut Landschaft	187
17.5	Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit	187
17.6	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	187
17.7	Kompensationsbedarf und Gegenüberstellung zum Kompensationspotenzial	187
17.8	Ausgleichsbedarf nach Bundeswaldgesetz	187
18	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	188
19	Angaben zum Verfahren und zur Methode	188

19.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	188
19.2 Hindernisse und Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse	188
19.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des FNP	188
19.4 Nichttechnische Zusammenfassung	188
20 Quellenverzeichnis (Umweltbericht)	188
IV VERFAHREN	189
V RECHTSGRUNDLAGEN	189
VI ANHANG	190
A ₁ Ortsteilanalyse Bauleitplanung und Nachverdichtungspotenziale (alle Ortsteile - Blätter 1 bis 6)	
A ₂ Denkmale (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg)	
A ₃ Anlage 1 zum Umweltbericht: Datengrundlage und Bewertungsmethodik Umweltbericht	
A ₄ Anlage 2 zum Umweltbericht: Karten 1 bis 3 (Prüfflächen, Biotik, Abiotik)	
A ₅ Anlage 3 zum Umweltbericht: Umweltprüfung Siedlungszuwachsflächen (Steckbriefe)	
A ₆ Ortsteilausschnitte FNP	
A ₇ Planzeichenerklärung FNP	
A ₈ Stellungnahme der Gemeinde Michendorf zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Stand 26. Juni 2025)	

Abbildungen:

Abbildung 1:	Übersicht Gemeindegebiet und Gemarkungen der Ortsteile	15
Abbildung 2:	Festlegungskarte LEP HR vom 29.04.2019 - Ausschnitt nichtamtliche Arbeitsfassung	31
Abbildung 3:	Integrierter Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf 2025 (Ausschnitt).....	38
Abbildung 4:	Kreisentwicklungskonzept 2020.....	42
Abbildung 5:	Räumliches Leitbild für die Gemeinde Michendorf	51
Abbildung 6:	Handlungsfelder für die Gemeinde Michendorf	52
Abbildung 7:	Übersicht der Energie- und CO ₂ -Bilanz sowie der einzelnen Sektoren	56
Abbildung 8:	Prioritären Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes.....	56
Abbildung 9:	Säulen der zukunftsfähigen Mobilität	59
Abbildung 10:	Radverkehrszielnetz	60
Abbildung 11:	Fußverkehrszielnetz.....	61
Abbildung 12:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Michendorf	63
Abbildung 13:	ZVB Ortszentrum Michendorf	64
Abbildung 14:	ZVB Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße.....	64
Abbildung 15:	Perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Straße des Friedens..	65
Abbildung 16:	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Michendorf....	65
Abbildung 17:	Ortslagen, Gemeindeteile, Wohnplätze	80
Abbildung 18:	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge.....	108
Abbildung 19:	Örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege.....	111
Abbildung 20:	Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Michendorf	125
Abbildung 21:	Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Wilhelmshorst..	126
Abbildung 22:	Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Langerwisch	127
Abbildung 23:	Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Wildenbruch	128
Abbildung 24:	Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Fresdorf, Stücken	129
Abbildung 25:	Ordinale Werteskala der Umweltauswirkungen	162
Abbildung 26:	Matrix zur Ermittlung der Umweltauswirkungen.....	163
Abbildung 27:	Matrix zur Gesamtbeurteilung.....	164

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungs- und Flächenstruktur nach Ortsteilen	83
Tabelle 2:	Gegenüberstellung verschiedener Bevölkerungs- und Prognosezahlen	85
Tabelle 3:	Entwicklung der Altersstruktur von 2019 bis 2030	85
Tabelle 4:	Wohnbaupotenziale im Innenbereich und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	87
Tabelle 5:	Verteilung und raumordnerische Zuordnung geplanter Wohnbauflächen	88
Tabelle 6:	Gewerbeflächen in der Gemeinde Michendorf	91
Tabelle 7:	Genehmigungsbedürftige Anlagen und Betriebe nach BImSchG	118
Tabelle 8:	Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsf lächen	124
Tabelle 9:	Bewertung und Nutzungseignung der potenziellen Siedlungsf lächen	132
Tabelle 10:	Öffentliche Grünflächen Sport- und Spielplätze im Gemeindegebiet ..	149
Tabelle 11:	Altlastenverdachtsflächen (Auszug aus dem Altlastenkataster)	159
Tabelle 12:	Prüfflächen des FNP Gemeinde Michendorf 2025	174

I Planungsgegenstand

1 Planungsanlass

Die amtsfreie Gemeinde Michendorf mit ihren Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst beabsichtigt aufgrund der Neuausrichtung ihrer städtebaulichen Zielstellungen und zur langfristigen Sicherung einer geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Gemeindegebiets ihren Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf wurde 2008 aufgestellt und seither durch rechtskräftige Änderungsverfahren für einzelne Teilflächen angepasst. Teile der Darstellungen des FNP sind nicht mehr aktuell oder durch die reale Entwicklung überholt. Die Veränderung anhaltender demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen erfordert eine strategische Neubetrachtung des Flächennutzungsplans, da er in vielen Bereichen die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht mehr abbildet.

Mit der Fortschreibung des FNP sollen veränderte Entwicklungsziele und veränderte Rahmenbedingungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Umwelt und Verkehr in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Darüber hinaus haben sich gesetzliche und inhaltlichen Rahmenbedingungen auf den Ebenen der räumlichen Planung geändert.

Ziel des eingeleiteten Planverfahrens ist die Anpassung der Darstellungen und Inhalte an die fortgeschrittene gemeindliche Entwicklung, die Berücksichtigung und ggf. Überprüfung aktueller gemeindlicher Entwicklungsziele, neuer Planungen und Konzepte sowie die Anpassung an die geltenden bzw. in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Landesentwicklungspläne, Teil-/ Regionalpläne).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 11. Dezember 2023 den Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst (Beschluss Nr. 325/2023).

Mit der Neuaufstellung des FNP soll die Möglichkeit genutzt werden, die an die zukünftige Raumnutzung gestellten Ansprüche zu erfüllen und zum Ausgleich zu bringen. Dabei müssen insbesondere die Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung, aber auch die Flächen für Gemeinbedarf, Freizeit und Tourismus oder Einzelhandel und die Flächenanforderungen bzw. -verfügbarkeit für die regenerative Energiegewinnung überprüft werden und an aktuelle, sich abzeichnende zukünftige Entwicklungen angepasst werden. Hinzu kommen geänderte Ansprüche von Fachplanungen wie etwa der Verkehrsplanung oder des Umwelt- und Naturschutzes.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erstellt. Parallel zum Flächennutzungsplanverfahren stellt die Gemeinde Michendorf einen Landschaftsplan für das Gemeindegebiet auf. Nach § 11 (3) BNatSchG sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche

Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen nach § 5 des Baugesetzbuches in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

2 Allgemeine Informationen, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte rund 68,51 km² große Gemeindegebiet von Michendorf mit seinen sechs Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch, Wilhelmshorst. Die Gemeindegrenzen bilden eine Flächeneinheit, deren größte Distanzen in West-Ost-Richtung etwa 10 km und in Nord-Süd-Richtung etwa 13,5 km ausmachen. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, die zu großen Teilen innerhalb von Schutzgebieten liegen, nehmen rund 80 % des ländlich geprägten Gemeindegebiets ein. Rund die Hälfte des Gemeindegebiets ist Wald.

Großräumig ist die Gemeinde Michendorf an die Bundesautobahn A 10 (westlicher Abschnitt des südlichen Berliner Rings), die Bundesstraße B 2 sowie an die Bahnlinie RE 7 / RB 37 Dessau-Senftenberg bzw. Wannsee-Beelitz (sog. Wetzlarer Bahn) angebunden. Die Innenstadt von Potsdam ist über die Bundesstraße B 2 ca. 10 km vom Ortskern Michendorf entfernt. Über die Bundesautobahnen A 10 und A 115 (Dreieck Nuthetal) ist die ca. 35 km entfernte Berliner Innenstadt in rund 40 Minuten erreichbar. Über die Autobahndreiecke Potsdam (BAB A 9) und Werder (BAB A 2) westlich der Gemeinde bestehen Verbindungen in das südliche und westliche Bundesgebiet. Zugangsstellen zur Regionalbahn sind in den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst vorhanden. Die Ortsteile der Gemeinde Michendorf sind insgesamt sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die direkte Anbindung an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs besteht über den RE 7 und die RB 37 (sog. Wetzlarer Bahn). Der Regionalexpress (RE 7) verkehrt halbstündlich zwischen Dessau Hbf. und Senftenberg über Belzig und Berlin. Die Regionalbahn (RB 37) verkehrt stündlich zwischen Berlin-Wannsee und Beelitz über Potsdam-Babelsberg und Potsdam-Rehbrücke. Zugangsstellen zur Regionalbahn gibt es in Michendorf und Wilhelmshorst. Darüber hinaus verkehren sechs Buslinien des Regiobus Potsdam-Mittelmark innerhalb des Gemeindegebiets, die die Ortsteile untereinander sowie mit angrenzenden Räumen verbinden.

Die Gemeinde Michendorf ist Teil des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der südwestlich an die Bundeshauptstadt angrenzt. Raumordnerisch bildet Michendorf den Endpunkt einer der südwestlich von Berlin verlaufenden Entwicklungsachsen der Metropolregion Berlin-Brandenburg.

Innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark grenzt das Gemeindegebiet von Michendorf im Osten an die amtsfreie Gemeinde Nuthetal, im Süden an die Stadt Beelitz und im Westen an die amtsfreien Gemeinden Seddiner See und Schwielowsee. Im Norden grenzt die Gemeinde an die Landeshauptstadt Potsdam und im Südwesten an die Stadt Trebbin im Landkreis Teltow-Fläming.

Die folgende Übersicht gibt die Ortsteile (OT) sowie die bewohnten Gemeindeteile und Wohnplätze der Gemeinde Michendorf wieder (vgl. auch Abbildung 17, Kapitel 6.1).

<i>OT nach § 45 Kommunalverfassung</i>	<i>Bewohnte Gemeindeteile</i>	<i>Wohnplätze</i>
Fresdorf	---	---
Langerwisch	---	Alt Langerwisch Galgenberg Neu Langerwisch Tannenhof Teufelshorn Waldhaus Weinberg
Michendorf	---	Lienewitz Siedlung Michendorf West Siedlung Willichslust
Stücken	---	Gut Breite
Wildenbruch	Wildenbruch- Bergheide Wildenbruch- Lehnmarke Wildenbruch-Six	
Wilhelmshorst	---	---

Die Wohnplatznamen wurden von der Landesvermessung Brandenburg (LGB) Anfang 2001 auf der Grundlage der topographischen Kartenwerke flächendeckend erfasst.¹ Mit dem Begriff Wohnplatz werden Siedlungen und Siedlungsteile erfasst, die weder Ortsteile gemäß § 45 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) sind, noch als Gemeindeteil in der Hauptsatzung der Gemeinde benannt werden. Historisch gewachsene Wohnplätze sind z. B. Ausbauten, Vorwerke, Forsthäuser, Einzelhöfe, Mühlen, Wohnsiedlungen oder Wochenendhaussiedlungen.

¹ vgl. Service Brandenburg, Kommunalverzeichnis
<https://service.brandenburg.de/service/de/adressen/kommunalverzeichnis/wohnplaetze/>



Abbildung 1: Übersicht Gemeindegebiet und Gemarkungen der Ortsteile

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lebten 14.110 Einwohner*innen im Gemeindegebiet¹, die sich zu mehr als 60 % auf die bevölkerungsstarken Ortsteile Michendorf mit 5.733 und Wilhelmshorst mit 3.165 Einwohner*innen verteilen. In Wildenbruch leben 2.617, in Langerwisch rund 1.800 Einwohner*innen. Die Bevölkerungszahl von Stücken liegt bei 493 Einwohner*innen. Der kleinste Ortsteil ist Fresdorf mit 302 Einwohner*innen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rund 200 Einwohner*innen je km² zählt das Gemeindegebiet im Bundesvergleich zu den Regionen mit mittlerer Besiedlungsdichte. Das Bevölkerungswachstum, das seit Mitte der 90er Jahre in Michendorf besteht, setzt sich mit einem positiven Saldo von 7,4 % in den Jahren 2020 bis 2025 fort. Seit dem Jahr 2000 ist die Gemeinde um 28 % gewachsen.

Das Gemeindegebiet Michendorf zählt gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg zur naturräumlichen Region der „Mittleren Mark“. Zu den schützenswerten Bestandteilen zählt das Netz aus Niederungen, die die brandenburgische Platte durchziehen. Es erstreckt sich vom Ortsteil Wilhelmshorst im Norden bis zum Ortsteil Stücken im Süden. Der Norden wird landschaftsräumlich geprägt durch

¹ Bevölkerungsstatistik Michendorf
<https://www.michendorf.de/seite/596768/bev%C3%B6lkerungsstatistik.html>

das Potsdamer Wald- und Seengebiet, die Endmoränenlandschaft der Zauche und der Beelitz-Busendorfer Heide, der Süden durch den Nuthetal-Beelitzer Sander, die Agrar- und Waldlandschaft Seddiner See sowie die Nuthe-Nieplitz-Niederung.

Geologisch und geomorphologisch gehört das Gebiet der Gemeinde Michendorf zum glaziären Aufschüttungsgebiet des nördlichen Mitteleuropas und ist Teil der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“. Diese kennzeichnet sich durch die Abfolge von meist flachen Grundmoränenplatten, hügeligen Endmoränen, schwach geneigten bis flachen Sander- und Talsandflächen sowie eingesenkten Niederungen und Tälern. Naturräumliche Untereinheiten bilden die Beelitzer Heide und die Nuthe-Notte-Niederung.

Die Gemarkungen der Ortsteile Wilhelmshorst, Michendorf sowie die westlichen Gebiete von Langerwisch und Wildenbruch liegen im nordöstlichen Teil der naturräumlichen Haupteinheit **Beelitzer Heide**, die durch flache Grundmoränenflächen (z. B. Michendorf), Talsandflächen (z. B. westlich des Großen Seddiner Sees) sowie Stauch- und Endmoränenflächen (z. B. westlich der Lienewitzseen) geprägt ist.

Der naturräumlichen Haupteinheit **Nuthe-Notte-Niederung** sind die Gemarkungen der Ortsteile Fresdorf, Stücken und die östlichen Teile von Langerwisch und Wildenbruch zuzuordnen. Hier handelt es sich um eine stark verzweigte, feuchte Niederungslandschaft, aus der sich verschiedene, meist flachwellige Grundmoränenflächen erheben (z. B. östliche Gemarkung Wildenbruch). Ihnen sind verschiedene Stauchmoränenkuppen und -rücken aufgesetzt, u. a. der Ziebchenberg (Wildenbruch), die Grämitzberge, der Stertberg sowie der Kesselberg (Fresdorf). Diese bilden den Hügelzug der Saarmunder Endmoräne, die mit dem Großen Ravensberg bei Potsdam bis zu 116 m ü. N. N. aufragt, während sonst die Höhenlage der Stauchmoränen zwischen 45 und 60 m schwankt. Die Niederungen weisen eine durchschnittliche Höhe von 30 bis 40 m auf.

3 Grundlagen

3.1 Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde.

Nach § 1 BauGB hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt

werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der FNP die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen; im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen und zwar nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und dies in den Grundzügen. Ferner gibt § 5 BauGB ein weites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor, um die vorgenannten Regelungen zu treffen. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Darüber hinaus sind bei den Darstellungen des FNP insbesondere die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, des Bundes- und des Landesnaturschutzgesetzes sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen.

Der FNP trifft Aussagen über:

- die allgemeine Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gemeindegebiets (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondernutzungen, etc.);
- die Nutzung der Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen, Wald);
- landwirtschaftliche Nutzflächen;
- Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesstätten, soziale und kulturelle Einrichtungen, kirchliche Einrichtungen etc.);
- Flächen und Standorte der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- übergeordnete Verkehrsflächen;
- Wasserflächen

3.2 Landschaftsplan

Gemäß § 9 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m. § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde grundsätzlich in Landschaftsplänen darzustellen.

„Landschaftspläne sind dann aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.“ (§ 11 Abs. 2 BNatSchG).

Der für das Gemeindegebiet Michendorf vorliegende Landschaftsplan (LP) wurde 1997 aufgestellt. Zur Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und Anforderungen und zur Aktualisierung der allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird parallel zum Flächennutzungsplanverfahren ein neuer Landschaftsplan für die Gemeinde Michendorf erarbeitet (vgl. Kapitel 4.3)

3.3 Umweltprüfung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in die Abwägung eingestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplans (Kapitel III).

3.4 Wirkungen des Flächennutzungsplans

3.4.1 Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans, insbesondere aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung, ist der FNP für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

3.4.2 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des FNP aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Planungskonzepte und Festsetzungen von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des FNP, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde Michendorf unterliegen nicht einer Genehmigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

3.4.3 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), d.h. im unbeplanten Innenbereich (ohne Bebauungsplan), stellt der Flächennutzungsplan keinen planungsrechtlichen Tatbestand dar. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche

Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aber aufgrund oder unter Zuhilfenahme der Darstellungen des FNP.

3.4.4 Bindung von Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem FNP insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

3.4.5 Keine Rechtswirkungen gegenüber Privaten

Gegenüber der Öffentlichkeit, d.h. Eigentümer*innen von Grundstücken, entfaltet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Grundstücke und Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des FNP sind nicht zwingend grundstücksscharf, so dass auch insofern keine baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Ergeben kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümer*innen von Grundstücken. Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet wird, muss dieser aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Aus den Darstellungen des FNP kann also in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit noch unbebauter Flächen vorgesehen ist. Eigentümer*innen von Grundstücken haben jedoch auch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

3.4.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf den zu erwartenden Grundstückswert. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als Bauerwartungsland gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Dies ist jedoch für die vorbereitende Bauleitplanung ohne Belang; weder besteht ein Anspruch bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen. Ein Entschädigungsanspruch bei Planungsänderungen besteht nicht.

3.4.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der bebauten Ortsteile und solcher, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1, Satz 1 BauGB). Nach § 35, Abs. 3, Satz 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines FNP widerspricht.

3.4.8 Grundlage für Entwicklungssatzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt (sog. Entwicklungssatzung). Der Flächennutzungsplan kann für Flächen auf denen tatsächlich ein gewisser Bebauungszusammenhang vorhanden ist, eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z. B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

3.4.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, und wenn die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

3.5 Zeithorizont

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplanes muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Die Planungen des FNP der Gemeinde Michendorf umfassen einen Zeitraum von rund 15 Jahren. Die Planung soll die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis zum Jahr 2040 darstellen.

3.6 Änderungen des Flächennutzungsplans

Soweit sich unvorhersehbare zusätzliche oder in den Grundzügen andersartige Planungen gegenüber der beschlossenen Flächennutzungsplanung ergeben, kann der Plan in einem formalen Änderungsverfahren ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Auch ist es möglich, solche Änderungen im sog. Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen.

Für den FNP 2008 liegen zwei wirksame Änderungen vor, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP übernommen oder im Falle veränderter Entwicklungsziele in ihren Darstellungen angepasst werden:

- 02/18 „Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße“ (OT Michendorf)
- 01/18 „Erweiterung Friedhof Peter-Huchel-Chaussee“ (OT Wilhelmshorst)

Darüber hinaus befindet sich parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren 01/2023 aktuell die Änderung 01/23 des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Nahversorgungsstandort Straße des Friedens 72/74 OT Langerwisch“ in Aufstellung. Die für den Änderungsbereich geplanten Darstellungen werden in die Darstellungen des FNP-Vorentwurfs aufgenommen.

Wirksame Änderungen werden durch den neu aufzustellenden FNP ersetzt, sobald dieser in Kraft tritt.

3.7 Rechtskräftige Bebauungspläne, Aufstellungsverfahren

Auf der Grundlage des rechtswirksamen FNP 2008, einschließlich seiner wirksamen Änderungen liegen für Teilflächen verbindliche Bauleitpläne vor. Da diese den gemeindlichen Planungswillen aufzeigen, werden deren Regelungen in generalisierter Form und in der Darstellungssystematik der Flächennutzungsplanung in den FNP übernommen.

Rechtswirksame und auch aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungspläne (BP), vorhabenbezogene Bebauungspläne (vBP) sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Die Auflistung erfolgt für jeden Ortsteil in einer separaten Übersicht. Zusätzlich sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Baugebietskategorien eines jeden Bauleitplans unter Verwendung der Kürzel zur Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichenverordnung aufgeführt, sowie die Größe der festgesetzten Baugebiete. In den Listen ist die Färbung des Hintergrunds jener Bauleitpläne, die durch ihre Festsetzungen eine Wohnnutzung zulassen von den Bauleitplänen, die eine gewerbliche oder sonstige Nutzung zulassen durch eine stärkere Farbintensität abgesetzt.

Eine kartographische Aufarbeitung des gemeindlichen Planwerks und der in den vorhandenen Bauflächen, Baugebieten oder im durch Satzung festgelegten Innenbereich nach § 34 BauGB enthaltenen Bauflächenpotenziale ist den ortsteilbezogenen Analysekarten (vgl. Anhang A₁ - Ortsteilanalyse) zu entnehmen.

Mit Stand Oktober 2025 umfasst die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Michendorf 52 rechtskräftige Planungen sowie sieben laufende Planverfahren, von denen eines kurzfristig eingestellt werden soll. Die Planungen sind in den folgenden ortsteilbezogenen Übersichten aufgelistet. In Aufstellung befindliche Bauleitpläne sind kursiv dargestellt („im Verfahren“).

Für den **Ortsteil Fredsdorf** liegen keine rechtskräftigen B-Pläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) oder Pläne in Aufstellung vor.

Im **Ortsteil Langerwisch** bestehen insgesamt sechs Bebauungspläne (BP), die überwiegend der Festsetzung von Wohngebieten (**WA, WR**) dienen. Der Bebauungsplan 02/2010 setzt ein Sondergebiet (**SO**) mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt“ fest und der Bebauungsplan 01/2015 sichert Sport- und Spiel- sowie Grünflächen für die öffentliche Nutzung.

Die Grundstücke in den Geltungsbereichen der festgesetzten Bebauungspläne im OT Lagerwisch sind weitestgehend bebaut. Nur innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Am Plan (01/94) und Am Galgenberg (06/2017) bestehen einige wenige noch unbebaute Wohnbaugrundstücke.

Der Bebauungsplan 01/2023 befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Der Plan bereitet die Vergrößerung des derzeit leerstehenden Nahversorgungsstandortes an der Straße des Friedens vor.

Verbindliche Bauleitpläne OT Langerwisch		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 01/94 „Am Plan / Teilbereich A“	WA Grünflächen	3,7 ha
BP 01/2005 „Kirschallee“	WA Grünfläche	0,3 ha
BP 02/2009 „An der Mühle“	WA	1,0 ha
BP 02/2010 „Markt an der Peter-Huchel-Chaussee“	SO	0,4 ha
BP 01/2015 „An der Umgehungsbahn“	Grünfläche Sport- und Spielfläche	---
BP 06/2017 „Am Galgenberg“	WR	0,3 ha
<i>BP 01/2023 "Nahversorgungsstandort Straße des Friedens" (im Verfahren)</i>	SO	0,75 ha

Für den **Ortsteil Michendorf** liegen insgesamt 22 Bebauungspläne (BP) sowie ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vor. Darunter sind Bebauungspläne, die Wohngebiete festlegen (**WA, WR**) sowie Bebauungspläne, die Mischgebiete (**MI**), Urbane Gebiete (**MU**), Gewerbegebiete (**GE, eGE**) und Flächen für den **Gemeinbedarf** festlegen.

Die Mehrzahl der Bebauungspläne wurde zur Sicherung vorhandener und neu geplanter Wohngebiete nördlich der Bahn aufgestellt, so dass die Siedlungsbereiche von Michendorf West bis Willichslust heute nahezu vollständig dem geplanten Innenbereich zuzuordnen sind. Die Geltungsbereiche der nördlich der Bahnstraße aufgestellten Bebauungspläne überlagern sich teilweise, um veränderten Planungszielen und Entwicklungsabsichten Rechnung zu tragen.

Die durch verbindliche Bauleitplanung festgesetzten Wohngebiete sind weitgehend bebaut, ein verbliebenes Potenzial bieten einzelne noch nicht bebaute Wohngrundstücke in den Geltungsbereichen der in jüngerer Zeit in Kraft getretenen Bebauungspläne 02/2017 und 01/2018. Kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Baulückenschluss bestehen weiterhin in den Siedlungen Michendorf West und Willichslust.

Die bauliche Umsetzung der neuen Ortsmitte von Michendorf auf dem ehemaligen Teltomatgelände (BP 03/96) ist weitgehend abgeschlossen. Die Nutzungen des neuen Quartiers umfassen neben mehreren Wohngebäuden den Verwaltungssitz der EMB (Energie Mark Brandenburg), ein Gesundheitszentrum sowie das neue Rathaus Michendorf.

Ein Potenzial für eine qualifizierte gewerbliche Entwicklung bieten Flächenreserven im Gewerbepark an der Feldstraße (BP 01/2017). Weitere Potenziale für gewerbliche Ansiedlungen oder Betriebserweiterungen bestehen auf erschlossenen Grundstücksflächen in den bestehenden Gewerbegebieten an der heutigen Michendorfer Chaussee (BP 03/2008) sowie am Theaterweg (BP 01/2013).

Der Bebauungsplan 03/2016 sichert bauliche Erweiterungen des bestehenden Schulstandorts an der Bahnstraße, die bereits weitgehend umgesetzt sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 01/93 setzt einen Hotelstandort fest, der zwischenzeitlich jedoch aufgegeben. Das Gebäude wurde in das Eigentum des Landkreises überführt und dient seit 2019 als Flüchtlingsunterkunft.

In den Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanverfahren 01/2024 „Südliche Potsdamer Straße“ wird das Gebiet des VEP 01/93 eingebunden, um das bestehende Planungsrecht des ehemaligen Hotelstandorts an vorhandene und künftige Nutzungsabsichten anzupassen. Weiterhin eingebunden werden Teilflächen des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Luckenwalder Straße sowie östlich an die bebaute Ortslage anschließende Freiflächen, die innerhalb des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ liegen. Gemäß Aufstellungsbeschluss soll innerhalb des Geltungsbereichs ein Nutzungsspektrum ermöglicht werden, welches im Wesentlichen die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 1 Nrn. 1-5 BauNVO umfasst. Nachdem bereits für einen der beiden Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau geschaffen wurde, soll dies nun auch für den am Standort vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (EDEKA) vorbereitet werden. Als Standort für den Ersatzneubau ist die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Fläche östlich der Gemeinschaftsunterkunft (Haus Polygon) vorgesehen. Für die nördliche Erweiterung des Einkaufszentrums ist die Darstellung zusätzlicher Sonderbaufläche erforderlich, damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist. Auch wenn ein konkretes baulich-räumliches (Nutzungs-)Konzept zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, wird davon ausgegangen, dass auch die weiteren im Bebauungsplan geplanten Nutzungen, aus den im FNP als Bestand dargestellten Bauflächen (M und S) entwicklungsfähig sein werden.

Verbindliche Bauleitpläne OT Michendorf		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 01/1/93 „Robinienallee“	WA Grünfläche	15,3 ha
BP 01/2/93 „Heideweg / Flottsteller Straße“	WA	2,7 ha
BP 01/2/93 „Heideweg / Flottsteller Straße“ 1. Änderung	WA	1,6 ha
BP 02/93 „Bahnstraße (Wohnpark Michendorf)“	WA MI Gemeinbedarf Grünfläche	14,2 ha 2,9 ha 1,9 ha
BP 02/93a/2000 „Bahnstraße“	WA Grünfläche	8,7 ha
BP 02/93b/2001 „Nördlich der Bahnstraße“	WA	47,3 ha
BP 01/96 Teilbereich B „Gartenstraße / Poststraße“	MI Grünfläche	1,2 ha
BP 03/96 „Teltomat“	MU Gemeinbedarf Grünfläche	2,1 ha
BP 04/1996 „Iltisweg“	WA	0,4 ha
BP 02/97 „Stieglitzweg“	WA Grünfläche	0,3 ha
BP 02/2007 „Michendorf - West“	WA Grünfläche	27,5 ha
BP 03/2007 „Michendorf - Nord“	WA	22,5 ha
BP 01/2008 „Neubau Kita am Michendorfer Heideweg“	Gemeinbedarf Grünfläche	1,44 ha
BP 03/2008 „Gewerbegebiet Potsdamer Straße“	GEe Grünfläche	3,2 ha
BP 01/2013 „An der Autobahn / Theaterweg“	GEe Grünfläche	1,1 ha
BP 02/2015 „Lebensmittelmarkt Luckenwalder Straße“	SO Grünfläche	0,3 ha
BP 03/2016 „Schulstandort Bahnstraße“	Gemeinbedarf	2,4 ha
BP 04/2016 „Feldstraße“	WR Grünfläche	0,2 ha
BP 01/2017 „Gewerbepark an der Feldstraße“	GE Grünfläche	11,7 ha

Verbindliche Bauleitpläne OT Michendorf		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 02/2017 „Michendorfer Heideweg / Stieglitzweg“	WA Grünfläche	0,2 ha
BP 03/2017 „Schwalbenweg“	WA	0,5 ha
BP 04/2017 „Lilienweg“	WA	0,8 ha
BP 01/2018 „An der Rotdornallee“	WA	0,8 ha
VEP 01/93 „Hotelneubau in Michendorf Potsdamer Straße“	Hotel Grünfläche	1,0 ha
BP 01/2024 "Südliche Potsdamer Straße" (Aufstellungsbeschluss)	SO u.a.	---

Für den **Ortsteil Stücken** liegen zwei festgesetzte Bebauungspläne (BP) vor. Der Bebauungsplan „Am Weinberg“ (Nr. 2) sichert ein Mischgebiet (**MI**) und ein Gewerbegebiet (**GE**). Die beiden Baugebiete sind vollständig bebaut. Der Bebauungsplan „Wohnpark Naeve-Seddiner Straße“ (1a/2006) setzt ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) außerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs von Stücken fest. Eine bauliche Entwicklung des Gebiets, die in den 1990er Jahren noch für einen deutlich größeren Geltungsbereich vorgesehen war, hat sich aufgrund diverser Widerstände und Problemlagen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans im Februar 2016 und darüber hinaus hinausgezögert. Nach Abschluss der technischen Erschließung und des Straßenbaus wurde im Sommer 2025 mit der Vermarktung der 47 neugebildeten Wohngrundstücke „Am Sonneneck“ begonnen.

Mit dem laufenden Planverfahren 01/2018 „Birkenwäldchen“ soll am südlichen Ortseingang eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage auf der westlichen Seite der Zauchwitzer Straße ermöglicht werden.

Verbindliche Bauleitpläne OT Stücken		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 1a/2006 „Wohnpark Naeve-Seddiner Straße“	WA	0,4 ha
BP Nr. 2 „Am Weinberg“	MI GE Grünfläche	2,2 ha 1,7 ha

Verbindliche Bauleitpläne OT Stücken		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP Nr. 2 „Am Weinberg“ 1. Änderung	GE	1,7 ha
BP 04/2018 „Birkenwäldchen“ (im Verfahren, ruht)	WA	0,2 ha

Im **Ortsteil Wildenbruch** bestehen insgesamt 14 festgesetzte Bebauungspläne (BP). Diese dienen überwiegend der Festsetzung von Wohngebieten (**WA, WR**). Im Bebauungsplan „Großer Seddiner See“ (BP 04/91) sind darüber hinaus Sondergebiete (**SO**) mit den Zweckbestimmungen *Hotel* und *Golf* festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan „Hotel Hubertus“ (BP 01/92) wird ein weiterer Hotelstandort im Ortsteil gesichert.

Die festgesetzten Wohngebiete sind zwar zum Großteil bebaut. Ein nicht zu vernachlässigendes Entwicklungspotenzial im beplanten Innenbereich findet sich dennoch innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne am Großen Seddiner See (BP 04/91), Bergheide Süd (BP 01/2009) sowie Langerwischer Weg (BP 03/2012), da diese noch eine Vielzahl an Baulücken bzw. unbebaute Teilflächen aufweisen.

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne dienen der Sicherung überwiegend kleinteiliger Wohngebiete (WA). Planungsanlass für die Einleitung des Verfahrens 03/2019 „In der Lehnmarke“ war die Absicht, Teilflächen der bestehenden Wochenendhaussiedlung planungsrechtlich als Wohngebiet zu sichern. Die städtebaulichen und erschließungstechnischen Anforderungen an eine Umwandlung des Gebiets zu Wohnzwecken, mitunter erforderliche Bodenneuordnung sowie unterschiedliche Entwicklungsinteressen der betroffenen Eigentümer*innen haben dazu geführt, dass das Verfahren ruht und eingestellt werden soll.

Verbindliche Bauleitpläne OT Wildenbruch		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 04/91 „Großer Seddiner See“ inkl. rechtskräftiger Änderungen	WA WR SO Grünfläche	17,0 ha 15,0 ha 6,6 ha
BP 01/92 „Hotel Hubertus“	WA (Hotelstandort)	0,7 ha
BP 02/92 „Mühlenweg“	WA Grünfläche	1,8 ha
BP 02/92 „Mühlenweg“ 1. Änderung	WA	0,8 ha
BP 03/92 „Grenzstraße / Hauptstraße“	WA	1,0 ha

Verbindliche Bauleitpläne OT Wildenbruch		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
	Grünfläche	
BP 04/92 „Saarmunder Weg / Potsdamer Straße“ Teilbereich A	WA Grünfläche	0,7 ha
BP 01/96 „Potsdamer Straße / Dehlinger Weg“	WA Grünfläche	0,8 ha
BP 02/96 „Hauptstraße“	WA Grünfläche	1,3 ha
BP 02/2008 „Kirschsteig“ inkl. 1. Änderung	WA	2,3 ha
BP 01/2009 „Bergheide-Süd“	WA	10,8 ha
BP 02/2012 „Akazienweg (Six)“	WA	0,8 ha
BP 03/2012 „Langerwischer Weg / Karl-Marx-Straße“ inkl. 1. Änderung	WA	1,0 ha
BP 02/2013 „Grenzstraße 5“	WA Grünfläche	0,6 ha
BP 02/2016 „Dorfstraße 6 D“	WA Grünfläche	0,1 ha
BP „Bergheide-Süd“ Teilbereich „Heidekrautstraße / Dachsstraße“	WA	0,2 ha
BP 02/2018 „Leipziger Chaussee / Langerwischer Weg / Karl-Marx-Straße (im Verfahren)“	WA	0,6 ha
BP 05/2017 „Grenzstraße“ (im Verfahren)	WA	2,2
BP 03/2019 „In der Lehnmarke“ (Verf. wird eingestellt)	WA	4,4

Im **Ortsteil Wilhelmshorst** bestehen insgesamt sieben festgesetzte Bebauungspläne, die überwiegend der Festsetzung von Wohngebieten (**WR, WA**) dienen. Zwei Bebauungspläne weisen Mischgebiete (**MI**) aus, zwei weitere Bebauungsplänen setzen Flächen für den **Gemeinbedarf** fest. Der Bebauungsplan am Ravensbergweg (01/94a/2000) sichert zusätzlich den Standort eines Seniorenzentrums innerhalb des Wohngebiets Wilhelmshorst Nord-Ost.

Die Baugebiete der drei auf den Erhalt des Siedlungscharakters ausgerichteten, großflächigen Bebauungspläne Wilhelmshorst-Nord-West (BP 01/2002), -Süd (BP 02/2002) und -Nord-Ost (BP 03/2002), sind überwiegend bebaut. Der bauliche Bestand enthält jedoch noch vereinzelte Baulücken im beplanten Innenbereich, die in der Summe ein nennenswertes Nachverdichtungspotenzial innerhalb

des Ortsteils darstellen. Das bereits langjährig für die Wohnflächenentwicklung vorgesehene Gebiet um den neuen Gustav-Winkler-Weg (BP 05/2018) wurde zwischenzeitlich erschlossen und für die Bebauung mit 20 Eigenheimen parzelliert. Die bauliche Entwicklung hat bereits eingesetzt.

Verbindliche Bauleitpläne OT Wilhelmshorst		
Planbezeichnung	Festsetzungen	Größe Baugebiet (ca.)
BP 01/94a/2000 „Seniorenzentrum“	Seniorenzentrum Grünfläche	0,6 ha
BP 02/94 „Am Friedhof“	WR WA Grünfläche	0,5 ha 0,7 ha
BP 01/2002 „Wilhelmshorst Nord-West“ inkl. 1. Änderung	WA MI Gemeinbedarf Grünfläche	37,8 ha 2,6 ha 0,2 ha
BP 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“	WA Gemeinbedarf	35,4 ha 0,3 ha
BP 02/2002 „Wilhelmshorst Süd“ 1. Änderung	-	-
BP 03/2002 „Wilhelmshorst Nord-Ost“	WA MI Gemeinbedarf	58,1 ha 2,4 ha 3,5 ha
BP 05/2018 „Peter-Huchel-Chaussee / An-den-Bergen“	WR	1,6 ha
VEP „Grüner Weg“	WA Grünfläche	1,4 ha
BP 06/2018 „Wohnen an der alten Gärtnerei“ (im Verfahren)	WA	2,7

3.8 Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB

Für die Ortsteile Fresdorf, Michendorf und Stücken wurden Satzungen gemäß § 34 BauGB aufgestellt, die den Innenbereich bzw. Ergänzungsflächen zur Abrundung festlegen. Die Satzungen für Stücken sowie Michendorf wurden Ende der 1990er Jahre aufgestellt. Die Satzung für Fresdorf stammt aus dem Jahr 2009. Aufgrund der fortgeschrittenen städtebaulichen Entwicklung (z. B. auf Grundlage von Bebauungsplänen, Genehmigungen nach § 35 BauGB) haben sich die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Teilbereichen mitunter verschoben (ausgedehnt), so dass die Satzungen nicht immer den tatsächlichen Stand wiedergeben. In der Genehmigungspraxis werden vor diesem Hin-

tergrund Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Einzelfall auch dann auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt, wenn das Vorhaben außerhalb der in der vorliegenden Satzung festgelegten Grenze des Innenbereichs liegt. Dies erfolgt in Abstimmung zwischen der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark und der Bauverwaltung Michendorf.

Für die Ortsteile Langerwisch, Wildenbruch und Wilhelmshorst liegen keine Satzungen gemäß § 34 BauGB vor. Auf Grundlage der in den Nachwendejahren aufgestellten großflächigen Bebauungspläne liegt das Siedlungsgebiet Wilhelmshorst nahezu flächendeckend im beplanten Innenbereich. Ein städtebauliches Erfordernis für eine Festlegung des Innenbereichs auf Grundlage von § 34 BauGB lag insofern nicht vor.

Satzungen nach § 35 BauGB wurden in der Gemeinde Michendorf nicht aufgestellt.

Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB	
Ortsteil (OT)	Satzung
OT Fresdorf	§ 34 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung, Stand 2009
OT Langerwisch	–
OT Michendorf	§ 34 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Alter Ortskern - Teilgebiet A, Stand 1999
	§ 34 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Siedlung Michendorf West - Teilgebiet B, Stand 1999
	§ 34 Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Siedlung Willichslust – Teilgebiet C, Stand 1999
OT Stücken	§ 34 Abgrenzungs- und erweiterte Abrundungssatzung, Stand 1998 (1. Änderung in Kraft seit Oktober 2024)
OT Wildenbruch	–
OT Wilhelmshorst	–

4 Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung werden gebildet aus den Zielen der Raumordnung, den Grundsätzen der Raumordnung und den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB¹) sind kommunale Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind damit als verbindliche Vorgaben bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu beachten. Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung, z. B. in Aufstellung befindliche Ziele, sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 4 ROG²).

4.1.1 Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, in Kraft seit dem 1 Juli 2019) festgelegt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für den FNP der Gemeinde Michendorf sind im Wesentlichen folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesplanung maßgeblich

Strukturräume der Hauptstadtregion

Die Gemeinde Michendorf zählt zu den Städten und Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Berliner Umland (Z 1.1 LEP HR).

Zentrale Orte

Weder die Gemeinde Michendorf noch einer ihrer Ortsteile ist als zentraler Ort festgelegt. Das Oberzentrum Potsdam grenzt im Norden unmittelbar an das Ge-

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

² Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

meindegebiet an. Die umgebenden Mittelzentren sind Werder (Havel) in Funktioneinteilung mit Beelitz sowie Teltow und Ludwigsfelde (Festlegungskarte LEP HR). Die zentralen Orte sichern die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in den Gemeinden selbst abgesichert werden. Außerhalb Zentraler Orte sind durch die Regionalplanung Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sollen in den Achsengemeinden des Berliner Umlands innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen (G 3.2, Z 3.3 LEP HR). In der Gemeinde Michendorf ist der Ortsteil Michendorf Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß III.1 des Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming.

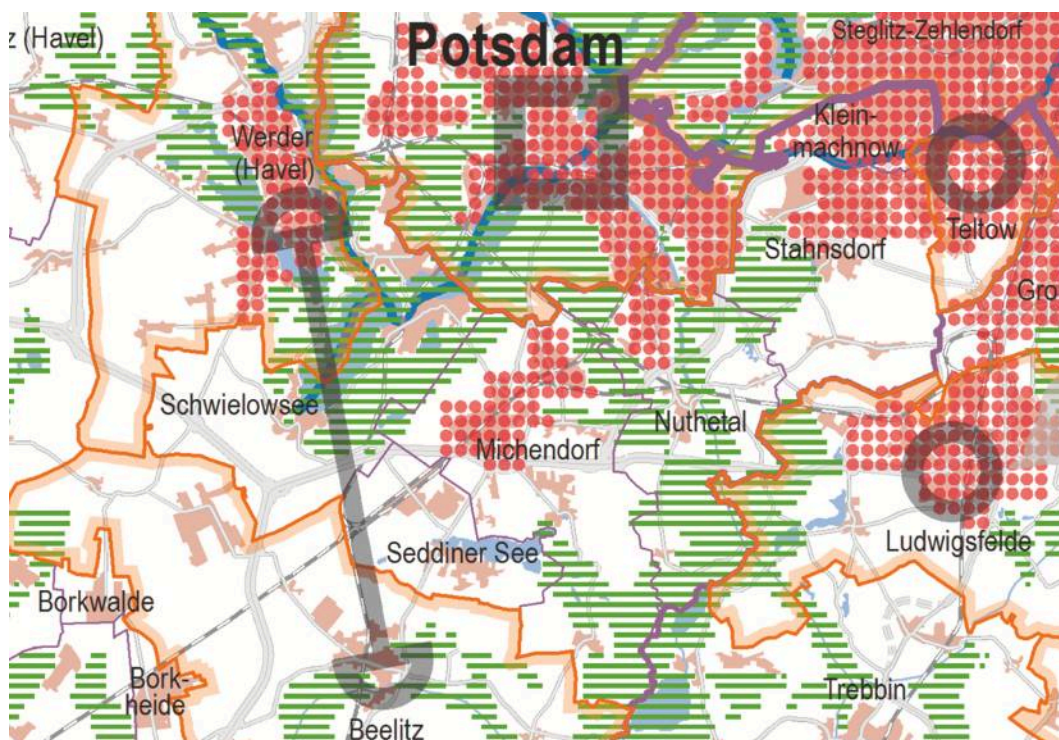


Abbildung 2: Festlegungskarte LEP HR vom 29.04.2019 - Ausschnitt nichtamtliche Arbeitsfassung
(Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg)

Vorrang der Innenentwicklung und Funktionsmischung

Bei der Siedlungsentwicklung soll die Innenentwicklung Vorrang haben. Priorität eingeräumt werden soll der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007). Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt und die sich aus den klimatischen Veränderungen ergebenden Anforderungen berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (G 5.1 LEP HR).

Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Gewerbe- und Industrie-
flächen (Z 5.2 LEP HR).

Umwandlung von Wochenend- und Ferienhausgebieten

Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie weitere hochbaulich geprägte Siedlungsflächen im Außenbereich können in Wohnsiedlungsflächen umgewandelt werden, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.3 LEP HR).

Neue Wohnsiedlungsflächen

Die Ortsteile Michendorf und Wilhelmshorst sowie der westliche Siedlungs-
bereich von Alt-Langerwisch befinden sich im **Gestaltungsraum Siedlung** gemäß
Z 5.6 Absatz 1 LEP HR, welcher Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenent-
wicklung ist. Im Gestaltungsraum Siedlung gibt es keine Beschränkung auf die
Eigenentwicklung, sodass eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von
Wohnsiedlungsflächen möglich ist.

In den vier weiteren Ortsteilen der Gemeinde ist die Wohnsiedlungsentwicklung
für den örtlichen Bedarf auf den Rahmen der in Z 5.5 LEP HR näher bestimmten
Eigenentwicklung begrenzt.

Die Eigenentwicklung ist durch **Innenentwicklung** möglich und darüber hinaus
auf eine rechnerisch an der Einwohnerzahl orientierte **Eigenentwicklungsoption
(EEO)** im Umfang von 1 ha pro 1.000 Einwohner*innen (mit Stand 31.12.2018) in
einem Zeitraum von zehn Jahren begrenzt. Noch nicht erschlossene oder bebau-
te Wohnsiedlungsflächen im Geltungsbereich älterer Bauleitpläne sind auf die Ei-
genentwicklungsoption anzurechnen.

Die Eigenentwicklungsoption für die Ortsteile Fresdorf, Langerwisch, Stücken
und Wildenbruch wurde auf Grundlage einer Einwohnerzahl von **3.890 EW** zum
amtlichen Stichtag 31.12.2018 ermittelt. Daraus ergibt sich für die vier Ortsteile
außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung insgesamt eine **Eigenentwick-
lungsoption (EEO) von 3,9 ha** bis zum Jahr 2029.

Als ein auf die EEO anzurechnendes Verfahren, führt die Gemeinsame Landes-
planung aktuell ausschließlich den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.
5/2017 „Grenzstraße“.

Der **Grundfunktionale Schwerpunkt Michendorf** befindet sich innerhalb des
Gestaltungsraums Siedlung, sodass die Wachstumsreserve für weitere Schwer-
punkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.7 LEP HR für die Ge-
meinde Michendorf keine Relevanz hat.

Nachnutzung von Konversionsflächen

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt
werden. Im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sol-
len die Flächen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden (G 5.10).

Außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen in Abhängigkeit von den örtlichen und konzeptionellen Gegebenheiten städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen oder die Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot, Z 2.6 LEP HR).

Davon abweichend ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Z 2.12 Abs. 1 LEP HR).

Im Ortsteil Michendorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die Festlegungen gemäß Z 2.12 Abs. 1 LEP HR zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Z 2.12 Abs. 2 LEP HR).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Z 2.7 LEP HR)

Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Besondere Bedeutung erhält die Erzeugung nachhaltiger ökologischer Landwirtschaftsprodukte in Ergänzung zur konventionellen Landwirtschaft (Z 6.1 LEP HR).

Freiraumverbund

Um einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung der Landschaften entgegen zu wirken, werden neben den Steuerungsansätzen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung besonders hochwertige Freiräume im Sinne einer „Grünen Infrastruktur“ in einem übergreifenden Freiraumverbund gesichert.

Die Flächen des landesweiten Freiraumverbunds gemäß Ziel 6.2 LEP HR sind in der Festlegungskarte des LEP HR festgelegt.

Der Freiraumverbund ist in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutungsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen (Z 6.1 LEP HR)

Ausnahmen vom Ausschluss sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich für

- überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur von öffentlichem Interesse,
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

In der Gemeinde Michendorf umfasst der zu sichernde Freiraumverbund im Sinne der Landesplanung Flächen des Landschaftsschutzgebiets Potsdamer Wald- und Havelseengebiet (an der westlichen Grenze von Michendorf und Wilhelmshorst) und einen geringen Teil des Naturschutzgebiets Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette (an der westlichen Grenze von Michendorf) sowie Flächen des Landschaftsschutzgebiets Nuthetal – Beelitzer Sander (Teile im Osten und Südosten der Gemeinde in Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf, Stücken) und ein Teil des Naturschutzgebiets Nuthe-Nieplitz-Niederung (an der südöstlichen Gemeindegrenze und zwischen den Siedlungen von Fresdorf und Stücken).

Kulturlandschaften und ländliche Räume

Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden (Grundsatz aus § 4 LEPro 2007).

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten (G 4.3 LEP HR).

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (Grundsatz aus § 6 LEPro).

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden. Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden (G 8.1 LEP HR).

In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen. Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen (G 8.4, Z 8.5 LEP HR).

Wirksame Festlegungen der Regionalplanung zum Hochwasserschutz liegen derzeit nicht vor. Derzeit befindet sich der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Aufstellung. Der Entwurf weist an einem Teil der südöstlichen (Ungeheuerwiesen) und der südlichen Gemeindegebietsgrenze (Schafraben / Blankensee) Hochwasserschutzgebiete aus (Festlegungskarte Regionalplan Havelland-Fläming 3.0).

Windenergienutzung

Gebiete für die Windenergienutzung sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen (Z 8.2 LEP HR). Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming weist keine Gebiete zur Windenergienutzung in der Gemeinde Michendorf aus.

Anfragen nach den Zielen der Raumordnung

Eine erste Anfrage nach den Zielen der Raumordnung wurde am 13. August 2025 gestellt. Angefragt wurde die landesplanerische Beurteilung der zur Aufnahme in die FNP-Darstellungen vorgesehenen geplanten Bauflächen (Siedlungszuwachsf Flächen), insbesondere die Zuordnung der im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehenen geplanten Wohnbauflächen. Ebenfalls angefragt wurde inwieweit regionalplanerische Belange durch die übermittelten Planflächen berührt werden.

Mit Zielmitteilung der GL vom 23. September 2025 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, inwieweit die angefragten Flächen der Innenentwicklung im Sinne der Landesplanung zuzuordnen bzw. dem Umfang der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR anzurechnen sind. Eine weitere Stellungnahme wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming eingereicht (vgl. Kapitel 4.1.2).

Die Einschätzungen der Raumordnungsbehörden werden bei der Flächennutzungsplanerarbeitung im Rahmen der weiteren Bewertung und Auswahl der potenziellen Siedlungszuwachsf Flächen berücksichtigt.

Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption

Von den in den aktuellen Entwurfsstand des Flächennutzungsplan aufgenommenen geplanten Wohnbauflächen sind nach derzeitigem Planungs- und Informationsstand rund 3,8 ha auf die mögliche Eigenentwicklungsoption (EEO gemäß Z 5.5 LEP HR) anzurechnen. Der überwiegende Teil der Wohnsiedlungsflächenentwicklung liegt innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR. Ein weiterer großer Teil ist im Zuge der Innenentwicklung umsetzbar.

Ein Zielkonflikt des mit dem FNP vorbereiteten Umfangs neuer Wohnsiedlungsflächen mit den landesplanerischen Zielvorgaben besteht zum gegenwärtigen Planungsstand nicht. Im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB erhält die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut Gelegenheit, sich umfänglich zur Vereinbarkeit des Flächennutzungsplanentwurfs mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu äußern.

4.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar und gibt den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Die Regionalpläne sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und geben den überörtlichen Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und konkretisieren diese für die jeweilige Region zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen. Der LEP HR hat die rechtlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Regionalplanung neu definiert und die Voraussetzungen für die Aufstellung der Regionalpläne geschaffen. Der LEP HR enthält direkte und indirekte Planungsaufträge an die Regionalplanung.

In der Region Havelland-Fläming liegen wirksame Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Regionalplanung derzeit in zwei Planwerken vor.

Der am 06. Juni 2024 in Kraft getretene **sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ (2024)** legt 30 Vorranggebiete für die Windenergienutzung in der Region Havelland-Fläming fest. Keines der Vorranggebiete liegt im Gemeindegebiet von Michendorf (III. Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027).

Der am 23. Dezember 2020 in Kraft getretene **sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020)** legt 31 Grundfunktionale Schwerpunkte in der Region Havelland-Fläming fest. *Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP)* sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden außerhalb von Zentralen Orten. Diesen Ortsteilen bietet der LEP HR erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Sie sollen in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festgelegt werden. In der Gemeinde Michendorf ist der Ortsteil Michendorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß III.1 festgelegt. Michendorf ist wie Wilhelmshorst im Gestaltungsraum

Siedlung verortet. Auf Michendorf treffen mehr Ausstattungskriterien als auf Wilhelmshorst zu, sodass die Entscheidung als Grundfunktionaler Schwerpunkt zu Gunsten von Michendorf ausfiel.

Sonstige Erfordernisse der Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des **Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen um Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes gemäß § 3 Absatz 1 Nrn. 2 und 3 ROG festzulegen.

Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung wurde am 26. Juni 2025 von der Regionalversammlung gebilligt und die Veröffentlichung des Planentwurfs beschlossen. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025. Die Gemeinde Michendorf hat sich zuletzt mit Schreiben vom 20.10.2025 zum Regionalplanentwurf geäußert und ihre weiterhin ablehnende Haltung gegenüber der Ausweisung des Vorranggebiets VR 05 „Fresdorfer Heide“ vorgebracht.¹

Mit dem 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung zu berücksichtigen sind. Der 2. Entwurf des integrierten Regionalplans 3.0 trifft u. a. Festlegungen zur Siedlungsentwicklung von Wohnbauflächen und von großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten sowie zum Freiraum (z. B. Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung und für die Landwirtschaft). Die im Planentwurf enthaltenen Festlegungen von Flächen für die Windenergienutzung haben keine Relevanz mehr, da diese in den Sachlichen Teilplan Windenergienutzung übergegangen sind (siehe oben) und aus dem Regionalplan 3.0 herausgelöst werden.

Für den FNP der Gemeinde Michendorf sind im Wesentlichen folgende in Aufstellung befindliche **Ziele (Z)** und **Grundsätze (G)** aus dem Integrierten Regionalplan (Entwurf 2025) relevant:

Siedlung

- **G 1.1 Vorbehaltsgebiet Siedlung**

Die Siedlungsgebiete Wildenbruch und Fresdorf sind gemäß Festlegungskarte als Vorbehaltsgebiete Siedlung ausgewiesen. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

- **Z 1.2 Großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort**

Innerhalb des Gemeindegebiets ist kein großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort vorgesehen.

¹ Siehe Anhang A₈: „Stellungnahme der Gemeinde Michendorf zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0“

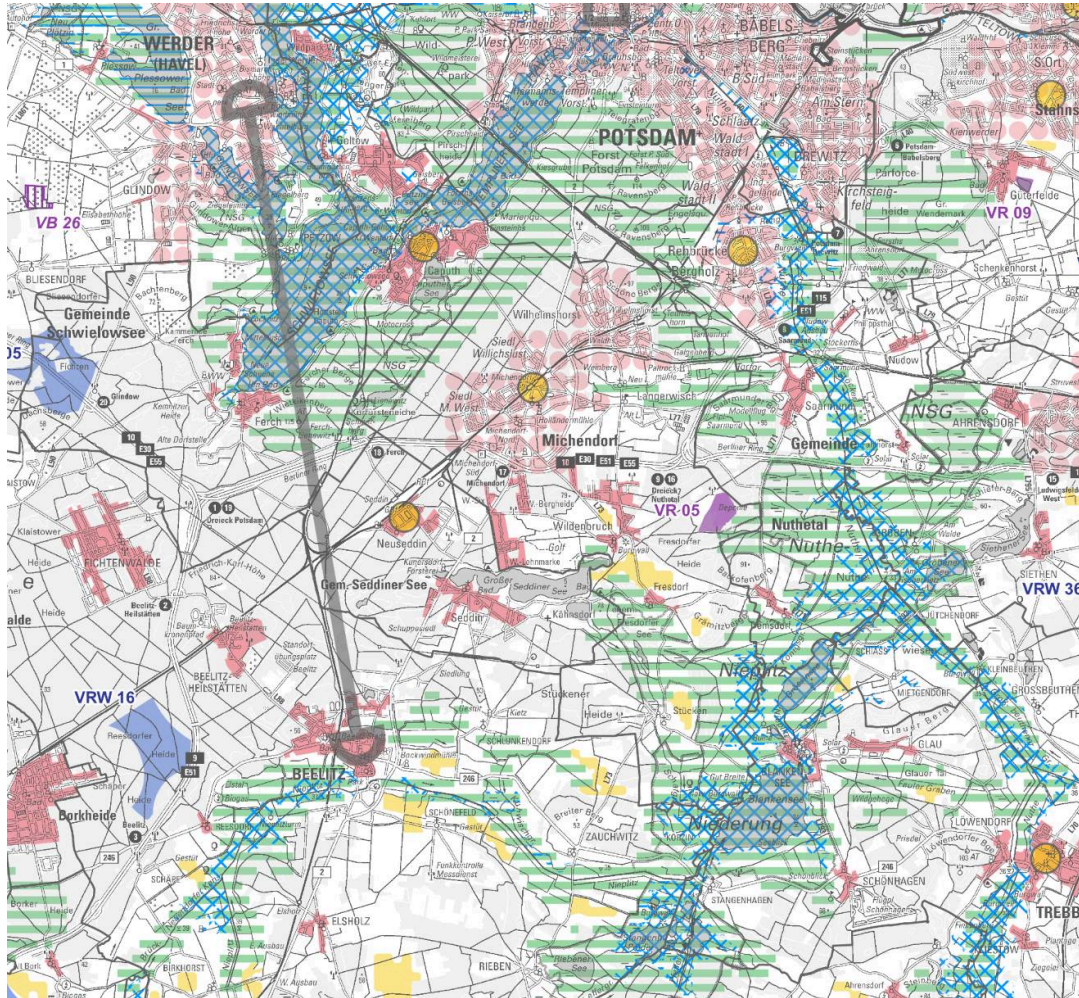


Abbildung 3: Integrierter Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf 2025
(Ausschnitt)
(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming)

Freiraum

Vorbeugender Hochwasserschutz

- **G 2.1.1 Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz**

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen.

- **G 2.1.3 Vorbehaltsgebiet Havelpolder**

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Vorbehaltsgebiete Havelpolder ausgewiesen.

- **G 2.1.4 Vorbehaltsgebiet Potenzialflächen für die gesteuerte Retention**

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Vorbehaltsgebiete für die Gewässerretention ausgewiesen.

Oberflächennahe Rohstoffe

- **Z 2.2.1 Vorranggebiet Rohstoffgewinnung**

An der Grenze zwischen den Ortsteilen Fresdorf und Wildenbruch ist das Gebiet VR 05 „Fresdorfer Heide“ als Vorranggebiet für die Gewinnung von Kiessand festgelegt. Hier sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit dem Abbau der oberflächennahen Rohstoffe nicht vereinbar sind. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am Regionalplanentwurf, hat sich die Gemeinde Michendorf ablehnend gegenüber der Festlegung des Vorranggebiets geäußert (s. o.).

- **G 2.3.2 Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung**

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung ausgewiesen

- **G 2.2.3 Verkehrserschließung der Gebiete Rohstoffgewinnung**

Die Rohstoffgewinnung soll so erfolgen, dass die mit Straßentransporten verbundenen Belastungen durch Minimierung von Ortsdurchfahrten und Einsatz umweltschonender Transportmittel so gering wie möglich gehalten werden.

Landwirtschaftliche Bodennutzung

- **Z 2.3 Vorranggebiete für die Landwirtschaft**

In den Ortsteilen Wildenbruch, Fresdorf und Stücken sind vier kleinteilige Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des § 17 BBodSchG (Gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen. Für bauleitplanerische Festlegungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind Ausnahmen von Absatz 1 möglich, wenn bei der Flächennutzung die landwirtschaftliche Bodennutzung als Hauptnutzung und die Energiegewinnung mittels einer Solaranlage als Sekundärnutzung auf derselben Landfläche kombiniert werden (sogenannte Agri-Photovoltaik). Weitere Ausnahmen von Absatz 1 sind unter der Voraussetzung möglich, dass das überregionale Vorhaben oder die überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb der Vorranggebiete für die Landwirtschaft durchgeführt werden kann, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht und die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung minimiert wird.

Nachrichtliche Übernahmen aus der Regionalplanung

- **(N) Z Grundfunktionaler Schwerpunkt**

Der Ortsteil Michendorf ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Diese Festlegung wurde aus dem am 23.12.2020 in Kraft getretenen sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ nachrichtlich übernommen.

- **(N) Z Vorranggebiete für die Windenergienutzung**

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen. Der am 06. Juni 2024 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ (2024) legt ebenfalls kein Vorranggebiet im Gemeindegebiet von Michendorf fest.

Nachrichtliche Übernahmen aus der Landesplanung

- **(L) Z 3.5 LEP HR Oberzentrum, (L) Z 3.6 LEP HR Mittelzentrum**
Der am 01. September 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg weist der Gemeinde Michendorf keine zentralörtliche Funktion zu.
- **(L) Z 5.6 Absatz 1 LEP HR Gestaltungsraum Siedlung**
- Der im LEP HR festgelegte Gestaltungsraum Siedlung wird nachrichtlich in den Regionalplan übernommen. Als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt sind die Siedlungsbereiche der Ortsteile Michendorf und Wilhelmshorst sowie der westliche Siedlungsbereich von Alt-Langerwisch.
- **(L) Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund**
Teile der Ortsteile Fresdorf, Langerwisch, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst befinden sich innerhalb des Freiraumverbunds gemäß Absatz 1 LEP HR. Diese Festlegung wurde aus dem am 01.09.2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nachrichtlich übernommen.
- **(L) Z 5 LEP FS Planungszone Siedlungsbeschränkung**
Das Gemeindegebiet von Michendorf ist von der nachrichtlich in den Regionalplan übernommenen Planungszone Siedlungsbeschränkung des am 16. Juni 2006 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung nicht betroffen.

Nachrichtliche Übernahmen aus der Fachplanung

- **(N) Gebiete, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren überflutet werden (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, HQ100)**
Nachrichtlich in den Regionalplan übernommene Hochwassergebiete mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) im Bereich der Nuthe-Nieplitz-Niederung tangieren das Gemeindegebiet im Süden und Südosten (Schafgraben/Blankensee, Gut Breite, Ungeheuerwiesen). Die nachrichtliche Übernahme erfolgt aufgrund der Richtlinie für Regionalpläne ([16] S. 1360).

Mitteilung der regionalplanerischen Belange

Parallel zur (vorgezogenen) landesplanerischen Zielfrage vom 13. August 2025 wurde auch die Regionale Planungsgemeinschaft um Beurteilung der zur Aufnahme in die FNP-Darstellungen vorgesehenen geplanten Bauflächen (Siedlungszuwachsflächen) gebeten.

Mit Schreiben vom 09. September 2025 hat die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass sich, gemäß dem 2. Entwurf des Regionalplans 3.0, die in den Ortsteilen Fresdorf und Wildenbruch dargestellten geplanten Wohnbauflächen vollständig bzw. überwiegend innerhalb von Vorbehaltsgebieten Siedlung befinden. Den regionalplanerischen Belangen wird entsprochen, da in den Vorbehaltsgebieten der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Für die im Ortsteil Langerwisch dargestellten geplanten Wohnbauflächen

chen trifft der 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 keine Festlegungen. Regionalplanerische Belange werden damit nicht berührt. Zu den in den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst dargestellten Zuwachsflächen wird auf die erweiterten Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR sowie die Festlegung Michendorfs als Grundfunktionaler Schwerpunkt hingewiesen (vgl. Kapitel 4.1.1).

Die landesplanerischen Einschätzungen der Raumordnungsbehörden werden im Rahmen der Flächennutzungsplanerarbeitung und der weiteren Bewertung und Auswahl der potenziellen Siedlungszuwachsflächen berücksichtigt.

4.2 Örtliche und regionale Entwicklungskonzepte

Für die Gemeinde Michendorf gibt es verschiedene informelle Planungen und Konzepte, die die städtebauliche Entwicklung in Hinblick auf strategische und auch fachliche Zielsetzungen leiten sollen. Im Folgenden werden das Kreisentwicklungskonzept 2020 mit mehreren Fachkonzepten, das städtebauliche Leitbild der Gemeinde Michendorf 2030, welches gemeinsam mit dem Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2018 (INSEK) einen Planungsrahmen für die Gemeinde Michendorf bildet, sowie das Integrierte Klimaschutz- und Energiekonzept 2018 (KSEK), das Integrierte Mobilitätskonzept 2023 und das Einzelhandelskonzept (2024) zusammenfassend dargestellt.

Im Oktober 2025 liegt der Gemeindevertretung Michendorf darüber hinaus ein durch die Gemeinde beauftragtes Starkregenkonzept vom 18. September 2025 zum Beschluss vor. In den Schritten des kommunalen Starkregenrisikomanagements, wurde aufbauend auf einer topographische Gefährdungsanalyse und einer hydrodynamischen 2D-Modellierung für drei charakteristische Niederschlags-szenarien, eine Gefährdungsanalyse mit anschließende Risikoanalyse/-beurteilung erarbeitet. Besondere Berücksichtigung fanden von der Gemeinde benannte 14 Hinweisbereiche (*Hotspots*) sowie kritische Infrastrukturen (u. a. Schulen, Kindertagesstätten, Seniorenheime, Standorte von Einsatzkräften). Im Ergebnis wurde ein Handlungskonzept mit Maßnahmen entwickelt.

Eine Prüfung und erläuternde Darstellung, inwieweit der FNP das Starkregenkonzept berücksichtigt, ist innerhalb des vorliegenden Vorentwurfs aufgrund der zeitlichen Überschneidung nicht mehr möglich gewesen. Im Rahmen des weiteren FNP-Verfahrens werden das mit dem Fachgutachten vorliegende Abwägungsmaterial und die darin enthaltenen wesentlichen Umweltinformationen herangezogen und berücksichtigt.

4.2.1 Strategische Kreisentwicklung

Mit der strategischen Kreisentwicklung strebt der Landkreis Potsdam-Mittelmark eine integrierte Kreisentwicklung an.

Kreisentwicklungskonzept 2020

Das vom Kreistag beschlossene Kreisentwicklungskonzept 2020 wird aus den Bausteinen *Leitbild*, *Strategieprogramm* und *Fachkonzepte* gebildet.



Abbildung 4: Kreisentwicklungskonzept 2020

Leitbild

Mit dem Leitbild aus dem Jahr 2012 wurden übergeordnete Entwicklungsziele für den Landkreis formuliert:

Lebensraum und Gesellschaft

- Freiraum für kreative Lebensentwürfe
- Verantwortung für die Bildung junger Menschen
- aktive Bürgerbeteiligung

Wirtschaft

- Zeitgemäßer Wirtschaftsstandort
- Erforderliche Fachkräfte für jedes Unternehmen
- Vorbild für regenerative und alternative Energieerzeugung

Natur und Kultur

- Schutz der Vielfalt unserer kostbaren Naturschätze
- Bewahrung unseres kulturellen Erbes für nachfolgende Generationen
- Angebot idealer Bedingungen für einen erholsamen Urlaub

Auf Grundlage des Leitbildes erfolgt auch die strategische Haushaltsplanung des Landkreises. Dabei werden Projekte und Maßnahmen festgeschrieben, welche der Verwirklichung dieser Ziele dienen, und mit den jährlichen Haushaltsplanungen verknüpft. Fachkonzepte und -planungen der einzelnen Fachbereiche werden an den Zielen des Leitbildes ausgerichtet.

Strategieprogramm

Das Strategieprogramm des Landkreises Potsdam-Mittelmark beschreibt, wie die Leitziele des Leitbildes erreicht werden sollen. Dafür greift es jedes der 9 Leitziele auf und konkretisiert diese hinsichtlich der damit beabsichtigten Wirkungen ("Was wollen wir erreichen?"). Darauf aufbauend wird beschrieben, mit welchen Programmen, Maßnahmen und Projekten diese Ziele umgesetzt werden sollen ("Was müssen wir dafür tun?") und welche Strukturen und Ressourcen dafür notwendig sind. Die Entwicklung und Fortschreibung des Strategieprogramms geschieht jeweils im Rahmen der strategischen Haushaltsplanung (Steuerungs-

kreislauf) in einem intensiven Dialogprozess zwischen Kreistag, Bürgerschaft und Kreisverwaltung.

Fachkonzepte

Neben dem Leitbild und dem darauf aufbauenden Strategieprogramm für den gesamten Landkreis, existieren für einzelne Bereiche weitergehende Fachkonzepte.

Während das Leitbild die strategische Ausrichtung des Landkreises festlegt und das Strategieprogramm die zentralen Maßnahmen zur Erreichung der Leitziele beinhaltet, sind die Fachkonzepte auf einen spezifischen Aufgabenbereich beschränkt. Diese Fachkonzepte müssen sich stets in die Gesamtstrategie aus Leitbild und Strategieprogramm einfügen.

Fachkonzepte innerhalb der Kreisverwaltung liegen unter anderem für die Bereiche *Wirtschaft und Arbeit / Umwelt und Verbraucherschutz / Verkehr / Tourismus, / Schule, Kultur, Sport / Kinder, Jugend und Familie* sowie *Infrastruktur* vor.

Die für die Flächennutzungsplanung wesentlichen Fachkonzepte werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

4.2.2 Strategische Kreisentwicklung - Integriertes Klimaschutzkonzept 2019-2029 des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark strebt seit dem Kreistagsbeschluss 2009 eine Null-Emissionsstrategie hinsichtlich Treibhausgasen an. 2016 beschloss der Kreistag, ein Klimaschutzkonzept im Rahmen der Klimaschutzrichtlinie zu beauftragen. Das vorliegende Konzept sieht einen Managementprozess vor, der als Kreislauf gestaltet ist und im Rahmen von Monitoring die stetige Anpassung der Klimaschutzstrategie erlaubt.

Die im Klimakonzept aufgeführten Maßnahmen zur Erreichung der o. g. Vermeidung von CO₂-Emissionen sind in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet. Dieser umfasst 44 Maßnahmen in sieben Handlungsfeldern. Die Maßnahmen wurden aufbauend auf der Ist-Situation und unter Beteiligung lokaler Akteure entwickelt.

Folgende, im Klimakonzept aufgeführte Maßnahmen sind für die Flächennutzungsplanung relevant:

- Solarenergie auf kreiseigenen Gebäuden
- Klimafreundliche B-Pläne der Kommunen: Landkreis nimmt im Zuge der TöB explizit zum Thema Klima Stellung
- Moorstandorte und Wasserregulierung: Schutz sowie Konzepte zur Be-/Entwässerung von Flächen mit Moorcharakter
- Unser Wald – unser Klimaschützer: Erhalt und Umbau des Walds als ökosystemarer Dienstleister
- Förderung ökologischer Landwirtschaft: Umstellung von Betrieben auf ökologische Landwirtschaft

¹ Verfasser: seecon GmbH, Berlin; Umweltforschungsinstitut ufir; Dr. Veit-Stephan Zweynert

- Biogas-Anlagen zur regionalen Energie-Nutzung: Errichtung weiterer Biogasanlagen

4.2.3 Strategische Kreisentwicklung – Fortschreibung der touristischen Radwegekonzeption¹

Die Fortschreibung Touristische Radwegekonzeption für den Landkreis Potsdam-Mittelmark führt die Grundsätze und Ziele der Radwegekonzeption 2012-2016 aus dem Jahr 2012 weiter, prüft den Umsetzungsstand der dort dargestellten Maßnahmen und ergänzt weitere bzw. richtet sich entsprechend veränderter Rahmenbedingungen neu aus.

Das Konzept umfasst Maßnahmen zur Instandhaltung/-setzung, Lückenschluss etc. an dem touristischen Radwegenetz sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Angebots für „RegioRadler“. Die Gemeinde Michendorf ist über Straßen begleitende Radwege an den Bundes- und Landstraßen gut in das Radverkehrsnetz eingebunden. Neue Trassen sind nicht vorgesehen. Planungen für touristische Routen sind in Vorbereitung. Innerörtlich wurde bei einigen Radwegen aufgrund von Bürgereingaben und geänderten rechtlichen Grundlagen die Benutzungspflicht aufgehoben.

Die Auseinandersetzung mit weiteren wichtigen Themen (z. B. Radverkehrsplanung, Verkehrssicherheit, Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln, Schülerverkehr, Mobilitäts- und Verkehrserziehung, Elektromobilität, Bike & Ride Plätze, Fahrradverleihsysteme) muss in einer umfassenden Radverkehrskonzeption geführt werden.

4.2.4 Strategische Kreisentwicklung – Wanderwegkonzept 2014-2020

Das Wanderwegkonzept 2014-2020 des Landkreises Potsdam-Mittelmark² identifiziert Potenziale für die qualitative Verbesserung des vorhandenen Wegenetzes inklusive Maßnahmen der Pflege und Unterhaltung. Außerdem zeigt sie konkrete Maßnahmen wie Beschilderung, Markierung und Ausstattung der Wanderwege sowie Möglichkeiten der Vermarktung auf. Die drei Wanderwege E10, E11 und 66-Seen-Wanderweg führen durch das Gemeindegebiet von Michendorf.

4.2.5 Strategische Kreisentwicklung – Schulentwicklungsplan 2023/2024-2027/2028

Der Schulentwicklungsplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde auf Grundlage des Schuljahres 2021/2022 für den Perspektivzeitraum 2023/2024 bis 2027/2028 aufgestellt. Der Plan enthält Aussagen zur bestehenden Schulstruktur im Landkreis, Anforderungen an den geordneten Schulbetrieb und Rahmenbe-

¹ Touristische Radwegekonzeption für den Landkreis Potsdam-Mittelmark - Fortschreibung; Fachbereich 0 Standortmarketing, Stand 14.09.2018

² Landkreis Potsdam-Mittelmark: Konzept zur qualitativen Aufwertung und Unterhaltung der regionalen und überregionalen Wanderwege, 2014-2020, Stand 14.03.2014

dingungen für die weitere Entwicklung. Zur präzisen Formulierung der Schulentwicklung ist der Landkreis in vier Planregionen aufgeteilt, die Gemeinde Michendorf zählt zur Planregion 2. In der Planregion ist mit einer steigenden Anzahl von Schüler*innen bis 2027/2028 zu rechnen.

Die Schullandschaft der Planregion umfasst in der Gemeinde Michendorf zwei Grundschulen (Michendorf und Wildenbruch), eine Grund- und Oberschule (Wilhelmshorst), ein Gymnasium sowie eine Schule in freier Trägerschaft (Michendorf). Alle öffentlichen Grundschulen werden als sichere Standorte bewertet, wobei die Grundschule in Michendorf ab 2025 einen vierten Zug führt und für die zweizügige Grundschule im Wildenbruch auf Grundlage der angesetzten Wachstumsquoten ebenfalls eine Erweiterung um einen Zug prognostiziert wird. Für den Grundschulteil der Grund- und Oberschule Wilhelmshorst soll die bestehende Kapazität (2-Zügigkeit) erhalten und weitergeführt werden.

Aufgrund der Nähe und Anbindung nutzen Schüler*innen aus der Gemeinde Michendorf auch Schulangebote in der Landeshauptstadt Potsdam.

4.2.6 Strategische Kreisentwicklung – Kreisstraßenbauprogramm 2018-2028 des Landkreises Potsdam Mittelmark¹

Das Kreisstraßenbauprogramm (KSBP) 2028 wurde am 06.12.2018 durch den Kreistag Potsdam-Mittelmark zustimmend zur Kenntnis genommen. Es soll den Entscheidungsträger*innen in Politik und Verwaltung einen Überblick über den Zustand der Straßen und Brücken geben und eine transparente Prioritätensetzung der (Haushalts-)Planung ermöglichen. Die aktuellen Rahmenbedingungen für Bau und Unterhaltung der Kreisstraßen werden samt den daraus resultierenden Chancen und Risiken aufgezeigt und im Zusammenhang mit der kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung zur Sicherung der Autobahnen sowie Bundes- und Landesstraßen betrachtet.

Das KSBP 2028 soll einen weiteren Investitionsrückstau bei den Kreisstraßen weitestgehend verhindern, damit diese den Bedürfnissen der Bevölkerung und den wirtschaftlichen Interessen auch zukünftig entsprechen können. Dies steht auch im Zusammenhang mit weiteren Planungen des Landkreises unter Beachtung der Entwicklung des ÖPNV. Grundsätzliche Zielsetzungen betreffen darüber hinaus die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Pflege und Weiterentwicklung ortstypischer Besonderheiten wie die Brandenburger Alleen sowie dem Ausbau und der Schaffung eines guten Radwegenetzes.

Das Programm nennt Planungen für den Zeitraum 2018-2028 für die im Gemeindegebiet verlaufenden Kreisstraßen K 6909 (Caputher Chaussee) und K 6905 (Peter-Huchel-Chaussee). Die Planungen sind für unterschiedliche Zeiträume vorgesehen und dienen insgesamt dazu, die Zustandsnoten der Straßen kontinuierlich zu verbessern, um den angestrebten Wert von 2,5 im Durchschnitt zu erreichen.

¹ Kreisstraßenbauprogramm 2018 - 2028 des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich 1 - Innerer Service, Zentrale Steuerung und Schulmanagement, Bad Belzig, Stand 21.09.2018

4.2.7 Leitbild Gemeinde Michendorf 2030 (September 2023)

Die Gemeinde Michendorf hat am 3. September 2018 ihr Leitbild "Gemeinde Michendorf 2030 - Unser Leitbild"¹ beschlossen. Auf Grundlage einer repräsentativen Bürgerbefragung im Jahr 2016, demografischer Analysen sowie Diskussionen und Gesprächen ist das Leitbild in einem dreijährigen Prozess entwickelt worden. Das Leitbild soll mit Entwürfen, Plänen und Taten gemeinsam umgesetzt werden. Das Leitbild Gemeinde Michendorf 2030 wird als konzeptionelle Grundlage für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans herangezogen, wobei insbesondere die für die räumliche Entwicklung und die künftige Art der Bodennutzung relevanten Inhalte Berücksichtigung finden sollen.

Das Leitbild ist in folgende acht Themenfelder gegliedert:

1. Wohnen und Infrastruktur
2. Umweltschutz und Landschaftspflege
3. Klimaschutz und Energie
4. Tourismus und Wirtschaft
5. Kitas und Bildung
6. Kultur und Vereinsleben
7. Gesundheit und Sport
8. Verwaltung und Sicherheit

Aus Stärken und Schwächen innerhalb jedes Themenfelds sind Leitbildaussagen, Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Für die Flächennutzungsplanung relevante Inhalte je Themenfeld sind im Folgenden zusammengefasst.

Die **nachhaltige Wohnbauentwicklung** unter Bewahrung der Naturräume zu einer Erhöhung der Einwohner*innenzahl um durchschnittlich 1 % p. a. soll sich vorrangig auf den Innenbereich beziehen. Die Bebauung des ehemaligen Teltomatgeländes soll eine Ortsmitte für Michendorf schaffen. Soziales und altersgerechtes Wohnen soll anteilig an der Einwohner*innenzahl 3-5 % betragen. Das Verkehrsnetz soll durch ein zusammenhängendes Radwegenetz zwischen den Ortsteilen ergänzt und durch den Bau von Kreisverkehren flüssiger gestaltet werden.

Der **Schutz von Natur und Landschaft** als Basis für ein gesundes Lebensumfeld soll bei allen kommunalen Beschlüssen und Entscheidungen berücksichtigt werden. Der Rückgang der biologischen Vielfalt soll aufgehalten und langfristig wieder erhöht werden. Bei der Ausweisung von Baugebieten soll die Gemeinde zwingend Rücksicht auf Wald-, Baum- und Gehölzbestand nehmen. Verkehrslärm soll reduziert werden. Die Umwandlung des Kiesabbaugebiets in einen Natur- und Erholungsraum wird angestrebt.

¹ „Gemeinde Michendorf 2030 – Unser Leitbild“, erarbeitet und gestaltet durch Mitglieder der Arbeitsgruppe Leitbildentwicklung, unterstützt durch das Institut für Public Management (IPM), herausgegeben durch die Gemeinde Michendorf, 3. September 2018

Die AG Leitbild wurde 2015 auf Beschluss der Gemeindevertretung aus Bürger*innen aller sechs Ortsteile, ehrenamtlichen Mitgliedern, die durch ihre Ortsbeiräte vorgeschlagen worden sind sowie dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin gebildet.

Michendorf soll den **Ausbau erneuerbarer Energien**, insbesondere der Solar-energie, vorantreiben. Dabei soll die Gemeinde ihre Bauleitplanung an Klimaziele, insbesondere der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien, ausrichten. Da der Pendlerverkehr massiv zu den CO₂-Emissionen der Gemeinde beiträgt, soll der Umweltverbund gestärkt werden.

Touristische und gewerbliche kleine und mittlere Unternehmen sollen die Basis für die **wirtschaftliche Entwicklung** Michendorfs darstellen. Da die Anzahl und die zusammenhängende Fläche existierender Gewerbestandorte für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbe nicht ausreichen, soll die Gemeinde in zukünftigen Bebauungs- und Flächennutzungsplänen Gewerbestandorte stärker berücksichtigen und bestehende Gewerbeflächen entwicklungs- und planungsrechtlich sichern. Außerdem soll die touristische Infrastruktur gestärkt werden; dies betrifft insbesondere Übernachtungskapazitäten.

Die Kapazitäten der **Grundschulen und Kitas** sollen baulich erweitert werden. Die Gemeinde soll in Zusammenarbeit mit Volkshochschulen und Vereinen außerdem bedarfsgerechte Bildungsangebote für alle Altersgruppen schaffen. Dabei stellt das Zusammenführen und die inhaltliche Abstimmung zu vorliegenden Kita- und Grundschulprognosen und -konzepten, des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie der vorhandenen Sportstättenkonzeption unter Einbeziehung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Michendorf eine wichtige Grundlage dar.

Im Themenfeld **Kultur und Vereinsleben** wurde ein Defizit an Aktivitäten und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche identifiziert. Um diesem entgegenzuwirken, sollen in Abstimmung mit Kultur- und Sportvereinen spezielle Kinder- und Jugendangebote geschaffen werden.

In Michendorf sind nur 1.500 m² von 60.000 m² der **Sportflächen** öffentlich zugänglich. Die bestehenden Anlagen sind dabei zu einem Großteil nicht für vielfältige Sportarten ausgestattet. Es gibt im Gemeindegebiet auch kein Frei- oder Hallenbad. Dem soll einerseits durch die Errichtung weiterer öffentlicher Sportanlagen und andererseits durch die Sicherung und Entwicklung von gemeindeeigenen Anlagen entgegengewirkt werden. Da besonders in den neuen Wohngebieten auch zu wenige Kinderspielflächen vorhanden sind, sollen im Schwerpunkt hier neue Spielflächen angelegt werden. Darüber hinaus möchte Michendorf Anreize für die Ansiedlung von Fach- und Kinderärzten schaffen.

Im Bereich **Verwaltung und Sicherheit** ergibt sich der Handlungsbedarf, mit Kommunalverbänden und benachbarten Gemeinden zusammenzuarbeiten, um Belange gegenüber Dritten zu vertreten. Außerdem sollen die Stellen des Bauhofs erweitert werden.

4.2.8 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gemeinde Michendorf (2018)

In Verbindung mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 98/2016 hat die Gemeinde Michendorf ein Integriertes Stadt-

entwicklungskonzeptes (INSEK) erarbeiten lassen, welches am 26.11.2018 durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde.¹

Das INSEK benennt die zentralen Leitlinien der Gemeindeentwicklung und nimmt Themen, Stadträume und Maßnahmen in den Fokus, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Gemeinde und ein funktionierendes Zusammenleben sind.

Neben dem Leitbild Gemeinde Michendorf 2030 wird auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als wichtige konzeptionelle Grundlage zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans und seiner Darstellungen herangezogen.

Das INSEK als langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument bildet sowohl die Grundlage bei der Planung und Realisierung von Maßnahmen in Hinblick auf eine abgestimmte Entwicklung aller Ortsteile als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln. Wesentliches Ziel des INSEK ist die Vorbereitung einer aufeinander abgestimmten Entwicklung aller Ortsteile der Gemeinde Michendorf unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Besonderheiten sowie der regionalen Rahmenbedingungen in der Metropolregion sowie im Landkreis. Sie stellt eine Beurteilungsgrundlage für die Priorisierung einzelner Aufgaben dar. Das INSEK muss bei allen künftigen kommunalen Planungsentscheidungen als Handlungsrahmen berücksichtigt werden, ersetzt jedoch weder die Bauleitplanung noch spezifische Einzelkonzepte oder Fachplanungen. Der planerische Zeithorizont für das INSEK ist bis 2030 angelegt.

Der Arbeitsprozess zum INSEK stellte einen kooperativen Prozess von fachlicher Analyse, Datengrundlagen, Konzeptionen und Wertung der Anforderungen der Bürger*innen, der Ortsbeiräte und aus dem politischen Raum dar. Im Sinne einer Gemeinschaftsaufgabe wurden die Vorschläge, Anregungen und Hinweise aus den einzelnen Ortsteilen in den planerisch-konzeptionellen Prozess einbezogen.

Im Abschnitt **Analyse der Rahmenbedingungen und Gemeindeentwicklung** werden die Ausgangssituation der Gemeinde sowie die Charakteristik, die demografische Entwicklung und bestehende Planungen und Konzepte analysiert. Die Gemeinde wird hierbei zunächst räumlich nach Ortsteilen und dann sektoral aus der Sicht mehrerer Themenfeldern betrachtet. Zu jedem Themenfeld wurden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken identifiziert.

Abgeleitet aus den Stärken und Schwächen, die in der Analyse dargestellt sind, wurden anschließend Ansatzpunkte für die zukünftige gemeindliche Entwicklung identifiziert. Mit dem Leitbild des INSEK werden sowohl gesamtgemeindliche als auch ortsteilbezogene **Leitbilder und Entwicklungsziele** formuliert, die geeignet sind, den Zusammenhang innerhalb des Gemeindegebietes zu stärken.

Als Leitbild für die Gemeinde Michendorf bis 2030 wird **„Gleichgewicht zwischen Metropolregion und Umland“** formuliert und folgenden Aufgaben wurden identifiziert:

¹ Planungsgruppe WERKSTATT, beauftragt durch die Gemeinde Michendorf: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Gemeinde Michendorf“, Oktober 2018

Kompakthalten des Gemeindekörpers und der Ortsteile

- die Attraktivität von Michendorf als Zentrum der Gemeinde wird maßgeblich zur Aufwertung der Region beitragen
- bei steigendem Bedarf an Wohnungen insbesondere durch Zuzüge besitzt die Entwicklung der städtebaulichen Struktur in Michendorf und die Vernetzung mit den einzelnen Ortsteilen eindeutige Priorität
- die Stärkung der Ortsteile durch bauliche Erweiterung bzw. Verdichtung schafft Angebote für Zuzüge und Möglichkeiten der Stabilisierung
- die Entwicklung von Wohnbauflächen hat wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit (Effektivität öffentlicher Dienstleistungen)
- die Infrastrukturelle Ausstattung ist gut erreichbar und innerhalb der Wohn- und Siedlungsflächen zu stärken
- neue Siedlungsflächen sind innerhalb der Struktur zu entwickeln und zu vernetzen, Zersiedlung ist zu vermeiden – (Überprüfung FNP); die Siedlungsraumkanten des Gemeindegebietes und der Ortsteile sind deutlich zu definieren
- neben dem Zentrum der Gemeinde in Michendorf sind die Ortsteile Wilhelmshorst und Wildenbruch als funktionelle Schwerpunkte zur Anbindung kleinerer Orte zu entwickeln
- die Ortsteile Langerwisch, Fredsdorf und Stücken sind als dörfliche, begrenzte Wohnorte in der Landschaft weiter zu entwickeln
- die Etablierung eines Gemeindemarketings zur Steuerung von privaten und öffentlichen Investitionen ist erforderlich

Stärkung der historischen Ortskerne

- der Ortskern Michendorf entlang der Potsdamer Straße und der Schmerberger Straße hat bei allen Entscheidungen absolute Priorität
- die Wohnnutzung ist zu verdichten; potentielle Bauflächen sind auf der Grundlage städtebaulicher Rahmenpläne zu entwickeln (im Abgleich mit vorhandenen Bebauungsplänen)
- durch ein Wohnbaukonzept sind Vorschläge für altersgerechtes und familiengerechtes Wohnen anzubieten und öffentlich darzustellen; bezahlbarer Wohnraum ist in ausreichendem Umfang zu ermöglichen
- die Ausstattung des Zentrums kann nur in Wechselwirkung von Wohnungsbau, Infrastrukturausstattung und gestalterischer Aufwertung positiv beeinflusst werden
- die Attraktivität historischer Räume in allen Ortsteilen ist durch Maßnahmen im öffentlichen und landschaftsbezogenen Raum zu fördern bzw. herzustellen

Stärkung der Infrastruktur

- die Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen ist bedarfsgerecht weiter zu entwickeln; die ermittelten Prognosedaten und Wohnbaupotenziale sind bei der Planung zu berücksichtigen und fortzuschreiben
- eine dezentrale Versorgung durch Stärkung der vorhandenen Standorte ist zu fördern
- Defizite sind abzubauen und im Maßnahmenkonzept darzustellen
- der öffentliche Nahverkehr zwischen den einzelnen Ortsteilen und in benachbarte Gemeinden ist zu verbessern

Stärkung gewerblicher Ansiedlungen

- die vorhandenen Gewerbestandorte sind auf der Grundlage einer Analyse und unter Einbeziehung von Unternehmen attraktiver zu entwickeln – Gewerbe- und Einzelhandelskonzeption
- Angebote zur weiteren Ansiedlung unter Ausnutzung der guten verkehrlichen Anbindung sind durch gezieltes Marketing zu fördern, um dem Pendlersaldo entgegen zu wirken
- neue gewerbliche Flächenausweisungen sind für eine wirtschaftliche Stärkung erforderlich und im Zusammenhang mit der Ortsentwicklung vorzunehmen
- der öffentliche Tourismus ist auf der Grundlage eines Konzeptes auch als wirtschaftliches Potenzial zu entwickeln, dabei sollen die historischen Ortskerne einbezogen werden

Ausbau der Grünstrukturen/Verknüpfung

- ein maßgeblicher Standortfaktor der Gemeinde Michendorf ist der regionale Landschaftsraum
- bevorzugte Landschaftsräume, Rad- und Wegenetze sowie besondere Freiräume sind als Ausgangspunkte für die Verbindung von Siedlungsstrukturen und Tourismusprojekten zu entwickeln

Das räumliche Leitbild ist in Abbildung 5 dargestellt.

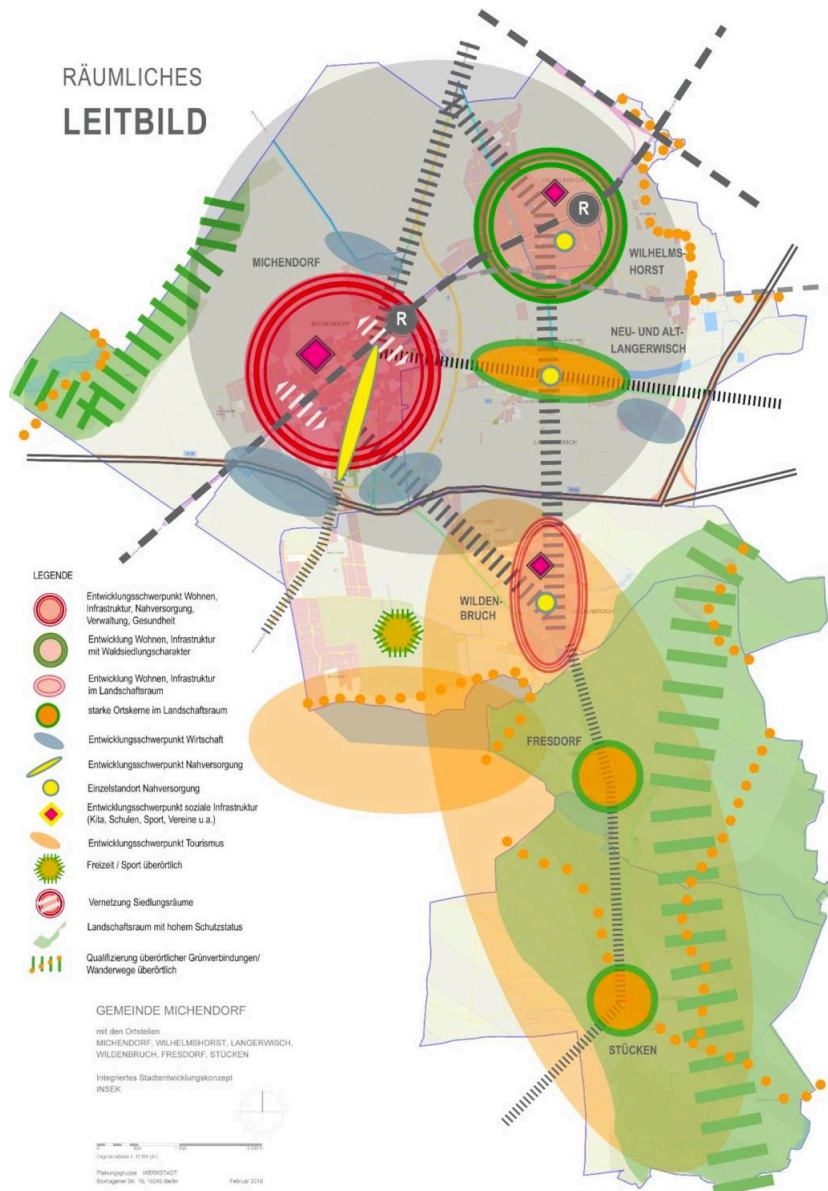


Abbildung 5: Räumliches Leitbild für die Gemeinde Michendorf
(Quelle: Planungsgruppe WERKSTATT)

In Anknüpfung an die Erkenntnisse aus der Analyse und die Entwicklung der Zielstellungen für die Gemeinde werden einzelne thematische **Handlungsfelder mit zugeordneten Zielsetzungen** formuliert (Abbildung 6). Sie präzisieren sowohl für die Gemeinde insgesamt als auch für die einzelnen Ortsteile die spezifischen Maßnahmen.

Die Gemeinde Michendorf 2030 soll

- eine attraktive und lebenswerte Gemeinde mit eigener Identität,
- ein Stabilitätsanker im Berliner Umland,
- ein Wohn- und Arbeitsort in der Nachbarschaft von Potsdam,
- ein Zentrum der Naherholung,
- ein Kooperationspartner in der Region

werden.

Leitbildebene	Handlungsfeld
Lebensmittelpunkt	Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsmarktes Entwicklung der Gemeindestruktur durch Wohn-, Infrastruktur- und Arbeitsstandorte Bewahrung von historischen gewachsenen Identitäten
Wirtschaft und Gewerbe	Entwicklung neuer Gewerbestandorte an Verkehrsstrassen Neue Arbeitsangebote Stärkung des Dienstleistungssektor Zentrenentwicklung Förderung touristischer Angebote
Miteinandergemeinde	Daseinsvorsorge zielgruppenorientiert Anpassung sozialer Infrastruktur Beteiligung und Teilhabe
Grüne Gemeinde	Landschaftsentwicklung zwischen vorstädtisch und ländlich Klimaschutz und erneuerbare Energien
Mobiler und angebundener Ort	Bürgerfreundliche Verkehrsnetze ausbauen Förderung Umweltverbund Nachhaltige Mobilität sichern
Kooperative Gemeinde	Kooperation mit Nachbargemeinden Information und Partizipation Profilierung im Umland

Abbildung 6: Handlungsfelder für die Gemeinde Michendorf
(Quelle: Planungsgruppe WERKSTATT)

Als abschließender Bestandteil des INSEK der Gemeinde Michendorf werden konkrete **Maßnahmen** für die Umsetzung der oben aufgeführten Entwicklungsziele vorgestellt. Diese sind auf die jeweiligen Ortsteile bezogen, nach den Leitbildebeneen gegliedert und jeweils den Themen Stadtstruktur, Wohnen, Infrastruktur, öffentlicher Raum, Grün/Klima oder Verkehr/ÖPNV zugeordnet. Im Folgenden sind die für die Flächennutzungsplanung bedeutenden Maßnahmen zusammengefasst.

OT Michendorf

Das wichtigste Vorhaben für Michendorf, die Entwicklung des Teltomat-Geländes als Wohn-, Infrastruktur- und Versorgungsschwerpunkt, mit Mietwohnungen, neuem Rathaus, EMB-Energiehaus (Hauptverwaltungssitz EMB), einem Ärztehaus sowie Läden und Geschäften ist mittlerweile fast vollständig abgeschlossen.

Weitere Maßnahmen umfassen

- Die Ausschöpfung des im beplanten Innenbereich vorhandenen Wohnbaupotenzial des Wohnparks Bahnstraße;
- Verbesserte Anbindung der Wohngebiete nördlich der Bahn an die Ortsmitte über eine Unterführung der Bahntrasse;
- Mitplanen von Kita-Standorten bei der Vorbereitung und Umsetzung von Wohnneubauvorhaben;
- Erweiterung des Grundschulstandortes im Ortsteil Michendorf (Grundschulcampus ist seit 2023 in Bau, geplante Fertigstellung in 2027) ;
- Einrichtung einer Jugendfreizeitstätte;
- Prüfen der Einrichtung von Erwachsenenbildungsstätten
- Erweiterung des Sportflächenangebots am Standort Hellerfichten (Straße Am Wolkenberg) um ein Funktionsgebäude weitere Freiluftsportanlagen;

- Reaktivierung der Umgehungsbahn Michendorf-Saarmund zur besseren Erreichbarkeit des Flughafens Berlin-Brandenburg sowie der Regionen westlich von Potsdam;
- Sanierung des Bahnhofs, Einrichtungen zum Fahrkartenverkauf, zur Tourismusinformation/Reisebedarf, ggf. Gastronomie (Sanierung wurde 2020 abgeschlossen)

Konzepte

Die Umsetzungsstrategie sieht für einzelne sektorale Themenbereich die Schaffung konzeptioneller Grundlagen vor.

Ortsansässige Unternehmen an historisch gewachsenen Standorten bilden in erster Linie die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde. Deren Erweiterungspotenzial ist in der Regel jedoch eingeschränkt. Die Umsetzungsstrategie sieht die kurzfristige Erarbeitung eines **Gewerbeflächenkonzepts** vor, aus dem die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde abzuleiten sind.

- Bestandsanalyse vorhandener Gewerbegebiete, um bestehende Defizite aufzuzeigen;
- Prüfen der infrastrukturellen Ausstattung bestehender Gewerbebestandorte mit der Zielrichtung ,Voraussetzungen für marktfähige Standorte zu sichern bzw. zu entwickeln;
- Entwicklung neuer attraktiver Gewerbebestandorte auch unter Inanspruchnahme unbebauter Flächen, als Grundlage für ein langfristiges wirtschaftliches Wachstum.

Außerdem soll die Vernetzung von öffentlich nutzbaren Grünräumen auf Grundlage eines zu erarbeitenden **Grünflächenkonzepts** verbessert werden, in welchem dem Stadtpark an der Flottsteller Straße eine besondere Rolle zukommt.

OT Wilhelmshorst

- Bauliche Umsetzung bereits geschaffener Wohnbaupotenziale, Ausbau von Anliegerstraßen (Wohngebietsentwicklung Gustav-Winkler-Weg bereits umgesetzt);
- Verbesserung der Nahversorgung für Wilhelmshorst, welche sich bisher an der Peter-Huchel-Chaussee konzentrieren, auf der Grundlage eines **Einzelhandelskonzepts** für die gesamte Gemeinde (vgl. 4.2.11 „Nahversorgungskonzept“);
- Errichtung einer Jugendfreizeitstätte;
- Stärkung des Profils von Wilhelmshorst als kultureller Ort durch weitere kulturelle Einrichtungen;
- Errichtung dezentraler Spielplätze im Ortsteil (Freizeit- und Spielanlage „An der Umgehungsbahn“ wird sukzessive fertiggestellt);
- Ergänzung des grünen Erscheinungsbilds von Wilhelmshorst durch öffentliche Grünflächen.

OT Wildenbruch

Zielsetzung ist, den Ortsteil Wildenbruch künftig als Zentrum für die außenliegenden Ortsteile zu etablieren.

- Erarbeitung eines Quartierskonzept zur Aktivierung bestehender Wohnbaupotenziale im Ortskern;
- Erhöhung der Nutzungsintensität in der Ortsmitte; Stärkung der Ansiedlungsmöglichkeiten kleinerer Versorgungseinrichtungen (Dorfladen) in der Ortsmitte;
- Begrenzung der Entwicklung an den Siedlungsrändern (auch der Exklaven Bergheide Lehnmarke, Siedlung Six), z. B. durch Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB;
- Errichtung einer Jugendfreizeitstätte für Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis 25 Jahren;
- Bedarfsgerechte Anpassung/Erweiterung der Hortbetreuung der Grundschule sowie der Anzahl der Kita-Plätze;
- Anlage einer Grünfläche als öffentliche Aufenthaltsfläche am Dorfteich/Luckenwalder Straße;
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung von Bergheide an die B 2.

OT Langerwisch

- Nachverdichtung bestehender Wohnbauflächen zur Berücksichtigung zuzugsbedingter Bedarfe;
- Errichtung einer Jugendfreizeitstätte;
- Prüfung der Ausbau-/Erweiterungsoptionen des etablierten Gewerbestandorts „Rosengut“ und des Gutshofes Langerwisch für vergleichbare Nutzungen oder Randnutzungen im Rahmen des empfohlenen Gewerbeflächenkonzeptes;
- Prüfung der Eignung des Dorfteich mit umgebender Biotopfläche für die Schaffung eines öffentlich nutzbaren Aufenthaltsbereich;
- Erhalt der besonders schützenswerten siedlungs- und landschaftsräumlichen Situation zwischen Alt- und Neu-Langerwisch, Freihaltung des Niederungsbereichs des Mittelgrabens von baulichen Eingriffen;
- Ausbildung des Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum im Süden von Alt-Langerwisch durch gestalterische Grünmaßnahmen.

OT Fresdorf

- Erhalt des geschlossenen historischen Ortsbilds;
- Aufnahme der vorhandenen ländlichen Baustruktur bei baulichen Nachverdichtungen (z. B. Luckenwalder und Kähnsdorfer Straße) ;
- Stärkung der wirtschaftlichen Basis der ländlichen Ortsteile durch Förderung kleinteiliger Landwirtschaftsbetriebe, bevorzugt mit ökologischen Landbau.

OT Stücken

- Erhalt des geschlossenen historischen Ortsbilds;
- Aufnahme der vorhandenen ländlichen Baustruktur bei baulichen Nachverdichtungen (z. B. Zauchwitzer Straße);

- Prüfung des bestehenden Betriebsstandorts hinsichtlich bestehender Flächenanforderungen und Erweiterungsoptionen im Rahmen des empfohlenen Gewerbeflächenkonzeptes;
- Erweiterung des Flächenangebots der bestehenden Sportplatzanlage an der Seddiner Straße zur Ergänzung des Freizeitangebots für verschiedene Nutzergruppen.

4.2.9 Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept (August 2018)

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.06.2017 begann die Erstellung eines Klimaschutz- und Energiekonzeptes (KSEK)¹ für Michendorf. Dieses beinhaltet zunächst eine Energie- und CO₂-Bilanz der Gemeinde, aufgeschlüsselt in vier Sektoren (vgl. Abbildung 7). Auf dieser Basis wurde eine Szenarienbetrachtung durchgeführt.

Eine Potenzialanalyse ergab zehn Handlungskategorien mit insgesamt 52 Maßnahmen (vgl. Abbildung 8), die eine Auswirkung auf den kommunalen Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen haben. Sowohl parallel als auch unterstützend zur Maßnahmenentwicklung wurde des Weiteren eine umfassende Kommunikationsstrategie mit dem Ziel einer erfolgreichen Öffentlichkeitsarbeit in der Gemeinde und der aktiven Akteursbeteiligung erarbeitet. Um die Verstetigung des Klimaschutzes und die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes mit der Erfassung und Analyse von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu sichern, wurden außerdem Möglichkeiten zum Controlling erarbeitet.

Das Klimaschutz- und Energiekonzept von Michendorf besteht aus einem textlichen Konzept mit Maßnahmenkatalog, Steckbriefen aller Maßnahmen sowie Steckbriefen ausgewählter öffentlicher Liegenschaften, sortiert nach Ortsteilen.

Aus den Ergebnissen der Energie- und CO₂-Bilanzierung sowie der Szenarienbetrachtung wurden mehrere für die Flächennutzungsplanung relevante Ziele entwickelt. Insgesamt strebt die Gemeinde Michendorf eine jährliche Energieeinsparung von 1,1 % über alle Sektoren bis zum Jahr 2030 gemäß der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg an.

Die energiebedingten CO₂-Emissionen sollen dementsprechend ebenfalls reduziert werden. Der Katalog mit den hierfür umzusetzenden Maßnahmen soll jährlich geprüft und überarbeitet werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien soll mit einer jährlichen Zubaufäche von 1,5 % jährlich vorangetrieben werden. Die Gemeinde soll energieeffiziente Technik und die Nutzung erneuerbarer Energie im kommunalen Sektor unterstützen.

Bis 2050 sollen die verkehrsverursachten Emissionen um 2,2 % jährlich reduziert werden. Dies soll erreicht werden durch die Stärkung des Fahrradverkehrs innerhalb der Gemeinde, die Stärkung des ÖPNV-Angebots für Pendler*innen sowie die Stützung alternativer Antriebssysteme. Außerdem sollen Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung unterstützt werden, insbesondere Wiederaufforstung und Begrünung.

¹ Arcadis Germany GmbH, beauftragt durch die Gemeinde Michendorf: „Integriertes Klimaschutz- und Energiekonzept für die Gemeinde Michendorf und seine Ortsteile“, 15. August 2018

Übersicht der Energie- und CO ₂ -Bilanz sowie der einzelnen Sektoren		
	Verkehr	- Im Jahr 2016 wurden rund 530.700 MWh Energie verbraucht (fast 80 % des Gesamtenergieverbrauchs). Seit 2010 ist der Energieverbrauch stetig gestiegen. - Im Jahr 2016 wurden rund 140.200 Tonnen CO₂ verursacht (knapp 95 % der Gesamtemissionen). Im Vergleich zu 2010 sind die Emissionen um fast 5 % angestiegen. ➤ Grund ist die Zunahme an Einwohnern (und damit auch Pendlern).
	Haushalte (privat)	- Im Jahr 2016 wurden rund 107.400 MWh Energie verbraucht. Im Vergleich zu 1991 stieg der Verbrauch um 67,4 %. - Im Jahr 2016 wurden rund 15.500 Tonnen CO₂ verursacht, womit private Haushalte den größten Emittenten nach dem Verkehrssektor darstellen. Die Emissionen sind im Vergleich zu 1991 um etwa 26 % angestiegen. ➤ Gründe sind die steigende Anzahl an Einwohnern und Eigenheimen.
	Gewerbe, Handel & Dienstleistungen (GHD)	- Im Jahr 2016 wurden rund 15.300 MWh Energie verbraucht. Im Vergleich zu 1999 ist hier eine Abnahme erkennbar. - Im Jahr 2016 wurden rund 1.100 Tonnen CO₂ verursacht. Im Vergleich zu 1999 nahmen die Emissionen stark ab. ➤ Grund für die Abnahme ist u.a. die Abwanderung von Gewerbe.
	Industrie	- Im Jahr 2016 wurden rund 7.000 MWh Energie verbraucht. Es wurde eine Reduktion im Vergleich zu 1999 erreicht. - Im Jahr 2016 wurden rund 1.000 Tonnen CO₂ verursacht. Im Vergleich zu 1999 nahmen die Emissionen ab. ➤ Effizienzsteigerungen von Prozessen haben zu Reduktionen geführt.
	Energiebilanz	Im Jahr 2016 wurden insgesamt rund 670.000 MWh Energie verbraucht, knapp 80 % davon im Verkehrssektor verursacht. Hauptenergieträger (ohne Kraftstoffe für Verkehr) waren Erdgas, Strom und Heizöl. Der Pro-Kopf-Verbrauch übersteigt den Bundesdurchschnitt mit knapp 54.100 kWh/EW deutlich.
	CO₂-Bilanz	Im Jahr 2016 wurden insgesamt rund 150.000 Tonnen CO₂ verursacht, etwa 95 % davon durch Verkehr verursacht. Nichtenergetische Emissionsquellen wurden nicht betrachtet. Der Pro-Kopf-Verbrauch sank geringfügig auf 1,5 t_{CO2}/EW im Vergleich zu 1999.

Abbildung 7: Übersicht der Energie- und CO₂-Bilanz sowie der einzelnen Sektoren
(Quelle: Arcadis Germany GmbH)

Kategorie	Maßnahmentitel	Umsetzung
Entwicklung und Planung	Ausgleichsmaßnahmen für Bebauung	mittelfristig
Erneuerbare Energien	- Machbarkeitsstudie Blockheizkraftwerk - Dachflächen-PV (kommunale Liegenschaften)	kurzfristig mittelfristig
Klimawandelanpassung	- Baumpflanzaktion - Baumpflanzungspflicht - Die Marke „Der Apfel“ - Zisternen	kurzfristig kurzfristig mittelfristig mittelfristig
Kommunikation, Kooperation und Bildung	- Klimaschutz an Schule - Netzwerk mit Klimaschutzmanagern	kurzfristig kurzfristig
Liegenschaften und Energieeffizienz	- Modernisierung Straßenbelag - Hausmeisterschulungen	kurz-/mittelfristig kurzfristig
Mobilität und Pendler	Ausbau Fahrradwege	mittelfristig
Private Haushalte	- keine prioritär umzusetzenden Maßnahmen -	-
Verwaltung und Organisation	- Haushaltsplan - Einrichtung eines Klimaschutzfonds	kurzfristig mittelfristig

Abbildung 8: Prioritären Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes
(Quelle: Arcadis Germany GmbH)

Eine umfangreiche Auflistung aller vorgeschlagenen Maßnahmen zum Klimaschutz kann der Anlage 2 des Integrierten Klimaschutz- und Energiekonzeptes bzw. den Maßnahmensteckbriefen entnommen werden.

Die Maßnahmen mit besonderer Relevanz für die Flächennutzungsplanung sind im Folgenden dargestellt.

- Erstellung eines Quartierskonzeptes für ein vorgehaltenes Neubaugebiet in Verbindung mit einem erneuerbaren Nahwärmenetz und einer Inselversorgung mit Strom als Pilotaktion. Zielstellung:
 - Schaffung eines Quartiers mit Ein- und/oder Mehrfamilienhäusern, die zu großen Teilen regenerativ mit Wärme und Strom versorgt werden und nachhaltige Gesichtspunkte (Materialien, Wohn- und Luftqualität etc.) in die Gebäudeplanung einbeziehen. Die Auswahl eines geeigneten Gebietes wird mithilfe der gemeindlichen Bauleitplanung vorzugsweise mit noch nicht bebauten Grundstücken erfolgen.
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung mithilfe von Auflagen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
- Ergebnis der Maßnahme soll ein Handbuch sein, in dem bestimmt wird, wie Standorte für Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, welche Vorgaben zur Art der Maßnahmen (Baumart, Dach- und Fassadenbegrünen, Alternativen, Beitrag zur Biodiversität etc.) es gibt. Es soll zudem ein Maßnahmenpool geschaffen werden, der die Auswahl der geeigneten und angemessenen Maßnahmen erleichtern soll.
- Aufforstung von Wald und Brachflächen mit heimischen (Laub-) Baumarten
- Ausbau des Fahrradwegenetzes zur Förderung des Fahrradverkehrs vor allem für den innerörtlichen Verkehr zwischen den Ortsteilen.
- Verbindung der Ortsteile durch straßenunabhängige Fahrradwege und durch die Bevorzugung des Fahrradverkehrs bei der Straßenplanung und Straßensanierung (Anreiz bei Kurzstreckenfahrten auf das Auto zu verzichten).
- Im Rahmen von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen (z. B. Grundschule im Ortsteil Michendorf) soll geprüft werden, inwiefern sich die Verwendung regionaler Biomasse (Holzhackschnitzel) für die Bereitstellung von Wärme für die angeschlossenen Gebäude im Nahwärmenetz (Grundschule, Turnhalle, zukünftig Hort und Kitas im räumlichen Verbund) sowie zur Erzeugung von Strom für die Eigenbedarfsdeckung und Netzeinspeisung umsetzen und wirtschaftlich darstellen lässt.
- Belegung der Dachflächen der gemeindeeigenen Liegenschaften mit Photovoltaik-Modulen (bzw. Solarthermie).

Der Flächennutzungsplan bereitet im Ortsteil Michendorf eine rund 15 ha Fläche als zentrales Vorhaben der Wohnsiedlungsflächenentwicklung vor. Bei der Planung des zu entwickelnden Wohnquartiers sind die Zielstellungen und Maßnahmenvorschläge des integrierten Klimaschutz- und Energiekonzeptes, insbesondere zur vorgesehenen Wärme- und Energieversorgung des Gebiets, bereits frühzeitig zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

4.2.10 Integriertes Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf und ihre Ortsteile (März 2023)

Mit Blick auf eine langfristige und nachhaltige Reduzierung der durch den Kfz-Verkehr erzeugten negativen Externalitäten (Unfälle, Lärm und Luftverschmutzung, Ressourcen- und Flächenverbrauch) hat die Gemeinde Michendorf zur koordinierten und strategischen Mobilitätsentwicklung ein Mobilitätskonzept¹ erarbeiten lassen, welches insbesondere den Fuß- und Radverkehr in den Fokus rücken soll.

Im Vorfeld der Erarbeitung des integrierten Mobilitätskonzeptes wurden Vorschläge der Ortsbeiräte aller sechs Ortsteile sowie weitere Vorschläge, zum Beispiel von der Radinitiative Michendorf, eingeholt und damit Aufgaben- und Themenschwerpunkte festgelegt, welche im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Mobilitätskonzeptes analysiert werden sollten.

Michendorf wird in Ost-West-Richtung durch die Bundesautobahn A 10 sowie in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesautobahn A 115 und die Bundesstraße B 2 zerschnitten. Damit ist die Gemeinde verkehrlich durch einen hohen Durchgangsverkehr geprägt.

Auf Grundlage umfassender Analysen wurde ein strategisches Leitbild der zukünftigen Mobilität in der Gemeinde Michendorf als Grundlage für die Mobilitäts- und Verkehrspolitik in Michendorf erstellt. In Hinblick auf eine zielgerichtete Förderung des Fuß- und Radverkehrs wurde für diese beiden Verkehrsarten eine Zielnetzkonzeption konzipiert. Es schlossen sich umfassende Zustandserhebungen der Fuß- und Radwege vor Ort an.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen, den Netzkonzeptionen für den Fuß- und Radverkehr sowie den Rückmeldungen aus den vielfältigen Beteiligungsformaten wurden verkehrsartenspezifische Einzelkonzepte erarbeitet. Dabei spielten die Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere die Schulwegsicherung, und die Verbesserung der Barrierefreiheit eine Rolle. Die Einzelkonzepte stellen dabei eine möglichst optimale Lösung aus Sicht der einzelnen Verkehrsmittel dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Maßnahmenkonzeptes wurden dann die Einzelkonzepte überlagert, deren Nutzungskonflikte untereinander aufgezeigt und eine Abwägung der Belange untereinander vorgenommen.

Als Ergebnis dieses mehrstufigen Prozesses ist zunächst das strategische Leitbild der Mobilität in Michendorf entstanden. Für das Leitbild gilt, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bürger*innen der Gemeinde bestmöglich befriedigt, jedoch die durch den Verkehr erzeugten negativen Externalitäten (Unfälle, Lärm und Luftverschmutzung, Ressourcen- und Flächenverbrauch) auf ein möglichst geringes Maß reduziert werden. Die verkehrspolitischen Ziele haben ihren Ursprung zum einen in den gesetzlichen Vorgaben, zum anderen sind sie in den regionalen und kommunalen Entwicklungsplanungen fixiert.

¹ ISUP – Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH, beauftragt von der Gemeinde Michendorf: „Integriertes Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf und ihre Ortsteile“, 04. März 2023

Oberstes Ziel bei der weiteren Entwicklung der Mobilität in der Gemeinde Michendorf ist die Sicherstellung der Mobilität der Bürger*innen auf umwelt- und sozialverträgliche Weise. Die strategische Mobilitätsentwicklung und -planung basiert im Wesentlichen auf den drei Zielstellungen Verkehrsvermeidung, Verlagerung des Verkehrsaufkommens auf den Umweltverbund und der verträglichen und sicheren Abwicklung der übrigen Verkehre (vgl. Abbildung 9).

Verkehrsvermeidung	Verkehrsverlagerung auf den Umweltverbund	Verkehre verträglich und sicher abwickeln
 Siedlungsplanung / Standortstruktur	 ÖPNV-Attraktivität	 Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Begrünung
 Wegeanzahl- und -länge verringern	 Radverkehrsförderung	 Förderung Elektromobilität / Ausbau Ladeinfrastruktur
 Besetzungsgrade erhöhen	 Fußverkehrsförderung	 Verbesserung und Ausbau der Barrierefreiheit
 Lenkung des Verkehrs durch inner- und außerörtliche Wegweisung	 Förderung der Multi-modalität durch Ausbau von Mobilitätsschnittstellen	 Beteiligung an einer partizipativen Mobilitätsplanung (akteursübergreifende Kommunikation)
 Förderung der Leihinfrastruktur		

Abbildung 9: Säulen der zukunftsfähigen Mobilität
(Quelle: Mobilitätskonzept Gemeinde Michendorf, ISUP, März 2023)

Zur Stärkung des Umweltverbundes für den Rad- und Fußverkehr wurden gesonderte Zielnetze erstellt. Das **Radverkehrszielnetz** ist in drei Stufen dargestellt (vgl. Abbildung 10).

- Stufe AR/IR II mit einer Länge von rd. 11,5 Kilometern
- Stufe AR/IR III mit einer Länge von rd. 33,3 Kilometern
- Stufe AR/IR IV mit einer Länge von rd. 59,3 Kilometern.

Die allgemeine Nutzung der Straßen und Wege durch den Radverkehr bleibt vom aufgebauten Zielnetz unberührt.

Jenseits des klassifizierten Straßennetzes verlaufende Radwegeverbindungen zwischen Ortsteilen innerhalb und außerhalb der Gemeinde werden auf Grundlage des Radverkehrszielnetzes in die Darstellungen des FNP übernommen.

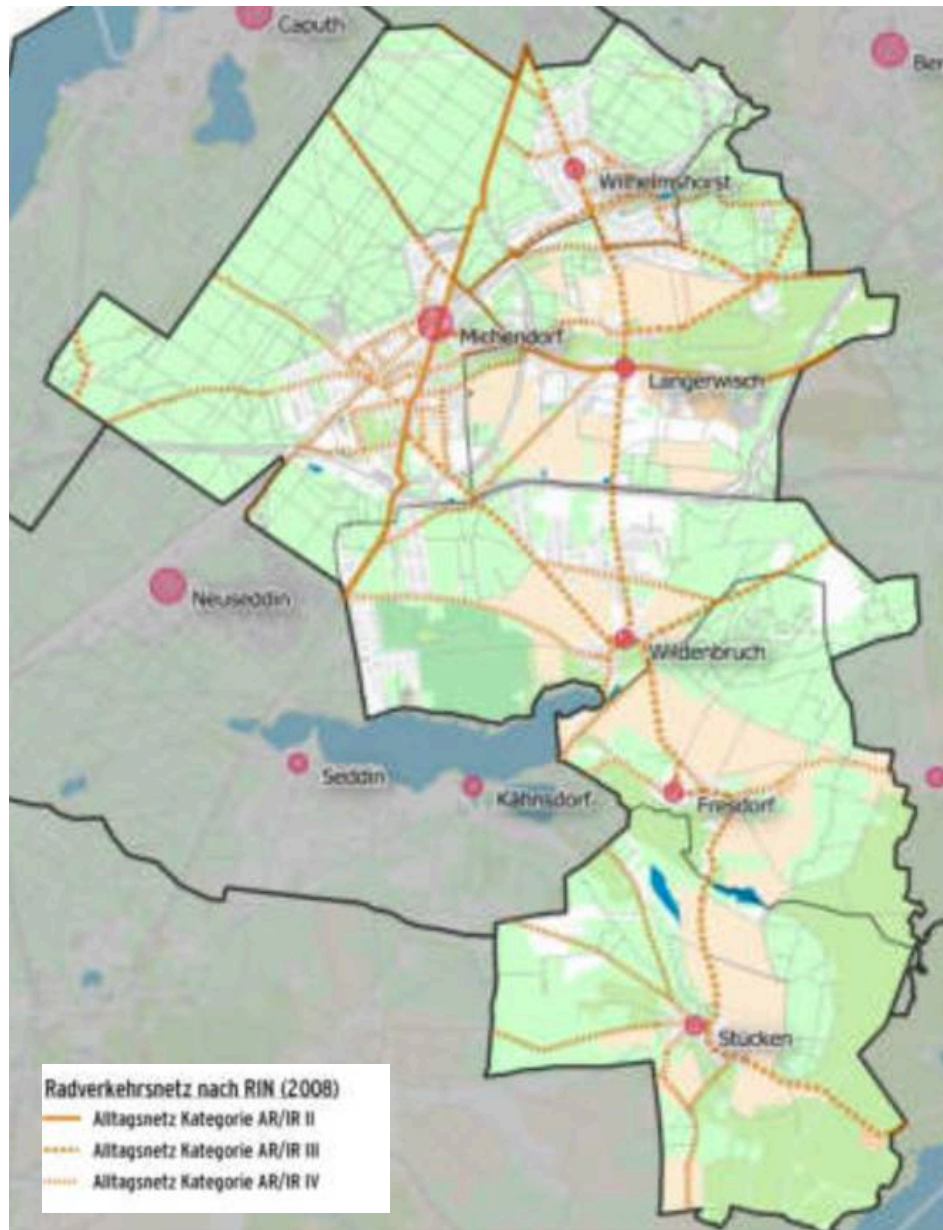


Abbildung 10: Radverkehrszielnetz
(Quelle: Mobilitätskonzept Gemeinde Michendorf, ISUP, März 2023)

Das dargestellte Zielnetz des **Fußverkehrs** hat eine Gesamtlänge von rund 158,9 Kilometern. Das Rückgrat zur Sicherung des Fußverkehrs im Alltagsverkehr stellen die Hauptrouten mit einer Länge von circa 30,8 Kilometern sowie die Nebenrouten mit einer Länge von etwa 37,5 Kilometern dar. Die Verbindungswege (ca. 44,4 km) sowie die Erschließungswege (ca. 46,2 km) ergänzen das Fußverkehrsnetz flächenhaft (vgl. Abbildung 11).

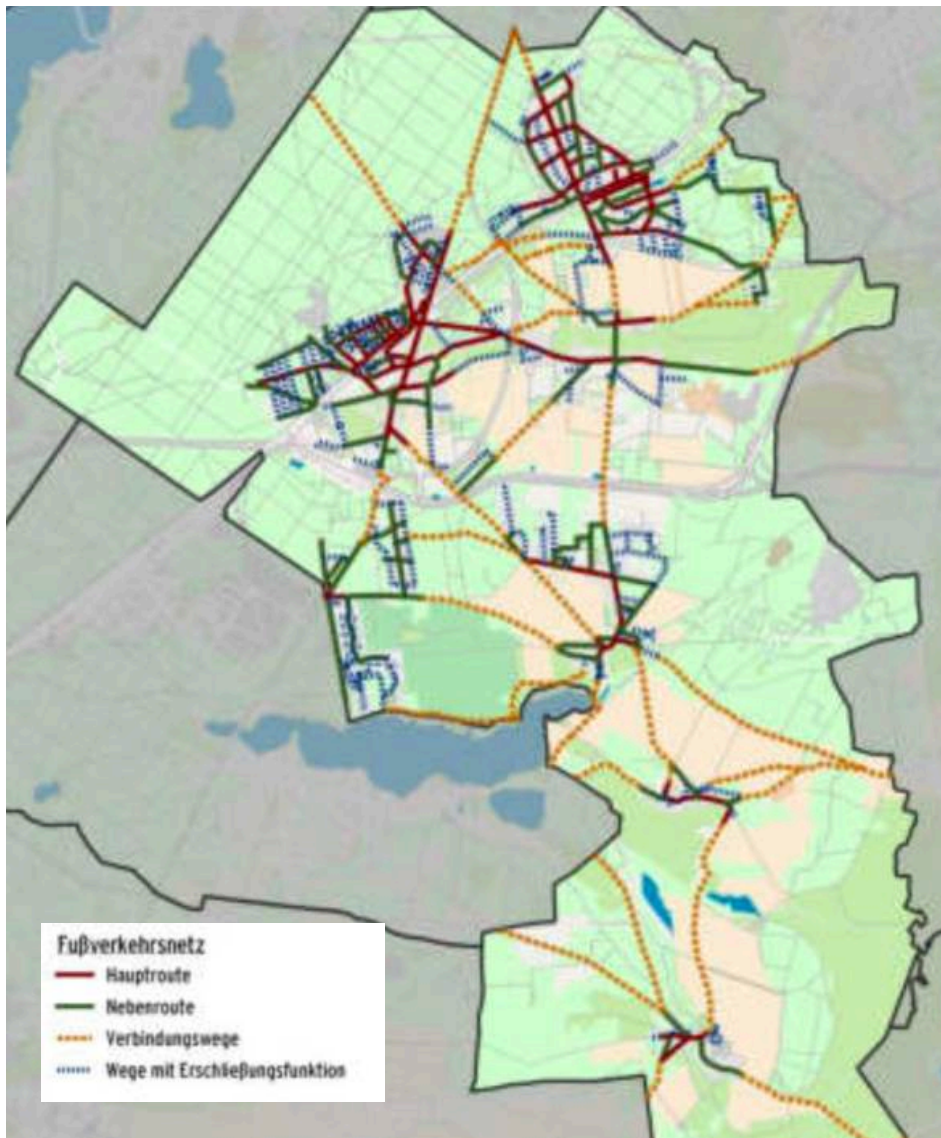


Abbildung 11: Fußverkehrszielnetz
(Quelle: Mobilitätskonzept Gemeinde Michendorf, ISUP, März 2023)

Die in einem Maßnahmenkonzept definierten Maßnahmen bilden die Grundlagen zur Umsetzung der durch die Gemeinde Michendorf gesetzten verkehrspolitischen Ziele und die Voraussetzung für die Schaffung einer sicheren und attraktiven Infrastruktur für alle Verkehrsteilnehmenden. Die Maßnahmen sind in vier Handlungsfeldern zusammengefasst:

1. Kfz- und ruhender Verkehr

- MV-1: Umgestaltung von Knotenpunkten
- MV-2: Umgestaltung von Straßenzügen
- MV-3: Anpassung der Geschwindigkeitsregelungen zur Verkehrsberuhigung
- MV-4: Lösung von Flächenkonflikten des ruhenden Verkehrs
- MV-5: Handlungsbedarf im Versorgungsverkehr und bei Supermärkten

2. Radverkehr

Maßnahmen zur Führung des Radverkehrs im Längs- und Querverkehr

- RV-1: Instandsetzung von vorhandenen Anlagen und Wegen
- RV-2: Radverkehrsführung verbessern
- RV-3: Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Markierungslösungen

Verkehrsrechtliche Anordnungen im Zusammenhang mit Radfahrenden

- RV-4: Ausweisung von Fahrradstraßen
- RV-5: Freigabe für den Radverkehr
- RV-6: Anordnung weiterer Tempo-30-Beschränkungen

3. Fußverkehr

Maßnahmen auf der Stecke

- FV-1: Erhöhung der Barrierefreiheit und von Gehwegbreiten
- FV-2: Befestigung von Pfaden und Instandsetzung von Gehwegen
- FV-3: Neubaubedarf an Gehwegen

Ausbauprogramm Querungsanlagen

- FV-4: Herstellung Barrierefreiheit von Bestandsanlagen
- FV-5: sonstiger Handlungsbedarf an Bestandsanlagen
- FV-6: Bedarf neuer Querungsmöglichkeiten

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Ausbauprogramm Haltestelleninfrastruktur

- ÖV-1: Anordnung der Haltestellen im Straßenraum
- ÖV-2: Haltestellenstandards
- ÖV-3: barrierefreier Ausbau der Haltestellen
- ÖV-4: Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Haltestellen

Förderung des ÖPNV

- ÖV-5: ÖPNV-Netz in der Gemeinde Michendorf
- ÖV-6: Stärkung der Multimodalität
- ÖV-7: Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Für sichere und attraktive Schul- und Kitawege bestehen zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben für Gehwege besondere Anforderungen und Herausforderungen. Dazu zählen insbesondere ausreichend dimensionierte und lückenlose Gehwege, sichere Querungsstellen über die Fahrbahnen, übersichtliche Sichtverhältnisse sowie angemessene Fahrgeschwindigkeiten im Straßenverkehr. In den Anlagen 5 und 6 des integrierten Mobilitätskonzepts für die Gemeinde Michendorf und ihre Ortsteile sind die insgesamt 264 Maßnahmen in einer kartografischen bzw. tabellarischen Übersicht aufgeführt. Für die Darstellungsebene des Flächennutzungsplans ergeben sich aus den konkreten Maßnahmen keine Anforderungen.

4.2.11 Nahversorgungskonzept

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt deutschlandweit einer Dynamik, die sich auch an der Veränderung von Angebot und Nachfrage in Michendorf erkennen lässt. Die Gemeinde Michendorf hat für die Weiterentwicklung der gemeindlichen

Zentren- und Standortstruktur, auf Grundlage einer tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssicheren Gesamtkonzeption im Dezember 2024 ein Nahversorgungskonzept beschlossen¹. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Durch die Gesamtkonzeption wird eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert.

Die Markt- und Standortanalyse für Michendorf ergab folgende ortsteilsübergreifende Analyseergebnisse mit räumlicher Bedeutung:

- Dem Ortsteil Michendorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß LEP HR kommt die Funktion zu, die Michendorfer Bevölkerung mit Waren des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen.
- Da die Gemeinde Michendorf von mehreren zentralen Orten umgeben ist, ist von einem leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld auszugehen
- Die Kaufkraftkennziffer von ca. 107 liegt über dem Brandenburger- und Bundesdurchschnitt. Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen das eigene Gemeindegebiet
- Die Verkaufsflächenausstattung mit 1,34 m² liegt deutlich unter dem Brandenburger Durchschnitt. Die Einzelhandelsbetriebe und -flächen sind überwiegend in städtebaulich integrierten Lagen verortet

Aufbauend auf der Analyse wurden Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert. Die übergeordneten Zielstellungen sind in der folgenden Abbildung 12 dargestellt.

1. Ziel Stärkung der Gesamtkommune	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungs- bereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nah- versorgung
▪ Erhalt und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde Michendorf ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale zur Stärkung der örtlichen Versorgungssituation ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich	▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrags der Zentren ▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden	▪ Städtebaulich erwünschte Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Außerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes: Ortsspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen, stärken bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Abbildung 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Michendorf

¹ Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH (im Auftrag der Gemeinde Michendorf): „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Michendorf“, Dezember 2024

Ein wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen. Es handelt sich dabei um räumlich abgrenzbare Bereiche, die nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktionen für einen bestimmten Einzugsbereich übernehmen, eine integrierte Lage aufweisen und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt sind. Für die Gemeinde Michendorf werden zwei zentrale Nahversorgungsbereiche und ein perspektivischer Nahversorgungsbereich festgelegt:

- ZVB Ortszentrum Michendorf (OT Michendorf)
- ZVB Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße (OT Michendorf)
- Perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Straße des Friedens (OT Langerwisch)

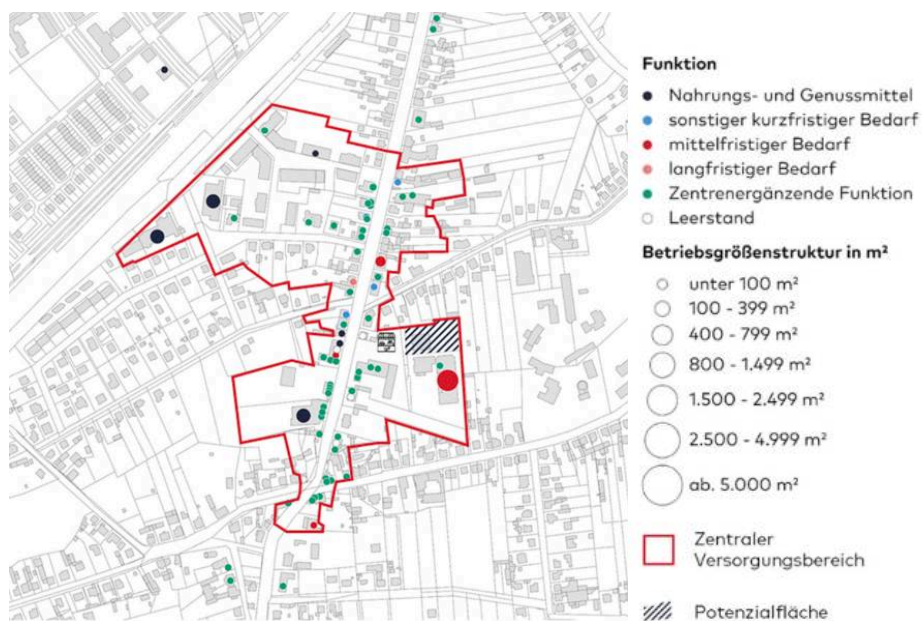


Abbildung 13: ZVB Ortszentrum Michendorf
(Quelle: Nahversorgungskonzept Dezember 2024)



Abbildung 14: ZVB Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße
(Quelle: Nahversorgungskonzept Dezember 2024)



Abbildung 15: Perspektivischer ZVB Nahversorgungszentrum Straße des Friedens
(Quelle: Nahversorgungskonzept Dezember 2024)

Über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus werden Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, die integriert und mit dem ÖPNV erreichbar sind, auf Nahversorgung ausgerichtet sind und eine Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgungssituation erfüllen. Die Versorgungssituation mit strukturprägenden Lebensmittelmärkten wird in der folgenden Grafik visualisiert (vgl. Abbildung 16).

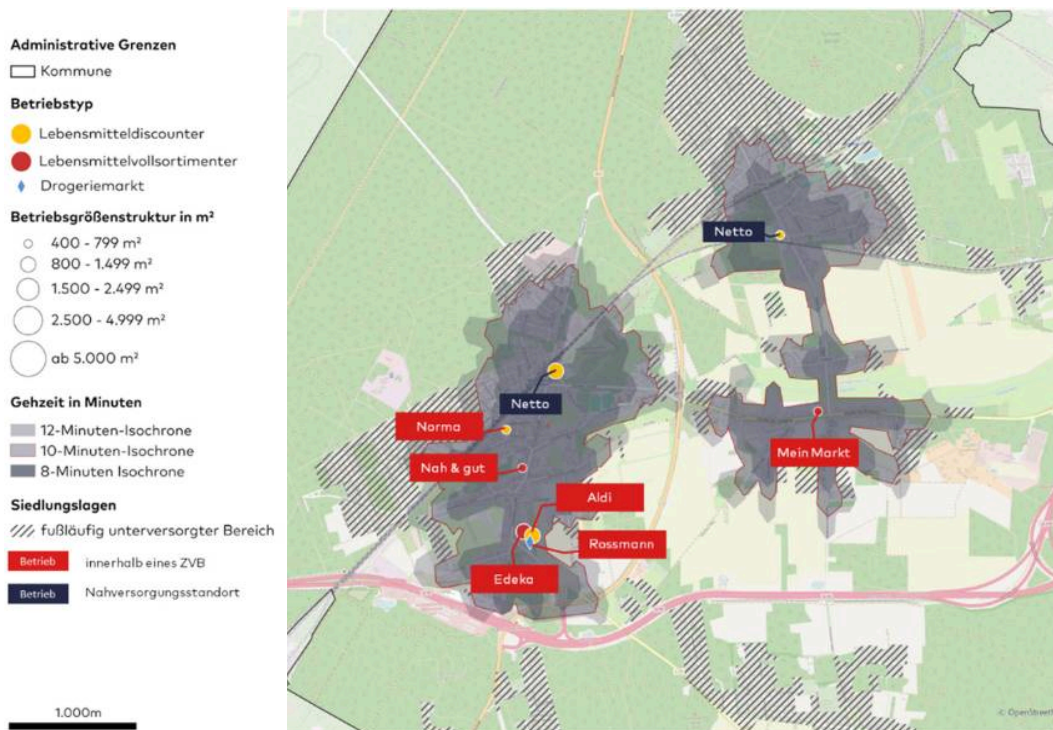


Abbildung 16: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Michendorf
(Quelle: Nahversorgungskonzept Dezember 2024)

Insbesondere in den westlich der Bahntrasse gelegenen Wohnsiedlungsbereichen des Kernortes Michendorf, in Teilen des Ortsteils Wilhelmshorst sowie in den Ortsteilen Wildenbruch, Fresdorf und Stücken ist die fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten nicht gegeben. Für diese Bereiche übernehmen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Michendorf und Langerwisch Versorgungsfunktionen. In Wilhelmshorst, Wildenbruch und Stücken sind kleinteilige Lebensmittelanbieter verortet. Diese übernehmen bedeutende Versorgungsfunktionen und bieten der örtlichen Bevölkerung zumindest eine eingeschränkte Nahversorgungsmöglichkeit.

Für die Lagen, in denen sich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt nur bedingt realisieren lässt, sollte der Fokus auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Kleinflächenkonzepte/ Verkaufsautomaten
- Lebensmittelhandwerker mit einem erweiterten Angebot
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Michendorf ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtgemeindlichen oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Michendorf folgende aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen.

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Ziel 3: Keine Ansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Das Aufstellen von Sortimentslisten erfüllt die Funktion der Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben. Dafür können sie in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente unterschieden werden.

Vier abschließend aufgestellten Steuerungsleitsätze erfüllen die Funktion einer gesteuerten zukünftigen Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde.

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll prioritär im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Michendorf konzentriert werden. In den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße sowie perspektivisches Nahversorgungszentrum Straße des Friedens sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment lediglich im untergeordneten Maßstab und zur punktuellen Arrondierung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes zulässig sein (i. d. R. Fachgeschäft / Konzessionär).

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben

4.3 Landschaftspläne, Landschaftsrahmenpläne

Der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark besteht seit seiner Genehmigung im Juli 2006. Aktuell wird der Landschaftsrahmenplan gemäß § 10 Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) fortgeschrieben und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen aktualisiert.

Der Landschaftsrahmenplan beschreibt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar (§ 4 BbgNatSchAG). Wesentliches Ziel ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern (§§ 1 und 2 BNatSchG, § 1 BbgNatSchAG). Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre Lebensräume, Boden, Grund- und Oberflächengewässer, Klima und Luft, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die Erholungsfunktion, die Bestandteil des Wirkungsgefüges des Naturhaushaltes sind, nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Weiterhin sind die Auswirkungen der aktuellen und zukünftigen Raumnutzungen, die sich hieraus ergebenden Konflikte sowie deren Vermeidung bzw. Minimierung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan entfaltet selbst keine Verbindlichkeiten. Seine Inhalte sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen und er bietet gleichzeitig Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für Umweltprüfungen.

Vom 8. September 2025 bis zum 8. Oktober 2025 wurde der Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark veröffentlicht und lag zur Einsichtnahme öffentlich aus. Während des Veröffentlichungszeitraums konnten Behörden sowie Bürger*innen gemäß § 4 Absatz 5 Satz 3 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes schriftliche Stellungnahmen abgeben.

Die Landschaftsrahmenplanung wird nach fachlicher Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die oberste Naturschutzbehörde beim MLEUV in Potsdam genehmigt (§ 6 Abs. 2 BbgNatSchAG) und gilt nach einer anschließenden Bekanntmachung als aufgestellt.

Der für das Gemeindegebiet Michendorf vorliegende **Landschaftsplan** (LP) wurde 1997 aufgestellt. Zur Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und Anforderungen und zur Aktualisierung der allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird parallel zum Flächennutzungsplanverfahren ein neuer Landschaftsplan für die Gemeinde Michendorf erarbeitet.

Der Landschaftsplan ist ein eigenständiger Fachplan, der auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes für das Gebiet der Gemeinde die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert und darstellt. Diese Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Detaillierte Angaben zur Landschaftsrahmenplanung und dem Landschaftsplan können dem Umweltbericht (Teil III der Begründung) entnommen werden.

4.4 Fachplanungen

Zu den Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung gehören, neben den naturschutzfachlichen Planungen, insbesondere Infrastrukturplanungen, forstliche Rahmenplanungen und agrarstrukturelle Planungen.

Zu weiteren Fachplanungen mit Relevanz für die Flächennutzungsplanung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Flächennutzungsplanung berührt werden kann, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Neuaufstellung des FNP zu geben sowie über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu informieren.

4.4.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Das Gemeindegebiet wird von mehreren nationalen und internationalen Schutzgebietskategorien überlagert, darunter ein Naturschutzgebiet (NSG), zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG), ein Naturpark (NP) sowie als europäische Schutzgebiete (Natura 2000) ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet (SPA):

Naturschutzgebiete

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">• NSG „Nuthe-Nieplitz-Niederung“• NSG Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette | <p>Im Südwesten der Gemeinde, umfasst eine offene Feuchtlandschaft am Oberlauf von Nuthe und Nieplitz und besitzt einen hohen Artenreichtum</p> <p>Südlich des Schwielowsees, umfasst im äußersten Westen des Gemeindegebiets die Lienewitzseen mit umgebenden Wald- und Feuchtgebieten</p> |
|--|---|

Landschaftsschutzgebiete

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ | <p>Im südlichen und mittigen Gemeindegebiet, umfasst Feuchtbiotopen der Niederungen, verfügt über eine reichstrukturierte Landschaft</p> |
|---|--|

• LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“	Im Norden der Gemeinde, umfasst ausgedehnte Wälder und Forsten, Wiesen, Weiden und Ackerflächen einer kulturhistorischen Landschaft, große Vielfalt
Naturpark	
• NP „Nuthe - Nieplitz“	Südliches Gemeindegebiet, Niederung um die Flüsse Nuthe und Nieplitz, Bewahrung der Kulturlandschaft
FFH-Gebiete	
• FFH „Nuthe-Nieplitz-Niederung“	Im Südwesten der Gemeinde, Dünenzug mit Heide, Sandtrockenrasen und Kiefern
SPA-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiet)	
• SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“	Im Südwesten der Gemeinde, Nuthe-Nieplitz-Niederung mit Kampfläufer, Bruchwasserläufer, Weißbartseeschwalbe und Wachtelkönig

Als Schutzgebiete festgesetzte Bereiche können im FNP weder für bauliche Nutzungen, noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des FNP nicht vollziehbar wären.

Ausnahmen können jedoch für Landschaftsschutzgebiete zugelassen werden. Zur Aufhebung eines Normenkonflikts mit Darstellungen des FNP ist dann die Zustimmung des Verordnungsgebers erforderlich. Einzelne Freiraumnutzungen, z. B. Freizeitgärten oder Wochenendgrundstücke sind in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen und dort weiterhin zulässig.

Der FNP übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch nachrichtlich die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura 2000 Schutzgebiete.

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Schutzgebieten können dem Umweltbericht entnommen werden.

4.4.2 Wasserschutzgebiete

Die Festsetzung bzw. Ausweisung und die besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Die zuständigen Behörden können bestimmte Gebiete als Wasserschutzgebiete festsetzen, um im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. In den Schutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt werden. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken können zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden.

Unterschieden werden die Schutzzonen der Wasserschutzgebiete in die Bereiche Wasserschutzzone I – Fassungsbereich, Wasserschutzzone II – engeres Schutzgebiet, Wasserschutzzone III – weiteres Schutzgebiet.

Innerhalb der Grenzen der Gemeinde Michendorf sind vier Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die drei Wasserschutzzonen des WSG Wildenbruch Am Berg liegen vollständig im Gemeindegebiet, in den Ortsteilen Langerwisch und Wilden-

bruch. Die Zone III dieses Wasserschutzgebietes umfasst den nordwestlichen Teil des Siedlungsbereichs von Wildenbruch.

Das WSG Wildenbruch/Bergheide liegt westlich im Bereich des Gemeindeteils Wildenbruch-Bergheide, ebenfalls vollständig im Amtsgebiet, im Ortsteil Wildenbruch. Dieses Wasserschutzgebiet umfasst nur zwei Schutzzonen, wobei die Schutzzone II im Wald liegt.

Das WSG Rehbrücke erstreckt sich westlich und östlich der A115 über die Gemeindegrenze von Michendorf hinweg nach Nuthetal und Stahnsdorf und liegt damit nur teilweise im Gemeindegebiet. Die Schutzzone III A liegt zu einem kleinen Teil im Osten des Ortsteils Langerwisch.

Das WSG Potsdam-Leipziger Straße liegt nördlich des Gemeindegebiets zum größten Teil außerhalb der Grenzen von Michendorf in Potsdam und Nuthetal. Die Schutzzone II umfasst einen kleinen Bereich im Norden des Ortsteils Wilhelms-
horst.

4.4.3 Wald

Die Eigenschaft und Rechtsstellung von Wald bestimmt sich nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Der FNP stellt die Waldflächen auf Basis der von der Forstbehörde digital zur Verfügung gestellten Flächenkulisse in Abgleich mit der Forstgrundkarte dar. Ergänzungen der Waldfläche im FNP (etwa Vorschläge für Aufforstungsmaßnahmen) sind ebenso möglich wie kleinteilige Anpassungen die sich aus der generalisierenden FNP-Darstellung ergeben (z. B. Abrundungen oder Nicht-Darstellung kleinteiliger Splitterflächen).

Die Darstellung von Bauflächen auf Waldflächen ist in der Regel nicht zulässig, da Regelungen des FNP dann im Widerspruch zum Waldgesetz stünden und somit nicht vollziehbar wären. In Einzelfällen erscheint es jedoch möglich, Waldflächen, etwa inmitten des Bebauungszusammenhangs mit untergeordneter Bedeutung für die ökologische Funktion und die Wirtschaftlichkeit des Waldes, als Bau- oder öffentliche Grünflächen darzustellen, wenn eine Vollziehbarkeit der Planung, insbesondere durch Waldumwandlungsverfahren, gesichert erscheint oder die Untere Forstbehörde dies in Aussicht stellt.

4.4.4 Bundesfernstraßen

Die Rechtsstellung und Planung der Bundesfernstraßen bestimmt sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (FstrG). Bundesfernstraßen umfassen Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Die bestehenden Fernstraßen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Fernstraßengesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Bestand und Planung der Bundesfernstraßen im Gemeindegebiet (Bundesautobahn A 10, Bundesstraße 2) nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Planungen über den Bestand hinaus bestehen derzeit keine. Im

Planungskonzept des FNP sind jedoch die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Emissionen, die von Bundesfernstraßen ausgehen, zu berücksichtigen.

4.4.5 Eisenbahnen

Die Rechtsstellung und Planung der Eisenbahnen bestimmt sich nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG). Die bestehenden Eisenbahnanlagen gelten nach dem Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) als planfestgestellt oder plangenehmigt im Sinne des Eisenbahngesetzes; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Flächen und Anlagen nicht Planungsgegenstand der kommunalen Planung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand der Eisenbahnen im Gemeindegebiet (Wetzlarer Bahn) nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des FNP. Planungen über den Bestand hinaus bestehen gegenwärtig keine. Im Planungskonzept des FNP sind die verkehrlichen Auswirkungen und die Emissionen, die von Bahnanlagen ausgehen, zu berücksichtigen.

4.4.6 Hochspannungstrassen, Ferngasleitungen

Die Rechtsstellung von Hochspannungstrassen und Gasversorgungsleitungen bestimmt sich nach dem Energiewirtschaftsgesetz, die Planung der Hochspannungsleitungen unterliegt dem Gesetz zum Ausbau von Energieleitungen (EnLAG) und dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG). Die bestehenden Hochspannungstrassen und Ferngasleitungen gelten als planfestgestellt oder plangenehmigt; nach § 38 BauGB sind die betreffenden Trassen und Anlagen nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB den Bestand an Hochspannungsfreileitungen (110 kV, 220 kV) sowie Ferngasleitungen nachrichtlich und in der Darstellungssystematik des FNP. Beiderseits der Leitungssachse sind Schutzbereiche/ -streifen einzuhalten.

II Planinhalt

5 Leitlinien

Im Folgenden werden für die wichtigen Daseinsgrundfunktionen Leitlinien wiedergegeben, die als Grundlage für das räumliche Zielsystem des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

5.1 Gemeinde und Ortsteilentwicklung

Der Flächennutzungsplan setzt als vorbereitender Bauleitplan den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets mit seinen Ortsteilen. Maßgeblich für die Planung sind eine ausreichende Daseinsvorsorge und die Sicherung aller wichtigen Grundfunktionen als Voraussetzung für eine kontinuierlich hohe Lebensqualität in der Gemeinde Michendorf. Im Rahmen der Grundversorgung werden die Bedürfnisse der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, die vor Ort zu erbringen sind, gedeckt. Innerhalb der Gemeinde übernehmen die unterschiedlich geprägten Ortsteile unterschiedliche Aufgaben. Die historisch gewachsenen Eigenheiten der Ortsteile und ihr jeweiliges Profil innerhalb der bestehenden Kulturlandschaft sollen auch bei der künftigen räumlichen Entwicklung beachtet und bewahrt werden.

5.2 Wohnen

Wohnen zählt zu den wichtigsten Funktionen in der Gemeinde. Die Ortsteile der Gemeinde Michendorf bieten Wohnraum in der ländlichen Region. Die natur- und landschaftsräumliche Prägung und die Nähe der meisten Siedlungsgebiete zur Landschaft tragen zur besonderen Qualität der Gemeinde als Wohnort bei. Gleichzeitig stellen die Nähe zur Landeshauptstadt Potsdam und zur Bundeshauptstadt Berlin sowie die mit der hervorragenden Verkehrsanbindung gegebene schnelle Erreichbarkeit eine besondere Lagegunst dar. Die bestehenden Wohngebiete sollen erhalten und im Sinne der Innenentwicklung ergänzt werden.

Die Gemeinde stellt sich auf der Grundlage des bestehenden landesplanerischen Entwicklungsrahmens auf eine weiterhin wachsende Bevölkerung und eine anhaltende Nachfrage nach baureifem Land ein und sorgt mit der Ausweisung geeigneter Wohnsiedlungsflächen entsprechend vor.

Der Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung soll auf die Ortsteile Michendorf und Wilhelmshorst sowie den westlichen Siedlungsbereich von Alt-Langerwisch fallen, die innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegen. Der Ortsteil Michendorf ist außerdem Grundfunktionaler Schwerpunkt der Gemeinde. Im Ortsteil Wilhelmshorst ist die Wohnsiedlungsflächenentwicklung aufgrund der örtlichen Bedingungen weitgehend eingeschränkt und nur unter Inanspruchnahme von Wald bzw. Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten möglich.

Im Ortsteil Wildenbruch sollen die im Siedlungsgebiet nördlich der Hauptstraße bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft und die teils dispersen Siedlungsstrukturen durch Nachverdichtungen und Ergänzungen zu einem kompakten Siedlungskörper verbunden werden.

Auch in Zukunft werden Wohnformen in Einzelhäusern dominieren. Für ein vielfältiges und an die demographische Entwicklung angepasstes, bedarfsgerechtes Wohnangebot sollen künftig aber auch andere Wohnformen und Gebäudetypen entwickelt werden, wie z. B. in der neuen Ortsmitte und aktuell an der Potsdamer Straße 94a (gewog). Insbesondere größere, zusammenhängende Wohnzuwachsflächen, die über die Darstellung im FNP vorbereitet werden, sind auf ihr Potenzial für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von zielgruppenspezifischen Angeboten im Mietwohnungsbau zu prüfen.

5.3 Einkauf und Versorgung

Bedarfsgerechte Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangebote stellen eine wesentliche Grundlage für ein qualitativvolles Wohnen im Gemeindegebiet dar. In seiner Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt soll der Ortsteil Michendorf weiterhin Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen aufnehmen. Künftige Einrichtungen sollen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen angesiedelt werden.

Standorte der größeren Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sollen auch weiterhin in den zentralen Versorgungsbereichen von Michendorf (Ortskern und Luckenwalder Straße) sowie perspektivisch im Ortskern von Alt-Langerwisch angesiedelt und städtebaulich integriert entwickelt werden.

Für die Orts- und Gemeindeteile wird eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen angestrebt. Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte an den Ortsrändern oder in Gewerbegebieten sollen künftig nicht zugelassen werden.

Die Ortsteile Langerwisch und Wilhelmshorst verfügen über einzelne Versorgungseinrichtungen, die innerhalb der bestehenden Bauflächen in ihrem Bestand gesichert und durch alternative Vertriebskonzepte (mobiler Handel, Smartstores, Verkaufsautomaten, Hofläden, o.ä.), ergänzt werden sollten.

5.4 Öffentliche Einrichtungen

Zentrale öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, wie der Verwaltungsstandort, ebenso wie Versammlungsorte der örtlichen Gemeinschaft sollen an zentralen Standorten angeordnet und für alle Nutzer*innen möglichst gut erreichbar sein. Ziel der Gemeinde ist, das Gemeinschaftsleben zu fördern. Daher wird angestrebt, auch weiterhin wohnortnah und ortsteilbezogen Standorte und Räume für örtliche kommunale Dienstleistungen, Aktivitäten und Versammlungen vorzuhalten. Zu den örtlichen kommunalen Dienstleistungen gehören auch die Freiwilligen Feuerwehren, deren Standorte gesichert und künftigen Flächenanforderungen gerecht werden sollen.

5.5 Betreuung, Bildung, Erziehung

Die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen weisen einen attraktiven und bedarfsgerechten Stand auf. Die Einrichtungen zu erhalten und zu erneuern bleibt auch künftig eine dauernde Aufgabe, die zu einer familienfreundlichen Gestaltung der Gemeinde beiträgt.

Aufgrund steigender Ansprüche an die Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie durch die Zuzüge werden weitere Bedarfe entstehen, die zu berücksichtigen sind. Hierzu sollen bestehende Standorte, z. B. der Grundschulen, intensiver genutzt und um Ergänzungs- und/oder Ersatzbauten erweitert werden. Neue Anlagen und Einrichtungen wären darüber hinaus auch innerhalb von Wohnsiedlungsflächenentwicklungsfähig. Das Erfordernis eines neuen Gemeinbedarfsstandorts ist derzeit nicht absehbar.

5.6 Gesundheit und Pflege

Die wohnortnahe oder gut erreichbare ärztliche und therapeutische Versorgung soll erhalten und entwickelt werden; dies ist für alle Altersgruppen der Gemeinde von hoher Bedeutung. Die Gemeinde wird im Rahmen ihres Auftrags zur Grundversorgung sowie zur überörtlich wirkenden Daseinsvorsorge mitwirken, entsprechende Angebote und Standorte, die sich in den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst konzentrieren, aufrecht zu erhalten und möglichst auch in weiteren Ortsteilen zu entwickeln.

Ein absehbar höherer Anteil an älteren Einwohner*innen bringt einen erhöhten Bedarf an besonderen Wohn- und Betreuungsangeboten sowie an Pflegeeinrichtungen mit sich. Wie die bereits bestehenden Einrichtungen können auch künftig betreutes Wohnen und Pflege aber auch Treffs und Begegnungsstätten in die bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsflächen integriert und eine bedarfsgerechte Standortvorsorge gesichert werden.

5.7 Arbeiten und Ausbildung

Neben der bestimmenden Wohnfunktion ist die Gemeinde mit gewerblichen Flächen ausgestattet, die gesichert und entwickelt werden sollen. Günstige Standortfaktoren stellen die vorhandenen Anschlüsse an die Bundesstraße B 2, die Autobahn A 10, die Regionalbahn RE 7 sowie die Nähe zu Berlin und Potsdam dar.

Gewerbliche Flächen sollen das Wohnen nicht stören und müssen für den gewerblichen Kfz-Verkehr und für die Beschäftigten gut erreichbar sein. Beeinträchtigungen und Störungen durch den Verkehr und durch Immissionen sollen vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, ebenso Störungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch nicht integrierte Standorte.

Bestehende Betriebsstandorte und Gewerbegebiete sind hinsichtlich ihrer Nutzung und Belegung sowie Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsmöglichkeiten zu untersuchen, langfristig nicht vermarktete Flächen sind zu aktivieren.

Zur weiteren Profilierung des Wirtschaftsstandortes sind zur Sicherung lokalen Gewerbes und von Arbeitsplätzen ist das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen um zusätzliche Gewerbeflächen an vorhandenen Verkehrstrassen zu erweitern. Hierfür sind auf Grundlage eines Gewerbeflächenkonzepts geeignete Standorte zu ermitteln (vgl. Umsetzungsstrategie INSEK 2018).

Angebote zur Ausbildung in Betrieben, in überbetrieblichen Bildungsstätten und in solchen für Menschen mit Behinderungen sollen erhalten und entwickelt werden.

5.8 Erholung, Sport, Tourismus

Der nahe Zugang zur Landschaft und die Möglichkeiten einer wohnortnahen Erholung zeichnen die Wohnbereiche der Gemeinde Michendorf aus. Diese Potenziale sollen bewahrt und landschaftsverträglich weiterentwickelt werden und bilden auch künftig eine bedeutende Rahmenbedingung für die Stärkung und Stabilisierung der Wohnfunktion innerhalb der Gemeinde. Spezielle Bedarfe etwa von Kindern und Jugendlichen (Spiel- und Bolzplätze), Bedürfnisse nach Sport und Bewegung (z. B. Sportplätze und -hallen, Rad- und Wanderwegenetze) oder spezifische Standorte für die freiraumbezogene Erholung (z. B. öffentliche Parkanlagen, Badeplätze und Pferdehaltung) kommen hinzu.

Das ausgeprägte Sportangebot der Gemeinde Michendorfs mit einer breiten Palette an sportlichen Aktivitäten und Sportvereinen ist zu sichern und zu entwickeln. Vorhandene und weiter zu entwickelnden Sport- und auch touristische Angebote, Einrichtungen und Infrastrukturen stellen ein umfangreiches Angebot auch für die wohnortnahe Erholung dar.

Der Tourismus ist ein Wirtschaftsfaktor, der weiterentwickelt und gestärkt werden soll. Die touristische Vermarktung und Produktentwicklung sowie touristische Netzwerkarbeit zur Attraktivierung der Tourismusregion auf regionaler und Landesebene werden durch die Gemeinde Michendorf unterstützt und mitgetragen und sollen in Kooperation mit den Akteuren aus Verwaltung, regionalen Organisationseinheiten und Tourismuswirtschaft innerhalb des Gemeindegebiets umgesetzt werden.

5.9 Mobilität und Erreichbarkeit

Über das klassifizierte Straßennetz und die gemeindeinternen Straßenverbindungen ist eine gute Erreichbarkeit der Gemeinde und ihrer Ortsteile gewährleistet. Die Erschließungssituation für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist insgesamt gut. Ebenfalls gute Verbindungen bestehen durch den öffentlichen Busverkehr und die Erschließung von den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmsvorst durch die Regionalbahn.

Insgesamt wird eine ressourcensparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt. Es soll eine attraktive und effektive Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel und -wege bestehen.

Ein attraktives Fuß- und Radwegenetz mit Verbindungen zwischen den Ortsteilen und den Zielen der Naherholung und des Tourismus fördert die Mobilität jenseits des MIV und dient der Attraktivierung der Gemeinde als touristisches Ziel.

5.10 Landschafts- und Umweltschutz

Entsprechend der besonderen Bedeutung des Landschafts- und Naturraumes sind weite Teile des Gemeindegebiets Michendorf Bestandteil von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie nach dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“. Weiterhin sind geschützte Biotope, Naturdenkmale (Bäume) und lineare Naturdenkmale (Baumreihen, Alleen) wichtige Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinde.

Diesen wertgebenden Landschaftsraum gilt es weiterhin in allen Einzelteilen im Sinne des Natur- und Umweltschutzes und der Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eine ökologische Aufwertung ist auch für die Erholungsfunktion und einen naturverträglichen Tourismus wesentlich. Planungsziel ist hier die Qualifizierung und Vernetzung der vorhandenen Landschaftsstrukturen durch Grünverbindungen und Ergänzung der Wegeverbindungen.

Die großflächig zusammenhängenden Waldflächen im Norden des Gemeindegebiets sind zudem für den Klimaschutz von besonderer Bedeutung. Es gilt den Erhalt der klimawirksamen Strukturen auch künftig zu sichern.

Die engen Bezüge zur Landschaft und die im ländlichen Raum gelegenen Ortsteile sollen als vorhandene Qualitäten und Vorzüge der Gemeinde Michendorf bewahrt werden. Bei baulichen Vorhaben und Planungen sollen die Belange des Landschafts-, des Natur- und des Umweltschutzes maßgeblich berücksichtigt werden. Die Inanspruchnahme bislang ungestörter Landschaft soll mit der vorrangigen Nutzung schon vorhandener, erschlossener Siedlungsbereiche, so weit wie möglich begrenzt werden (Vorrang der Innenentwicklung). Neu zu erschließende Siedlungsbereiche sollen in Anzahl und Fläche begrenzt und nur nach Bedarf sukzessive entwickelt werden.

Zu beachten wäre eine stärkere Definition der Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum durch Eingrünung des Ortsrandes und landschaftsplanerische Aufwertung der Übergangsflächen, insbesondere in den historischen Ortslagen von Langerwisch, Stücken und Fresdorf.

Belange des Immissionsschutzes sind vor allem bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Bauvorhaben in der Nähe der Autobahn zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Kiestagebaus Fresdorfer Heide strebt die Gemeinde Michendorf die Wiedernutzbarmachung der bereits ausgekiesten Flächen im Rahmen des fakultativen Rahmenbetriebsplans von 1994 an. Einer südlichen Erweiterung der innerhalb des LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ gelegenen Abbaufläche, wie im wirksamen Planfeststellungsbeschluss des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom November 2023 vorgesehen, steht die Gemeinde Michendorf ablehnend gegenüber.

Gleiches gilt für die Neuplanung der Wiedernutzbarmachung der bereits ausgekiesten Flächen. Der vorgesehenen Verfüllung der bestehenden Hohlräume des Tagebaus mit mineralischen Abfällen aus der Bauwirtschaft, für die nach Angaben der Flächeneigentümerin (REMEX GmbH) eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer DK-I-Deponie in Vorbereitung ist, steht die Gemeinde Mi-

chendorf entschieden entgegen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Michendorf den Planfeststellungsbeschluss, neben zwei weiteren Klägern, beim Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) angefochten. Über die Klagen wurde bislang noch nicht rechtskräftig entschieden.

5.11 Energiegewinnung

Die Gemeinde Michendorf befürwortet die gesamtgesellschaftlichen Zielstellungen zum Ausbau der Erneuerbaren Energien. Jedoch sind die Flächenpotenziale für die Energiegewinnung durch Windkraftanlagen oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) vergleichsweise gering.

Durch die Regionalplanung sind in Michendorf keine Vorranggebiete für die Errichtung von **Windkraftanlagen** vorgesehen (vgl. Kapitel 4.1.2). Das Gemeindegebiet weist keine geeigneten Flächenpotenziale auf.

Auf der Fläche der alten Deponie Fresdorfer Heide planen die Stadtwerke Potsdam (STEP) im Rahmen der Nachsorgephase die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einer Anlagenkapazität von 10 MW/P. Darüber hinaus besteht im planungsrechtlichen Außenbereich kein erhebliches Potenzial für Standorte zur Nutzung **solarer Strahlungsenergie** durch PV-FFA, da sich die unbesiedelten Bereiche nahezu ausschließlich in Landschaftsschutzgebieten befinden, in denen ein generelles Bauverbot besteht. Auf Einzelfälle bezogene Ausnahmen sind zwar möglich, jedoch an eine Vielzahl inhaltlicher und formaler Anforderungen geknüpft, darunter die Zustimmung der zuständigen Umweltbehörden im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens (vgl. Verordnungen über die Landschaftsschutzgebiete „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und „Nuthetal-Beelitzer Sander“).

Auch die Nutzungsmöglichkeiten für PV-FFA entlang der im Gemeindegebiet verlaufenden Bundesautobahnen (A 10 und 115) und zweigleisigen Bahntrassen sind aufgrund ihrer Lage in Landschaftsschutzgebieten zumindest eingeschränkt, denn die Privilegierung von Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB (z. B. entlang von Autobahntrassen und Schienenwegen) unterliegt ebenfalls den oben benannten inhaltlichen und formalen Anforderungen (Zustimmungsverfahren).

Im planungsrechtlichen Innenbereich besteht dagegen das Potenzial für die Gemeinde, Dächer von kommunalen Einrichtungen für Photovoltaikanlagen zur Verfügung zu stellen und den Überschuss der so produzierten Energie in das Stromnetz einzuspeisen.

6 Ausgangslage und Entwicklungsprogramm / Sektorale Zielsetzungen

6.1 Siedlungsstruktur

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 68,5 km² und wird aus den sechs Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst gebildet. Mit einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von rund 200 Einwohner*innen je Quadratkilometer zählt die Gemeinde im Bundesvergleich zu den Räumen mit geringer bis mittlerer Bevölkerungsdichte, liegt jedoch deutlich über dem Brandenburger Landesdurchschnitt.

Innerhalb der Gemeinde lassen sich zwischen den einzelnen Ortsteilen Unterschiede hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Merkmale feststellen. Ein Großteil der Bevölkerung wohnt in den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst. Hier lebten zum Ende des Jahres 2024 über die Hälfte der Einwohner*innen der Gemeinde. In den Ortsteilen Langerwisch und Wildenbruch lebt in etwa ein Drittel der Michendorfer*innen. Die vier Ortsteile weisen mit 147 (Langerwisch), 232 (Wildenbruch), 374 (Wilhelmshorst) und 423 (Michendorf) Einwohner*innen/km² auch die höchsten Bevölkerungsdichten auf. Die alten Dörfer Fresdorf und Stücken sind mit 34 bzw. 36 Einwohner*innen/km² die Ortsteile mit den geringsten Bevölkerungsdichten. Die ländliche Prägung spiegelt sich auch in der Art der Bodennutzung wider. Innerhalb des Gemeindegebiets nehmen die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft mit 31 % bzw. 49 % den größten Anteil ein.

Innerhalb der alten Ortskerne prägt ein überwiegend dörflicher Charakter das Siedlungsbild (insbesondere Fresdorf, Stücken, Neu Langerwisch und historischer Kern Wildenbruch). In diesen historisch gewachsenen Bereichen besteht ein zum Teil noch sehr hoher Anteil landwirtschaftlicher Haupt- und Nebengebäude, welche auf die (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung verweisen (Drei- und Vierseithöfe). In der Regel wurde der bäuerliche (Neben-)Erwerb jedoch bereits aufgegeben, so dass die landwirtschaftlichen Gebäude meist mit anderer Nutzung belegt sind. Vielfach dienen die ehemals bäuerlichen Anwesen mittlerweile ausschließlich Wohnzwecken.

Ein besonderes städtebauliches Erscheinungsbild, das durch die Parallelität der Dorfanlagen und ihre topographische Beziehung zueinander bestimmt ist, weist die historische Doppeldorfanlage von Alt- und Neu-Langerwisch auf. Zum Schutz, zur Sicherung sowie zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes, hat die Gemeinde Michendorf eine Gestaltungssatzung für Alt- und Neu-Langerwisch aufgestellt. Mit den in der Satzung festgesetzten Gestaltungsvorschriften, u.a. zum Erhalt prägender Gebäude, zur Stellung baulicher Anlagen, zu Dächern, Dachformen und Dachaufbauten (einschließlich Solaranlagen) sowie zur Gestaltung von Fassaden und von Einfriedungen, wurde ein verbindlicher Rahmen geschaffen, der zur Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten innerhalb des Ortsteils beiträgt.

Die ehemalige Landgemeinde Wilhelmshorst stellt eine siedlungshistorisch Ausnahme im Gemeindegebiet dar. Erst ab 1903 angelegt, als großzügig gestaltete Walsiedlung für ein kaufkräftiges Berliner Klientel (Beamte, Offiziere, Kaufleute) weist Wilhelmshorst keinen dörflich geprägten Siedlungskern auf. Das rasterartig

angelegte Siedlungsgebiet erstreckt sich beidseitig der mit einzelnen Versorgungseinrichtungen besetzten Peter-Huchel-Chaussee und bildet einen kompakten Siedlungskörper. Typisch sind der bestehende Waldsiedlungscharakter sowie der vergleichsweise hohe Anteil großer Grundstücke, vielfach mit villenartiger Bebauung. Entsprechend hoch ist auch der Anteil denkmalgeschützter Gebäude innerhalb des Ortsteils.

Eine weitere Besonderheit der Siedlungsentwicklung ist im Siedlungsbild des Ortsteils Wildenbruch ablesbar, welcher neben der alten Ortslage vier weitere räumlich voneinander getrennte Siedlungsbereiche aufweist (ehemalige Wildenbrucher Ortsteile Bergheide, Lehnmarke, Wildenbruch Siedlung und Six). Diese entstanden als Kleinsiedlungen im Rahmen eines Siedlungsbaus, welcher sich mit Beginn in den 1920er Jahren bis in die Kriegs- bzw. frühe Nachkriegszeit fortsetzte.

Auslöser für die baulichen Entwicklung der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind in der verkehrlichen Anbindung der Gemeinden an Berlin über die Bahnhaltunkte sowie den Autobahnbau zu sehen. In den Jahrzehnten nach dem Fall der Mauer und der Hauptstadtentscheidung für Berlin haben sich weitere Entwicklungsschübe innerhalb des Gemeindegebietes vollzogen. Im Bereich nördlich der Bahnstraße bildeten sich im Rahmen der Suburbanisierung wesentlich dichtere Wohnquartiere und haben in erheblichem Maße zum Bevölkerungswachstums des Ortsteils bzw. der Gemeinde Michendorf beigetragen.

Die Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet ist durch die bestehenden Wohnbauflächen bestimmt. Die Wohnstandorte unterscheiden sich je nach Ortsteil, historischer Entwicklung bzw. Zeitraum der Entstehung. In den Randlagen der Siedlungsbereiche überwiegen Wohnbebauungen mit dem Charakter allgemeiner bzw. reiner Wohngebiete. Dabei sind Fresdorf, Stücken sowie Neu Langerwisch nur in geringerem Maße von Siedlungserweiterungen betroffen, welche in den übrigen Ortsteilen als Wohnbauflächen an die historischen Ortslagen anschließen oder - so in Wildenbruch (s. o.) - bandartig entlang bestehender Straßenzüge verlaufen und einen weitgehend zerklüfteten Siedlungskörper bilden.

Innerhalb der Wohngebiete überwiegen freistehende Einfamilienhäuser. Sonstige Bauweisen (Doppel- oder Reihenhäuser, in geringem Maße Mehrfamilienhäuser) konzentrieren sich auf größere, seit den 1990er Jahren errichtete Neubaugebiete in Michendorf (Bahnstraße), Wildenbruch (Siedlung Großer Seddiner See in Lehnmarke), Langerwisch (Wohnform), Wilhelmshorst (Kiefernweg) und Stücken (Am Weinberg). Mehrgeschossige, in Plattenbauweise errichtete Wohngebäude befinden sich darüber hinaus an den Siedlungsrändern von Fresdorf (Beelitzer Straße) und Stücken (Bergstraße).

Im Gemeindegebiet befinden sich Siedlungsteile, deren Wohnbauflächen durch einen ausgesprochen hohen Grünanteil geprägt sind (große Grundstücke mit geringer baulicher Dichte, prägender Gehölz- bzw. Vegetationsbestand auf den Grundstücken und im Straßenraum). Neben nahezu der gesamten Ortslage Wilhelmshorst (s. o.) betrifft dies u. a. die Siedlungsgebiete Willichslust und Michendorf West in Michendorf sowie Siedlung Six, Bergheide und das Gebiet beidseitig der Waldheimstraße in Wildenbruch.

Eine weitere Besonderheit bilden die im Gemeindegebiet vorhandenen Siedlungsexklaven, entweder als Kleinstsiedlungen, bestehend aus wenigen Häusern mit Nebengebäuden ("Siedlungsnester" im Außenbereich z. B. Am Weinberg und Siedlerstraße im Ortsteil Langerwisch) oder als von der Ortslage abgehangene Siedlungsteile, mit eigenem baulichen Gewicht (vgl. Abbildung 17). Letztere finden sich vornehmlich in den Ortsteilen Langerwisch (z. B. Tannenhof, Galgenberg, An der Mühle) oder in Wildenbruch (Lehnmarke, Siedlung Six, Bergheide). Sie sind meist harmonisch in das Landschaftsbild bzw. die umgebenden Waldbe-
reiche eingebunden.

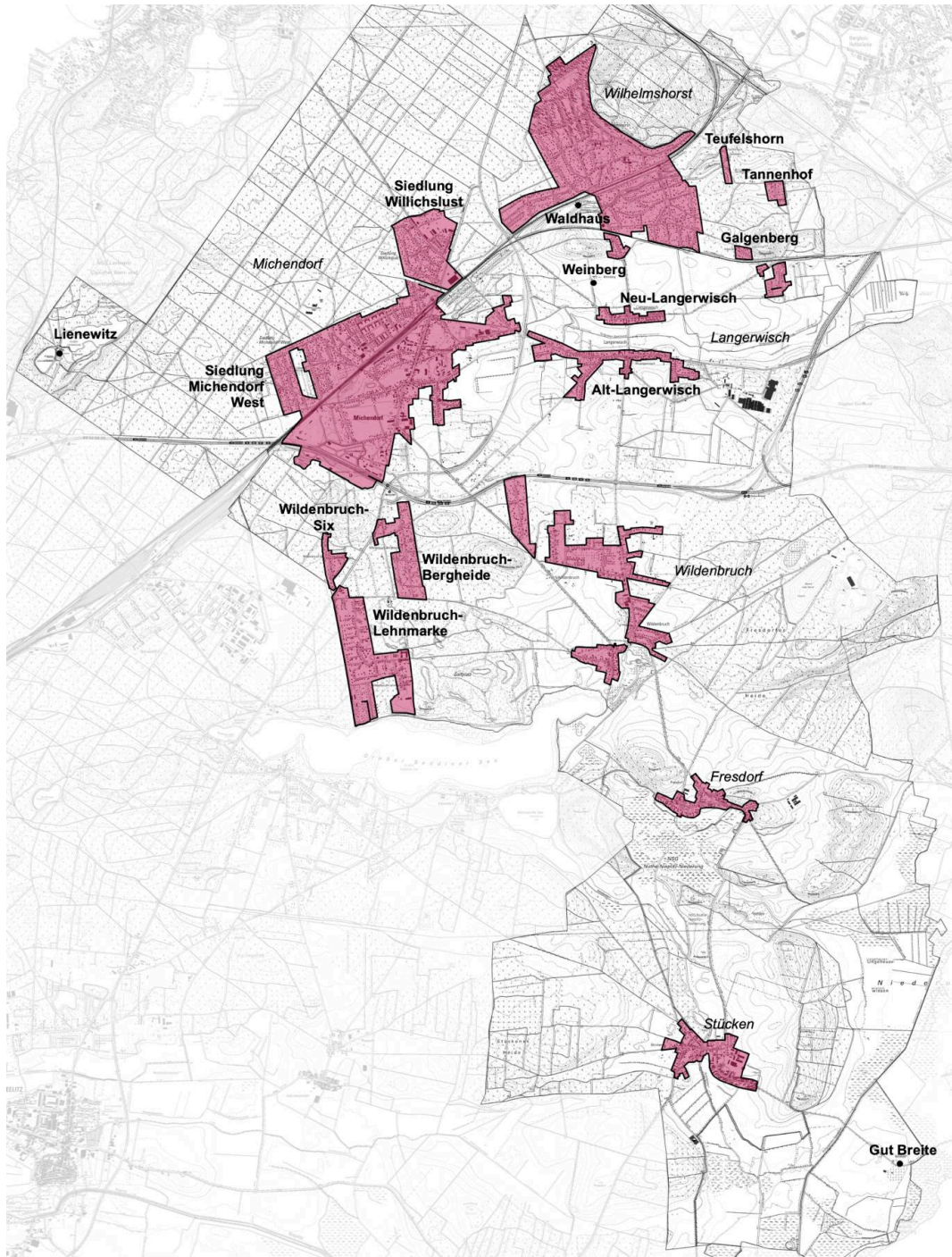


Abbildung 17: Ortslagen, Gemeindeteile, Wohnplätze

Die Siedlungsstruktur prägende flächige gewerbliche Nutzungen bestehen im OT Michendorf mit den Gewerbegebieten am westlichen Ende der Feldstraße, am nördlichen und südlichen Ende der Potsdamer Straße (Michendorfer Chaussee und An der Autobahn) sowie mit dem Betriebsstandort der Bako Hansa zwischen Potsdamer Straße, Caputher Weg und Bahntrasse. Ein weiteres kleinteiliges Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Stücken (Am Weinberg).

In den Gewerbegebieten bilden Baubranche/Baustoffhandel sowie Transport- und Kfz-Betriebe den Schwerpunkt des Branchenbesatzes.

Auf der Erweiterungsfläche am Standort Michendorfer Chaussee hat sich in der jüngeren Vergangenheit ein Dienstleistungsunternehmen für digitale Lösungen für Rettungsdienste und den medizinischen Bereich angesiedelt.

Kleinteiliges Handwerk und Gewerbe findet sich darüber hinaus innerhalb der gemischten Baustrukturen aller Ortslagen.

Für das Gewerbegebiet an der Feldstraße besteht seit August 2023 ein Bebauungsplan (01/2017 „Gewerbepark an der Feldstraße“). Die Fläche ist weiterhin zu großen Teilen äußerst extensiv genutzt und besteht überwiegend aus Lagerflächen, die vielfach, zumindest temporär, brach liegen. Die angestrebte Qualifizierung der Fläche durch Ansiedlung neuer, nachbarschaftsverträglicher Gewerbebetriebe mit geringerem Aufkommen an Schwerlastverkehr wurde bislang nicht erreicht.

Als prägendes Strukturelement sind darüber hinaus bestehende Gartenflächen in Ortsrandlage zu nennen, oftmals „Hausäcker“, „Bauerngärten“ oder Streuobstwiesen, die im Anschluss an die Ortslage einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft bilden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart sowie der prägenden städtebaulichen Gestalt des Siedlungsraumes der Gemeinde Michendorf verfolgt der Flächennutzungsplan folgende übergeordnete Planungsziele:

- Sicherung der alten Ortslagen sowie bestehender Siedlungsbereiche und behutsame Ergänzung durch Neubebauung. Innenentwicklung und Arrondierung vor Inanspruchnahme unbebauter Landschaft im Außenbereich;
- Sicherung und Erhalt des Charakters von Siedlungsgebieten mit wesentlicher Prägung durch vorhandene Vegetations- bzw. Gehölzbestände (Bewahrung des Waldsiedlungscharakters z. B. in Wilhelmshorst, Bergheide, Six, hoher Grünanteil in den Siedlungsgebieten Willichslust, Michendorf West, usw.);
- Erhalt und Förderung typischer ländlicher Nutzungsmischungen in den historischen Dorflagen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie Tourismus und Gastronomie, z. T. noch Tierhaltung, Landwirtschaft); Flexibilität durch Darstellung als gemischte Baufläche (M). Grundsätzlich ist eine vielfältige und mit dem Wohnen verträgliche Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz wie Scheunen und Nebengebäude zu unterstützen;

- bedarfsorientierte und mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung abgestimmte Entwicklung von Wohnzuwachsflächen; Darstellung und bedarfsgerechte Vorhaltung geeigneter Zuwachsflächen;
- Sicherung der Funktionen der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung an integrierten Standorten
- Vermeidung von Landschaftszersiedelung – keine Stärkung, Festschreibung oder Entwicklung von Siedlungssplittern oder Streusiedlungen im Außenbereich über den Bestandsschutz hinaus;
- Bewahrung und Entwicklung hochwertiger und prägender Grün- und Freiflächenstrukturen: Gartengürtel, innenliegende Grün- und Freiflächen, Angerbereiche, Obstwiesen, Waldparzellen; Sicherung und Entwicklung öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen innerhalb eines Netzes/Systems übergeordneter Grünverbindungen

Sanierungsgebiete

Aufgrund der städtebaulichen Struktur und der historischen Bebauung wurden Alt- und Neu-Langerwisch 1990 in ein Bundes-Modellvorhaben zur städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. 1994 wurden die entsprechenden Bereiche (insgesamt ca. 40 ha) als Sanierungsgebiet "Ortskerne Alt- und Neu-Langerwisch" förmlich festgelegt. Nach erfolgreicher Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden die Sanierungssatzungen im Jahr 2019 aufgehoben. Zum Schutz und zur Sicherung der Sanierungsziele sowie zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes hat die Gemeinde Michendorf im Mai 2025 auf Grundlage des § 87 Abs. 1 und Abs. 8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) die Gestaltungssatzung Alt- und Neu-Langerwisch aufgestellt (s. o.).

Im Ortsteil Michendorf wurde im Jahr 2000 der ca. 20 ha große Bereich beiderseits der Potsdamer Straße zwischen der Bahnüberführung im Norden und der Einmündung der Straße An der Kirche im Süden als Sanierungsgebiet "Ortskern Michendorf" förmlich festgelegt. Zu den Maßnahmen zur Stärkung und Belebung des Ortszentrums und zur Einbindung der neuen Ortsmitte („Apfelmitte“) zählen im Wesentlichen die stadtgestalterische Aufwertung und Erneuerung der Potsdamer Straße einschließlich des Bahnhofsumfelds, die Schaffung einer städtebaulich bedeutsamen funktionalen Verbindung der neuen Ortsmitte und den neuen Wohngebieten in Michendorf West über eine Querung der Bahngleise (Fußgängerbrücke) sowie eines zweiten barrierefreien Zugangs zum Bahnhof. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ist bis Dezember 2028 angestrebt.

6.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Michendorf zählt zu Ende des Jahres 2024 insgesamt 14.110 Einwohner*innen bei einer Flächengröße von ca. 6.866 ha. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 200 EW/km², welche deutlich über der Zahl für den

gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark mit ca. 130 EW/km² liegt¹. Das Geschlechterverhältnis ist mit 6.939 Männern zu 7.059 Frauen ausgeglichen.

Auf Michendorf entfällt mit ca. 41 % der mit Abstand höchste Anteil an der Gemeindebevölkerungszahl, gefolgt von Wilhelmshorst mit 22 %, Wildenbruch mit 19 % und Langerwisch mit 13 %. Fresdorf und Stücken weisen Anteile von unter 5 % an der Gesamtbevölkerung aus. Der Ortsteile Michendorf und Stücken nehmen jeweils rund 20 % der Gemeindefläche ein. Die nächstgrößten Ortsteile sind Langerwisch mit 18 % und Wildenbruch mit 16 %. Die kleinsten Flächen haben Fresdorf (14 %) und Wilhelmshorst (12 %).

Eine Gegenüberstellung der Bevölkerungszahlen mit der Flächenverteilung auf die einzelnen Ortsteile zeigt sehr unterschiedliche Bevölkerungsdichten mit knapp mehr als 400 EW/km² im Ortsteil Michendorf und 33,58 EW/km² im Ortsteil Fresdorf:

Ortsteil	Einwohner- *innenzahl	Bevölke- rungsanteil	Fläche in ha (ca.)	Flächenanteil in %	Bevölke- rungsdichte (EW/km ²)
Fresdorf	302	2 %	927	14 %	33,58
Langerwisch	1.800	13 %	1.226	18 %	146,82
Michendorf	5,733	41 %	1.356	20 %	422,78
Stücken	493	3 %	1.383	20 %	35,65
Wildenbruch	2.617	19 %	1.127	16 %	232,21
Wilhelmshorst	3.165	22 %	847	12 %	373,67
GESAMT	14.110	100 %	6866	100 %	205,51

Tabelle 1: Bevölkerung- und Flächenstruktur nach Ortsteilen, Stand 31.12.2024

Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Gemeinde Michendorf seit dem Jahr 2015 mit 12.178 EW bis 2025 mit 14.165 EW² zeigt ein Wachstum von ca. 16 %. Es liegt damit deutlich höher als das des gesamten Landkreises Potsdam-Mittelmark von rund 6 %³.

Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040

Diese Zahlen spiegeln sich auch in der aktuellen landesweiten Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040 für das Land Brandenburg⁴ wider (differenziert nach kreisfreien Städten, Landkreisen sowie für das Berliner Umland, den weiteren Metropolenraum und die fünf Planungsregionen auf der Grundlage der Bevölke-

¹ Quelle: www.statistik-berlin-brandenburg.de, Datenstand 31.12.2022

² Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand>

³ EW-Entwicklung von 210.910 EW (2015) zu 224.457 EW (2024), Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand>

⁴ Quelle: Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg, A I 8 – 15, 2014 bis 2040, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Standort Berlin und Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbeobachtung und Stadtmonitoring

rungszahlen nach Altersjahren und Geschlecht zum Stichtag 31.12.2013 und Gebietsstand 01.01.2014). Für das gesamte Bundesland wird dort ein Rückgang um 11,5 % innerhalb des Prognosezeitraums 2014 bis 2040 erwartet, der nur aufgrund hoher Wanderungsgewinne, die die negative natürliche Entwicklung kompensieren, nicht deutlich höher ausfällt. Auf der Ebene des Landkreises Potsdam-Mittelmark wird ein Rückgang von 3,2 % erwartet, wobei bis 2020 zunächst ein Zuwachs vorhergesagt wurde. Die tatsächliche Bevölkerungszahl lag 2020 ca. 7.500 über der prognostizierten Zahl von 210.500 Einwohner*innen. Für den Teilbereich des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der zum Berliner Umland zählt (darunter auch die Gemeinde Michendorf), ist anders als in der Prognose für den gesamten Landkreis eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 13,6 % bis zum Jahr 2040 vorhergesagt. Dies stimmt mit dem tatsächlichen Zuwachs der Michendorfer Bevölkerung überein.

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030

Die landesweite Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030¹ erwartet für das Land Brandenburg „einen geringen Zuwachs von rund 0,7 % innerhalb des Prognosezeitraums, der ausschließlich aus Wanderungsgewinnen resultiert, die die negative natürliche Entwicklung kompensieren. Im Berliner Umland wird ein Bevölkerungszuwachs von 84.300 Personen erwartet, im Weiteren Metropolenraum ein Rückgang um 66.900 Personen.“ Die Gemeinde Michendorf ist dem Berliner Umland zuzurechnen. „Von den 195 Ämtern, Verbandsgemeinden und amtsfreien Gemeinden wird nur für 63 – davon 40 im Berliner Umland – eine positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030, d. h. ein höherer Bevölkerungsstand als im Jahr 2019 erwartet. Während im Berliner Umland für die meisten amtsfreien Gemeinden auch langfristig höhere Bevölkerungsstände wahrscheinlich sind, trifft dies im weiteren Metropolenraum vorwiegend auf amtsfreie Gemeinden und Ämter zu, die direkt an das Berliner Umland angrenzen und verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegen sind.“

Für die Gemeinde Michendorf wird in der Vorausschätzung prognostiziert, dass die Bevölkerung seit 2019 um 1.649 Personen bis 14.783 im Jahr 2030 zunimmt. Das entspricht gegenüber dem Stand 2019 einem Bevölkerungszuwachs von insgesamt rund 12,6 % in 15 Jahren. Innerhalb des Prognosezeitraums wurde ein Bevölkerungsstand von 14.368 für das Jahr 2025 vorausgeschätzt. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Michendorf entspricht ungefähr den Daten des Meldeamtes. Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark ist eine Zunahme der Einwohner*innenzahl um 2,5 % bis 2030 vorausgesagt worden, wobei dieser ab dem Jahr 2025 stagniert. Der tatsächliche Zuwachs liegt 2024 mit 3,6 %² etwas höher als die Vorausschätzung.

¹ Berichte der Raumbbeobachtung, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungszahlen Stand 31.12.2019

² EW-Entwicklung von 216.566 EW (2019) zu 224.457 EW (2024), Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/datenportal/mats-bevoelkerungsstand>

	absolute Bevölkerungszahl (2024)	Bevölkerungs- vorausschätzung 2020-2030 (2030)	Bevölkerungs- prognose 2014-2040 (2040)
Land Brandenburg	2.851.667 EW	2.539.221 EW	2.167.300 EW
Landkreis Potsdam-Mittelmark	224.457 EW	222.068 EW	199.000 EW
Gemeinde Michendorf	14.017 EW	14.783 EW	k. A.

Tabelle 2: Gegenüberstellung verschiedener Bevölkerungs- und Prognosezahlen (verschiedene Quellen)

Nach der landesweiten Bevölkerungsvorausschätzung schlägt sich der demografische Wandel in der Altersstruktur nieder. Demnach nimmt in der Gemeinde Michendorf bis zum Jahr 2030 der Anteil der über 65-Jährigen um rund 33,4 % zu. Die Altersgruppe der 15 bis unter 65-Jährigen nimmt dagegen nur um rund 6,8 % und die der unter 15-Jährigen um rund 9,5 % zu. In absoluten Zahlen entspricht dies Anteilen für die genannten Altersgruppen von 2.417 Kindern und Jugendlichen, 8.856 Personen im erwerbsfähigen Alter und 3.510 älteren Einwohner*innen. Ca. 58 % der Bevölkerung werden 2030 nach der Vorausschätzung im erwerbsfähigen Alter sein.

	Bevölkerung unter 15 Jahren	Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahren	Bevölkerung 65 Jahre und älter
Land Brandenburg	- 1,4 %	- 7,1 %	+ 21,1 %
Landkreis Potsdam-Mittelmark	- 4,1 %	- 5,8 %	+ 29,8 %
Gemeinde Michendorf	+ 9,5 %	+ 6,8 %	+ 33,4 %

*Tabelle 3: Entwicklung der Altersstruktur von 2019 bis 2030
(Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030)*

Einen Effekt auf die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur der Gemeinde kann dabei das Angebot an Flächen für die Baulandentwicklung auslösen, welches mit dem FNP vorbereitet wird. Dieses kann sich durchaus begünstigend auf den Wanderungssaldo auswirken und die zu beobachtenden positiven Entwicklungen unterstützen.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass entsprechend der Daten des *Statistischen Berichts zu Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg, September 2023*¹ zu den Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2022 die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten- und/oder Sterbeüberschuss) von Michendorf in absoluten Zahlen (-) 62 betrug, der Zuzugsüberschuss mit 166 Personen aber zu einer Bevölkerungszunahme von 104 Personen führte.

¹ A I 7 – m 09/23, A II 3 – m 09/23, A III 3 – m 09/23, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

6.3 Wohnen

Die Funktion als Wohnort im ländlichen Raum zählt zu den wesentlichen Aufgaben der Gemeinde Michendorf. Im Gemeindegebiet überwiegt das Wohnen in individuellen Wohngebäuden (Ein- oder Zweifamilienhäuser). Daneben ist es Ziel, Geschosswohnungsbauten an vorhandenen Standorten zu sichern und das Angebot an preiswertem Wohnraum und an Wohnungen für unterschiedliche Nachfragegruppen an geeigneten Standorten zu erweitern.

Der FNP stellt die bestehenden Wohnbereiche entsprechend ihrer allgemeinen Art der Nutzung als Wohnbauflächen dar. Hinzu kommen Anteile an Wohnnutzung innerhalb gemischt genutzter Bereiche, die als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Diese können in den alten Ortskernen neben ausgesprochenen Mischgebieten insbesondere auch dörflich geprägte Wohngebiete gemäß § 5a BauNVO umfassen. In der neuen Ortsmitte umfassen die gemischten Bauflächen darüber hinaus auch urbane Wohngebiete gemäß § 6a BauNVO.

Im FNP werden als bestehende Bauflächen rund 521 ha Wohnbauflächen und rund 120 ha gemischte Bauflächen dargestellt, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

	Wohnbauflächen (Bestand)	Gemischte Bauflächen (Bestand)
Fresdorf	3,1 ha	14,3 ha
Langerwisch	71,1 ha	18,5 ha
Michendorf	155,5 ha	39,8 ha
Stücken	5,8 ha	24,4 ha
Wildenbruch	132,1 ha	16,5 ha
Wilhelmshorst	153,2 ha	6,4 ha
Gesamt	(W) 520,9 ha	(M) 119,9 ha

Die seit der Wiedervereinigung auf Grundlage gemeindlicher Bauleitplanung entstandenen Wohnsiedlungen (insbesondere nördlich der Bahn in Michendorf) sind größtenteils vollständig bebaut und genutzt. Einige Bauvorhaben jüngerer Datums werden aktuell fertiggestellt bzw. vermarktet und sukzessive in Nutzung genommen. (z. B. Neue Ortsmitte, Geschosswohnungsbauten der Gewog Potsdamer Str. 94a in Michendorf, Einfamilienhäuser Gustav-Winkler-Weg in Wilhelmshorst, Siedlung Sonneneck in Stücken).

Die übrigen im Zusammenhang bebauten Wohnbereiche weisen unterschiedlich hohe Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungspotenziale innerhalb des unbeplanten oder beplanten Innenbereichs auf, die sich in der Regel ohne Aufstellung von Bebauungsplänen für die Neubebauung nutzen lassen.

Eine überschlägige Ermittlung bestehender Baulandpotenziale erfolgte im Rahmen von Ortsteilanalysen. Eine kartographische Aufarbeitung der Nachverdichtungspotenziale innerhalb des Planwerks der gemeindlichen Bauleitplanung ist ortsteilbezogen dem Anhang (A₁ - Ortsteilanalyse) zu entnehmen.

Wohnbaupotenziale auf erschlossenem Bauland im Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) verteilen sich unterschiedlich auf die Ortsteile und setzen sich überwiegend aus kleinteiligen Siedlungs- bzw. Baulücken zusammen. Größere Zahlen unbebauter Grundstücke befinden sich z. B. innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 1a/2005 „Wohnpark Naeve - Seddiner Straße“ im Ortsteil Stücken (Siedlung Sonneneck) und 05/2018 „Peter-Huchel-Chaussee / An den Bergen“ im Ortsteil Wilhelmshorst (Gustav-Winkler-Weg).

Insgesamt besteht innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche ein Nachverdichtungspotenzial von überschlägig 38,5 ha mit rund 385 Wohngrundstücken. Als Grundlage für die Ermittlung eines realistischen Verhältnisses zwischen Fläche und potenziellen Wohneinheiten wird ein überschlägiger Wert von 10 WE/ha Bruttobauland herangezogen.

Mit 112 ha, 105 ha bzw. 100 ha verfügen Wildenbruch, Michendorf und Wilhelmshorst über die größten Wohnbaulandpotenziale. Die weitere Verteilung innerhalb der Gemeinde ist Tabelle 4 zu entnehmen.

Ortsteil	Wohnbaulandpotenziale					
	Innenbereich		B-Pläne		Gesamt	
	Fläche (m²)	WE (ca.)	Fläche (m²)	WE (ca.)	Fläche (m²)	WE (ca.)
Fresdorf	4.080	4	-		4.080	4
Langerwisch	-	-	7.540	8	7.540	8
Michendorf	26.844	27	78.430	78	105.274	105
Stücken	13.008	13	43.231	43	56.239	56
Wildenbruch	-		112.158	112	112.158	112
Wilhelmshorst	-		99.804	100	99.804	100
Gesamt	43.932	44	341.163	341	385.095	385
Gemeinde Michendorf	4,4 ha	44 WE	34,2 ha	341 WE	38,5 ha	385 WE

Tabelle 4: Wohnbaupotenziale im Innenbereich und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

Erfahrungsgemäß stehen aus eigentumsrechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen viele der potenziellen Bauflächen bzw. -grundstücke nicht für eine kurzfristige Bebauung zur Verfügung, so dass von einer sukzessiven baulichen Inanspruchnahme über einen eher längeren Entwicklungszeitraum auszugehen ist.

Wohnzuwachsflächen

Unter Berücksichtigung der mit dem städtebaulichen Leitbild vorliegenden Entwicklungsabsichten für die Gemeinde und ihre Ortsteile und der raumordnerischen Vorgaben für die Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im Rahmen der Flä-

chennutzungsplanung eine bedarfsgerechte Ausweisung zusätzlicher (geplanter) Wohnbauflächen. Im Ortsteil Michendorf, der Teil des Gestaltungsraumes Siedlung und Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist, ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers als zentrales Vorhaben der Wohnsiedlungsflächenentwicklung vorgesehen. Darüber hinaus soll sich die Entwicklung im Wesentlichen auf kleinteilige Arrondierungen und maßvolle Flächenerweiterungen konzentrieren.

Die Gemeinde Michendorf ist ein wichtiger Wohnstandort im ländlichen Raum und beabsichtigt innerhalb des Perspektivzeitraums des Flächennutzungsplans insgesamt rund 40,73 ha Wohnzuwachsflächen im FNP darzustellen. Die Flächen wurden einer differenzierten Bewertung nach städtebaulichen sowie landchaftsplanerischen Kriterien unterzogen.

Erkenntnisse über die Beurteilung der außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung vorgesehenen geplanten Wohnbauflächen durch die zuständige Landesplanungsbehörde (GL), konnten im Rahme einer vorgezogenen Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gewonnen werden (vgl. Kapitel 4.1).

Von den ausgewählten Siedlungszuwachsflächen kann demnach ein überwiegender Anteil innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (rund 27,8 ha) entwickelt werden. Mit rund 9,2 ha ist ein großer Teil der Wohnsiedlungsflächenentwicklung außerdem im Zuge der Innenentwicklung umsetzbar und somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption (EEO gemäß Z 5.5 LEP HR) anzurechnen. Von den in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans aufgenommenen geplanten Wohnbauflächen sind rund 3,76 ha auf die EEO anrechenbar. Damit wird der durch den LEP HR eingeräumte Rahmen von 3,9 ha EEO mit jetzigen Planungsstand fast ausgeschöpft.

Die räumliche Verteilung der Wohnzuwachsflächen auf die verschiedenen Ortsteile sowie die Flächenanteile, die nach aktuellem Kenntnisstand der raumordnerischen Eigenentwicklungsoption (EEO) hinzuzurechnen sind, gibt die folgende Übersicht wieder.

	<i>Geplante Wohnbauflächen</i>	<i>davon Innenentwicklung</i>	<i>davon EEO</i>
Gemeinde Michendorf insg.	40,73 ha	9,18 ha	3,76 ha
davon (Ortsteil):			
Fresdorf	0,47 ha	---	0,47 ha
Langerwisch	3,50 ha	0,64 ha	1,40 ha
Michendorf	19,85 ha	---	---
Stücken	0,50 ha	0,50 ha	---
Wildenbruch	9,93 ha	8,04 ha	1,89 ha
Wilhelmshorst	6,48 ha	---	---

Tabelle 5: Verteilung und raumordnerische Zuordnung geplanter Wohnbauflächen

In den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst sowie dem westlichen Siedlungsbereich Alt Langerwisch, die Bestandteil des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß LEP HR sind, werden zwei Drittel (ca. 27,9 ha) der im Gemeindegebiet geplanten Wohnbauflächen vorgesehen. Als zentrales Siedlungsvorhaben der Gemeinde ist dabei die Entwicklung einer rund 15 ha großen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten innerörtlichen Fläche im südwestlichen Siedlungsbereich Michendorfs (zwischen Potsdamer Straße, Feldstraße, Am Upstall und Schmerberger Straße) zu einem Wohnquartier mit nachhaltigen Energie- und Mobilitätslösungen vorgesehen.

Für die größeren Planflächen sind tragfähige städtebauliche Konzepte und Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge zu erarbeiten. Dabei sind die mit dem FNP sowie weiteren örtlichen Konzepten formulierten städtebaulichen Zielstellungen zu berücksichtigen und planerisch umzusetzen.

Alle Erweiterungsflächen sind durch Bebauungspläne zu entwickeln. Gegebenenfalls können Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB für einzelne Flächen in Betracht kommen. Die Voraussetzungen für entsprechende Verfahren sind einzelfallbezogen zu klären und können nicht bereits aus der raumordnerischen Beurteilung der Eigenentwicklungsmöglichkeiten abgeleitet werden. Kleinteilige Arrondierungen sind ggf. auch auf Grundlage von Satzungen gemäß § 34 BauGB entwicklungsfähig.

Nähere Angaben zu den einzelnen geplanten Wohnbauflächen sind in den Kapiteln 0 sowie 8.2.1 wiedergegeben.

6.4 Einkauf und Versorgung

Entsprechend der vorhandenen Ausstattungsmerkmale zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des häufig wiederkehrenden Bedarfs ist die Grundversorgung der Gemeinde Michendorf auch zukünftig zu gewährleisten.

Der Schwerpunkt des Einzelhandels und der Versorgung liegt im Grundfunktionalen Schwerpunkt Michendorf. Innerhalb der Gemeinde konzentrieren sich die Funktionen Einkauf und Versorgung (Einzelhandel, Dienstleistungen, Banken, Gesundheitsservice, Handwerksbetriebe etc.) zusammen mit den gastronomischen Angeboten auf die integrierten Lagen innerhalb des Ortskerns von Michendorf sowie in geringerem Umfang von Langerwisch und Wilhelmshorst.

Innerhalb von Michendorf verteilen sich Einzelhandel und Gastronomie entlang der Potsdamer Straße sowie im Nahversorgungszentrum an der Luckenwalder Straße. Im Versorgungsbereich an der Potsdamer Straße befinden sich neben Magnetbetrieben des Einzelhandels (zwei Lebensmittelmärkte, ein Baumarkt, ein Getränkemarkt), eine Bäckerei, eine Fleischerei und weitere kleinteilige Ladengeschäfte, eine Apotheke, ein Optiker, eine Post- und eine Bankfiliale sowie gastronomische und serviceorientierte Angebote. Das Nahversorgungszentrum an der Luckenwalder Straße umfasst zwei Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter und Discounter), einen Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Bekleidungsgeschäft. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt außerhalb des zentralen Versorgungs-

bereichs (Am Herthasee, gegenüber dem Bahnhof) übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen im nördlichen Kernort Michendorf/Willichslust.

Gleiches gilt für den Marktstandort An der Umgebungsbahn/Peter-Huchel-Chaussee, der entsprechend seiner Lage für die Ortsteile Langerwisch und Wilhelmshorst bedeutende Versorgungsfunktionen erfüllt. In Wilhelmshorst besteht im Bereich nördlich des Bahnübergangs, beidseitig der Peter-Huchel-Chaussee ein kleinteiliger, vereinzelter Geschäftsbesatz mit Fleischerei/Lebensmittelgeschäft, Bäckerei/Konditorei, Friseurladen und Postfiliale.

Die Nutzung eines kleinen Lebensmittelmarkts im Zentrum von Alt-Langerwisch wurde aufgegeben. Unter Inanspruchnahme angrenzender Flächen soll auf den Grundstücken Straße des Friedens 72/74 nun ein Nahversorgungsstandort entwickelt werden und das alte Marktgebäude durch einen modernen und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung und gewerblicher Betriebe mit ergänzendem Angebot wird derzeit ein Bebauungsplan mit parallel laufender Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Zusammen mit der benachbarten Fleischerei sowie gastronomischen Betrieben soll der Standort perspektivisch zu einem dritten zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Gemeindegebiets entwickelt werden.

In den übrigen Ortsteilen sind kaum Nahversorgungsangebote vorhanden. Für Einkäufe und sonstige Erledigungen sind somit relativ weite Wege nach Michendorf bzw. Langerwisch zurückzulegen.

Östlich von Langerwisch, außerhalb des Siedlungszusammenhangs (Am Gut) befindet sich ein Standort mit drei Gartencentern/-fachmärkten von denen einer ein breites Spektrum an Waren des langfristigen Bedarfs anbietet, kombiniert mit gärtnerischer Produktion im Freiland und in Gewächshäusern (Rosengut Langerwisch).

Ziel der Gemeinde Michendorf ist neben der Sicherstellung der Grundversorgung auch eine qualitative Verbesserung der Versorgungslage innerhalb des Gemeindegebiets. Der FNP erfasst bestehende Einzelhandelsstandorte innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen sowie innerhalb von Sonderbauflächen für die Nahversorgung (u.a. Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße) und Sonderbauflächen für Gartenfachmärkte (SO GFM, Bereich Rosengut).

Abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist für das weitere Verfahren vorgesehen, eine neue Darstellungskategorie einzuführen und die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) Ortszentrum Michendorf, Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße und Nahversorgungszentrum Straße des Friedens in ihren Abgrenzungen im FNP darzustellen.

6.5 Gewerbe und Handwerk

Die gewerbliche Entwicklung ist im Schwerpunkt in den Gewerbegebieten von Michendorf (rund 29 ha) und Stücken (rund 3,5 ha) konzentriert. Die weiteren Ortsteile verfügen über keine ausschließlich gewerblich genutzten Bauflächen. Kleinteilige gewerbliche Nutzungen, bei denen es sich überwiegend um klein- und mittelständische Handwerksbetriebe handelt, sind innerhalb der einzelnen

Ortslagen, teilweise auch unter Nutzung typischer Hofanlagen in der vorhandenen Wohn- bzw. Mischbebauung integriert. Einen Überblick der im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächen gibt Tabelle 6.

Ortsteil	Gewerbegebiet	Größe ca.	Branchenbesatz	Auslastung ¹
Michendorf	Gewerbepark an der Feldstraße	12,7 ha	Extensive Lagernutzung (Baustoffe) temporäre Brachen	50-65 %
	Gewerbegebiet Nord (Caputher Straße / Potsdamer Straße)	7,4 ha	Baugewerbe Fahrzeugvermietung Logistikdienst/Lager Medizintechnik	70 %
	Betriebsstandort „BÄKO“, Caputher Weg	2,1 ha	Großhandel Bäckereibedarf	100 %
	Gewerbegebiet Süd (An der Autobahn / Theaterweg)	7,2 ha	Straßenmeisterei Autohof Kfz-Servicegewerbe Tankstelle	100 %
Stücken	Gewerbegebiet Am Weinberg	3,5 ha	Kfz-Servicegewerbe Baustoffhandel	100 %

Tabelle 6: Gewerbeflächen in der Gemeinde Michendorf

Im Außenbereich bestehen weitere Standorte, die als genehmigungspflichtige Betriebe gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. aufgrund ihrer besonderen Charakteristik im FNP innerhalb von Sonderbauflächen dargestellt sind (Viehhaltung / Telekommunikation).

Ziel der Gemeinde Michendorf ist die Sicherung der gewerblichen Entwicklung. Vorhandene und erschlossene Flächen sind vielfach belegt, jedoch bestehen in Michendorf auf den Gewerbegebieten im Norden und im Süden durchaus noch freie, vermarktungsfähige Kapazitäten. Im Gewerbegebiet an der Feldstraße steht je nach Bewertung ein Drittel bis zur Hälfte der Fläche noch für betriebliche Ansiedelungen zur Verfügung (4 bis 6 ha). Durch Komprimierung/Reduzierung der vorhandenen extensiven Lagernutzungen könnten weitere Kapazitäten auch für hochwertigere und moderne Gewerbeflächen geschaffen werden.

Im Gewerbegebiet Nord stehen rund 1,8 ha freie Gewerbeflächen für Betriebsansiedelungen zur Verfügung. Die bestehende Gewerbestruktur ist auf den bestehenden gewerblich genutzten sowie gemischt genutzten Bauflächen sicherzustellen und fortzuentwickeln.

¹ Zur Einschätzung der Auslastung wurden auf Angaben der Wirtschaftsförderung Brandenburg (Brandenburg Business Guide, WFBB 2025) sowie der Gewerbeflächenerfassung des Landesamts für Bauen und Verkehr (LBV, Dez. Raumb Beobachtung und Stadtmonitoring 2022) herangezogen

Das durch Kfz-Servicegewerbe und weitere Kfz-affine Nutzungen geprägte Gewerbegebiet Süd - nördlich der Autobahn, wurde im FNP 2008 noch als gemischte Baufläche dargestellt. Mittlerweile sind die gewerblichen Nutzungen bestandsprägend, so dass mit den Flächen der Straßenmeisterei, des Autohofs, der Tankstelle sowie diversen Kfz-Werkstätten eine weitere Gewerbefläche in die FNP-Darstellungen aufgenommen wird. Das über den Bebauungsplan 01/2013 "An der Autobahn / Theaterweg" festgesetzte Gewerbegebiet ist ebenso Bestandteil der Fläche wie die drei von gewerblicher Nutzung umgebenen Wohngrundstücke An der Autobahn. Die bestehende Gemengelage soll keine Berücksichtigung in den Darstellungen finden. Ohnedies unterschreitet die Größe der Wohngrundstücke mit insgesamt rund 0,3 ha die Darstellungsschwelle des FNP. Der Bestandschutz für die bestehenden Wohngebäude bleibt davon unberührt. Gehölzgeprägte Grundstücksflächen werden aus der Bauflächendarstellung ausgeklammert und zur Sicherung der Pufferfunktion zwischen Gewerbeflächen und Flächen mit Wohnnutzung als Grünflächen dargestellt.

Für die langfristige Sicherung und Profilierung des Wirtschaftsstandorts Michendorf und mit Blick auf die Bestrebungen der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) zur Entwicklung eines strukturpolitisch bedeutsamen Wirtschaftsstandortes im Bereich des Autobahndreiecks Potsdam¹, soll das Gewerbeflächenangebot für Erweiterungen, Gründungen oder Neuansiedlungen um zusätzliche, neu zu schaffende Gewerbeflächen ergänzt werden.

Hierzu soll, als Baustein zur Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele des Landes, eine rund 30 ha große Fläche südlich der Autobahnraststätte Michendorf für eine künftige gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden. Die Lage zwischen Bahntrasse und Autobahn sowie die unmittelbare Anbindung an das Bundesfernstraßennetz (A 10/AS Michendorf, B 2) und die Nähe zum Güterbahnhof Seddin stellen hervorragende Standortmerkmale dar und tragen zu einer Reduzierung der durch den Güterverkehr induzierten Belastungen der Siedlungsgebiete bei. Zu den Siedlungsbereichen Bergheide und Siedlung Six des Ortsteils Wildenbruch wird ein Abstand von mindestens 300 m eingehalten, um von den Gewerbebetrieben ausgehende Immissionsbelastungen in den Wohnlagen von vornherein zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die Umsetzbarkeit der Fläche ist unmittelbar an den weiteren Verlauf und Fortschritt sowie die Untersuchungsergebnisse und Planungen zur Entwicklung des gemeindeübergreifenden Wirtschaftsstandorts gebunden. Dies betrifft neben den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung vor allem die Bewältigung entwicklungshemmender naturschutzrechtlicher Belange, die sich insbesondere aus der Lage im LSG und der Waldeigenschaft sowie wasserrechtlichen Restriktionen ergeben. Darüber hinaus sind für die Standortentwicklung, -vermarktung und -realisierung als gemeinschaftliche Aufgabe der betroffenen Gemeinden geeignete Rechts- und Organisationsformen zu entwickeln und der Rahmen und die Bedingungen der interkommunalen Zusammenarbeit abzustimmen.

¹ Wirtschaftsförderung Brandenburg: Autobahndreieck Potsdam / Güterbahnhof Seddin, Entwicklung eines strukturpolitisch bedeutsamen Wirtschaftsstandortes im Bereich des Autobahndreiecks Potsdam
<https://www.wfbb.de/standort-brandenburg/gewerbe-und-industrieflaechen/autobahndreieck-potsdam-gueterbahnhof-seddin>

Mit einer Arrondierung des Gewerbegebiets Nord (Potsdamer Straße, Michendorfer Chaussee) bis zum Michendorfer Forstweg soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert und flexiblere Grundstückszuschnitte für künftige Ansiedlungsinteressierte ermöglicht werden. Wie das geplante Gewerbegebiet südlich der Autobahnraststätte, liegt auch die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Nord im Landschaftsschutzgebiet.

6.6 Gesundheit und Pflege

Die haus- und fachärztliche Versorgung in der Gemeinde Michendorf wird von niedergelassenen Ärzt*innen in den Ortsteilen Michendorf und Langerwisch (Neu Langerwisch) gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedenartige therapeutische Dienstleistungen (Logopädie, Ergotherapie, Physiotherapie u. a.). Im 2024 fertiggestellten Gesundheitszentrum in der Neuen Ortsmitte haben sich zwei allgemeinmedizinische Arztpraxen, zwei Fachärzte sowie mehrere therapeutische Praxen niedergelassen. Hinzu kommen zahlreiche Praxen in den Nachbarkommunen. Die nächstgelegenen Krankenhausstandorte mit verschiedenen Fachrichtungen befinden sich in der Stadt Beelitz sowie in der Landeshauptstadt Potsdam. Innerhalb des ländlichen Raums ist damit von einem guten ärztlichen Versorgungsstand der Gemeinde Michendorf auszugehen.

Größere Medizinstandorte innerhalb des Gemeindegebiets sind nicht geplant. Praxen und Ärztehäuser/Niederlassungen können sich innerhalb der im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ansiedeln.

Standorte für altengerechtes, betreutes Wohnen bzw. Servicewohnen und Pflegeeinrichtungen in privater Trägerschaft bestehen innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen in Michendorf am Falkenweg und am Schwalbenweg (Johanniter-Quartier Michendorf) und in Wilhelmshorst am Ravensbergweg (Seniorenzentrum St. Elisabeth). Auf dem Areal des Haus Sankt Norbert, einer Dienst- und Hilfsorganisation für Menschen mit Behinderung, zwischen Langerwischer Straße und Saarmunder Straße, besteht ein weiteres Angebot an differenzierten Wohnformen in Trägerschaft der Ordenswerke des Deutschen Ordens. Ergänzt werden die Einrichtungen durch sieben mobile Pflegedienste in privater Trägerschaft.

Aufgrund des auch für die Gemeinde Michendorf prognostizierten steigenden Anteils älterer Einwohner*innen ist ein erhöhter Bedarf für betreute Wohnmöglichkeiten und/oder Pflegeeinrichtungen absehbar. Dabei wird auch künftig davon ausgegangen, dass der Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen sowie kleineren Pflegeeinrichtungen an integrierten Standorten innerhalb der im FNP dargestellten vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen abgedeckt werden kann. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Auflistung der Standorte und Dienstleistungen für Altenwohnen und -pflege.

Michendorf:	Johanniter-Quartier mit Servicewohnen ambulantem Pflegedienst und Tages- pflege (Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.)	Betreutes Wohnen, Pflegedienste	Wieselweg Schwalbenweg
	AWO Sozialstation Michendorf	Pflegedienst	Potsdamer Straße
	CuraHumanus Seniorenpflege.	Pflegedienst	Falkenweg

	Etvoila „Michendorf“	Betreutes Wohnen	Falkenweg
	Hauskrankenpflege Ewald	Pflegedienst	Büdnergasse
	Krankenpflege Schüssler	Pflegedienst	Hubertusstraße
	Kreuzpunkt Pflegedienst UG	Pflegedienst	Potsd. Straße
Wilhelmsh.	Seniorenzentrum St. Elisabeth	Pflegezentrum	Ravensbergweg

6.7 Bildung, Erziehung und Betreuung

6.7.1 Kindertagesstätten, Horte

In der Gemeinde Michendorf gibt es insgesamt zehn Kitas in den Ortsteilen Langerwisch, Michendorf (sechs Standorte), Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst. Aufgrund rückläufiger Kinderzahlen im Altersbereich zwischen null und drei Jahren und aufgrund eines akuten Instandsetzungsbedarfs wurde die Krippe Wilhelmshorst am Eichenweg im Frühjahr 2024 geschlossen. Nach Sanierung soll die Nutzung des Gebäudes ruhen und der Standort bis auf weiteres als Reserve vorgehalten werden.

In den Kindertageseinrichtungen stehen insgesamt 840 Plätze zur Verfügung. Die Einrichtungen sind zu 90 % ausgelastet. Alle Einrichtungen befinden sich in einem guten Erhaltungs- bzw. Erneuerungszustand und können als bedarfsgerecht eingestuft werden. Die bestehenden und geplanten Kita-Standorte innerhalb der Ortslagen werden mit Planzeichen (Lagesymbol) im FNP dargestellt und sind innerhalb der dargestellten Gemeinbedarfsflächen aber auch in Wohn- und gemischten Bauflächen entwicklungsfähig.

Langerwisch:	Kita Zwergenhof	80 Plätze	Neu-Langerwisch
Michendorf:	Evangelische Johanniter Kita Kunterbunt	92 Plätze	Finkenweg
	Katholische Kita Entdecker vom Wolkenberg	92 Plätze	Langerwischer Straße
	Evangelischer Kindergarten Tausendfüßler	65 Plätze	Potsdamer Straße
	Krippe Heideschlösschen	66 Plätze	Heideweg
	Kita Löwenzahn	102 Plätze	Potsdamer Straße
	Kita Wirbelwind	102 Plätze	Michendorfer Heideweg
Stücken:	Kita Storchennest	46 Plätze	Beelitzer Straße
Wildenbruch:	Kita Wildenbrucher Waldzwerge	59 Plätze	Potsdamer Allee
Wilhelmshorst:	Kita Ameisenhügel	138 Plätze	An den Bergen 76

Die Betreuung von Schulkindern außerhalb des Schulbetriebs wird in drei Horten in den Ortsteilen Michendorf, Wildenbruch und Wilhelmshorst angeboten. Die

Hortstandorte befinden sich jeweils in einem eigenen Gebäude auf dem Gelände der Grundschulen. Eine Darstellung der Hortstandorte im FNP erfolgt nicht. Sie sind Bestandteil der dargestellten Flächen der Schulen und Kitas. Die Hortstandorte sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Michendorf:	Hort Sonnenschein	144 Plätze	Michendorfer Heideweg
Wildenbruch:	Hort Wilde Kienäppel	200 Plätze	Potsdamer Allee
Wilhelmshorst:	Wilhelmshorster Kinderhort WIKIHO	140 Plätze	Heidereuterweg

Für einen, dem Perspektivzeitraum des FNP bis ca. 2040, entsprechenden Zeit-
horizont werden keine detaillierten Bedarfsberechnungen erstellt. Der Bedarfs-
planung liegen prognosefähige Zeiträume von ca. fünf Jahren zugrunde, die ge-
eignet sind, Dynamiken in der Bedarfsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Aufgabe der Kindertagesbetreuung und die Aufstellung einer Bedarfsplanung
obliegt dem Landkreis Potsdam-Mittelmark als örtlichem Träger der öffentlichen
Jugendhilfe. Der aktuelle Bedarfsplan der Gemeinde Michendorf sieht für die
Kindertagesbetreuung bis zum Jahr 2030 eine erforderliche Kapazität für weitere
344 Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortplätze vor, die sich aus den zugrunde
gelegten Prognosen ergeben.

Auf der Grundlage der Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des beplanten
und unbeplanten Innenbereichs sowie der beabsichtigten Neuausweisung von
Bauflächen im FNP ist vor allem in Michendorf aber auch in Wilhelmshorst eine
Zunahme der Bevölkerung absehbar, die entsprechend einen zusätzlichen Be-
darf an Kinderbetreuungsplätzen hervorrufen kann. In den übrigen Ortsteilen
kann dagegen eine eher moderate Entwicklung der Bedarfslage angenommen
werden.

6.7.2 Schulen, Bildungseinrichtungen

Die Gemeinde Michendorf als Trägerin verfügt über zwei Grundschulen in den
Ortsteilen Michendorf und Wildenbruch, eine Grund- und Oberschule im Ortsteil
Wilhelmshorst sowie ein Gymnasium im Ortsteil Michendorf. Eine anerkannte Er-
satzschule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Geistige Entwick-
lung“ in Trägerschaft des Deutschen Ordens und Oberlinhaus ergänzt das ge-
meindliche Schulangebot

Michendorf:	Grundschule Michendorf	Grundschule	419 Pl.	Meisenweg
	Norberthauschule im Oberlinhaus	Ersatzschule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt "Geistige Entwicklung"	50 Pl.	Langerwischer Str.
	Wolkenberg- Gymnasium	Gymnasium	718 Pl.	Am Wolkenberg
Wildenbruch:	Grundschule „Am Kiefernwald“	Grundschule	267 Pl.	Potsdamer Allee

Wilhelmshorst:	Grund- und Oberschule Wilhelmshorst	Grund- und Oberschule	449 Pl.	Heidereuterweg
-----------------------	---	-----------------------	---------	----------------

Die Schulbezirke aller Grundschulen sind laut Schulbezirkssatzung¹ deckungsgleich. So kann eine gleichmäßige Auslastung der Standorte gewährleistet werden.

Die Gemeinde Michendorf ist im Schulentwicklungsplan² der Planregion 2 zugeordnet. In Michendorf bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Bedarf, die Grundschulen um jeweils einen bzw. zwei Züge zu erweitern. Es werden zukünftig insgesamt neun Grundschulzüge benötigt, von denen mittlerweile acht bestehen (Michendorf 4; Wilhelmshorst 2; Wildenbruch 2). Der Erweiterungsbau der Grundschule Michendorf ist bereits fertiggestellt worden und im Jahr 2025 wurde der erste Jahrgang mit vier Zügen eingeschult. Eine Erweiterung der Grundschule in Wildenbruch auf drei Züge ist in Planung, wurde aus wirtschaftlichen bzw. haushälterischen Gründen bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus der Grundschule Michendorf zunächst jedoch zurückgestellt.

Der Oberschulteil der Grund- und Oberschule Wilhelmshorst wird vorrangig von Schüler*innen des eigenen Grundschulteils und der weiteren Grundschulen der Gemeinden Michendorf sowie Seddiner See besucht, aber auch einige Schüler*innen aus den anderen Nachbargemeinden wählen diesen Standort für ihre weiterführende Schullaufbahn. Laut Schulentwicklungsplan besteht hier kein Bedarf für eine Erweiterung der Kapazität.

Der Einzugsbereich des Wolkenberg-Gymnasiums umfasst vor Allem die Gemeinde Michendorf, aber auch die umliegenden Gemeinde- und Amtsgebiete Borkheide, Brück, Caputh, Fichtenwalde, Beelitz, Saarmund, Bergholz-Rehbrücke und Seddiner See. Auch hier besteht laut Schulentwicklungsplan kein Bedarf für die Erweiterung des Schulstandortes.

Als wichtige Standorte der örtlichen Daseinsvorsorge werden alle bestehenden Schulen und Bildungseinrichtungen als Gemeinbedarfsflächen mit Planzeichen zur näheren Zweckbestimmung (Schule) im FNP dargestellt. Ebenfalls mit Planzeichen dargestellt werden Sporthallen und -plätze der Schulstandorte.

Nach aktuellem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass künftige Bedarfe durch Ausbau bzw. Nachverdichtung der bestehenden Schulstandorte abgedeckt werden können. Ein zusätzlicher Schulstandort ist in den Darstellungen des FNP nicht enthalten.

¹ Satzung der Gemeinde Michendorf über die Bildung von Schulbezirken (Schulbezirkssatzung) mit 2. Änderung vom 03. Dezember 2024

² Schulentwicklungsplan 2023/2024 - 2027/2028, Landkreis Potsdam-Mittelmark Fachbereich Soziales, Stand 27. April 2023.

6.7.3 Jugendbetreuung, Seniorentreffs

In der Gemeinde Michendorf gibt es in kommunaler Trägerschaft derzeit eine feste Jugendfreizeiteinrichtung (Jugendtreff „Jugendwohnzimmer 57 Potsdamer Straße). Darüber hinaus werden, im Rahmen der mobilen Jugendarbeit der Stiftung JOB, Anlaufstellen wie z. B. Bahnhöfe, Bushaltestellen, Sport- und Spielplätze in allen Ortsteilen von einem Jugendmobil angefahren. Die Sozialarbeiter*innen sind mehrmals in der Woche unterwegs, um die jugendlichen Bewohner*innen zu treffen und mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Freizeitangebote für Senior*innen bestehen mit verschiedenen Seniorentreffs und -veranstaltungen in den Ortsteilen Fresdorf, Michendorf, Wildenbruch und Wilhelmshorst.

Fresdorf:	Seniorentreff des Fresdorf e.V.	14-tägig	Kähnsdorfer Straße
Michendorf:	Seniorencafé Gemeindezentrum St. Georg	wöchentlich	Langerwischer Straße
	Veranstaltungen der AWO Ortsverein Michendorf e. V.	unregelmäßig	u. a. Potsdamer Straße
Wildenbruch:	Seniorentreff in Wildenbruch	wöchentlich	Kunersdorfer Straße
Wilhelmshorst:	Seniorentreff der AWO	wöchentlich	Dr.-Albert-Schweitzer-Str.

Die bestehenden Standorte der Jugendbetreuung und der Freizeitangebote für Senioren sollen langfristig erhalten werden. Die Einrichtungen können innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sowie auch in den Wohn- und gemischten Bauflächen betrieben werden.

Das bis zu ihrem Umzug in die Kita Ameisenhügel durch die Krippe Wilhelmshorst genutzte Gebäude Eichenweg 7 nördlich des Schulcampus soll nach abgeschlossener Instandsetzung als Reservestandort für eine mögliche Wiederaufnahme der Krippennutzung oder aber für eine andere soziale Gemeinbedarfseinrichtung (z. B. Senioren- und/oder Jugendtreff) vorgehalten werden. Eine Entscheidung über die konkrete künftige Nutzung steht zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

Als wichtige Standorte der Daseinsvorsorge werden die bestehenden Jugendeinrichtungen und Seniorenfreizeiteinrichtungen durch Planzeichen (Lagesymbol) im FNP dargestellt.

6.8 Kommunale Dienste und Nutzungen

6.8.1 Öffentliche Verwaltung

Der Verwaltungssitz der Gemeinde Michendorf befindet sich im neuen Rathaus Ortsteil Michendorf auf dem neu fertiggestellten Teltomat-Gelände am Richard-Muth-Platz zwischen Bahnlinie und Potsdamer Allee.

In allen Ortsteilen gibt es jeweils ein Gemeindehaus, das für örtliche öffentliche Veranstaltungen und Sitzungen politischer Gremien zur Verfügung stehen.

Fresdorf:	Gemeindezentrum Fresdorf	Kähnsdorfer Str. 1
Langerwisch:	Gemeindezentrum Langerwisch	Neu-Langerwisch 26
Michendorf:	Gemeindezentrum Michendorf "Zum Apfelbaum"	Potsdamer Str. 64
Stücken:	Gemeindezentrum Stücken	Stückener Dorfstr. 17
Wildenbruch:	Bürgerhaus Wildenbruch	Kunersdorfer Str. 15
Wilhelmshorst:	Gemeindezentrum Wilhelmshorst	Dr. Albert-Schweitzer-Str. 9 - 11

Für die Fläche des Verwaltungsstandorts stellt der FNP eine Gemeinbedarfsfläche mit Planzeichen zur näheren Zweckbestimmung (Verwaltung) dar. Die Standorte der Gemeindehäuser sind durch Planzeichen (Lagesymbol) innerhalb der dargestellten Wohn-, bzw. gemischten Bauflächen ausgewiesen.

6.8.2 Feuerwehr

Die Gemeinde Michendorf ist Aufgabenträgerin für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung. Zur Erfüllung dieser Aufgaben hat die Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten und eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Brandwehr ist entsprechend den Erfordernissen, die sich aus der räumlichen Struktur der Gemeinde ergeben (Gebietsgröße, vorhandene Autobahn, Bundes-, und Landesstraßen, Bahnlinien etc.) mit jeweils einem Standort der Ortsfeuerwehren in allen sechs Ortsteilen gesichert.

Fresdorf:	Ortswehr Fresdorf	Luckenwalder Str. 236
Langerwisch:	Ortswehr Langerwisch	Straße des Friedens 85
Michendorf:	Ortswehr Michendorf	Potsdamer Str. 57
Stücken:	Ortswehr Stücken	Stückener Dorfstr. 2
Wildenbruch:	Ortswehr Wildenbruch	Hauptstr. 38
Wilhelmshorst:	Ortswehr Wilhelmshorst	Eichenweg 24

Die bestehenden Standorte der Ortswehren werden mit Planzeichen in ihrer Lage innerhalb der im FNP ausgewiesenen Bauflächen dargestellt.

6.8.3 Kirchliche und kulturelle Einrichtungen

In der Gemeinde Michendorf gibt es die drei evangelischen Kirchengemeinden Langerwisch-Wilhelmshorst (Ortskirchen Langerwisch und Wilhelmshorst), Stücken und Fresdorf (Ortskirchen Stücken und Fresdorf) sowie Michendorf-Wildenbruch (Ortskirchen Michendorf und Wildenbruch). Die katholische Kirchengemeinde hat ihren Sitz im Ortsteil Michendorf (katholisches Gemeindezentrum auf dem Gelände St. Norbert). Weiterhin zu nennen sind die neuapostolische Kirche, das Haus St. Norbert, eine Einrichtung der Behindertenhilfe, sowie das Schwesternheim "Haus Immaculata" in Wilhelmshorst.

Regelmäßige evangelische Gottesdienste finden in den Ortsteilen Michendorf, Wilhelmshorst und Langerwisch statt. In den übrigen Ortsteilen Wildenbruch, Fresdorf und Stücken finden ebenfalls Gottesdienste statt, wenngleich weniger

häufig. Im Ortsteil Michendorf gibt es darüber hinaus regelmäßig katholische und neuapostolische Gottesdienste.

Die überwiegend denkmalgeschützten Kirchen befinden sich in der Regel in den alten Ortskernen und tragen als historische Bauwerke wesentlich zur Prägung des Ortsbildes bei. In jedem Ortsteil ist eine Kirche vorhanden, mit Ausnahme von Michendorf (3) und Wilhelmshorst (2). Pfarrämter der evangelische Kirchengemeinde befinden sich in Michendorf, Langerwisch, Wildenbruch und Stücken. Das einzige katholische Pfarramt befindet sich im katholischen Gemeindezentrum (s. o.) in Michendorf.

Fresdorf:	Dorfkirche Fresdorf	Kirche	Luckenwalder Str. 215
Langerwisch:	Dorfkirche Langerwisch	Kirche	Peter-Huchel-Chaussee 139
Michendorf:	Kapelle am Haus St. Norbert	Kapelle	Langerwischer Str. 27
	Neuapostolische Kirche	Kirche	Langerwischer Str. 2 b
	Dorfkirche Michendorf	Kirche	An der Kirche 1
Stücken:	Dorfkirche Stücken	Kirche	Stückener Dorfstr. 15
Wilhelmshorst:	Haus Immaculata	Kloster	Ravensbergweg 6
	Kirche Wilhelmshorst	Kirche	Peter-Huchel-Chaussee 47
Wildenbruch:	Kirche Wildenbruch	Kirche	Kunersdorfer Str. 14

Zum musealen Angebot der Gemeinde zählen das Heimatmuseum "Mühle am Wolkenberg" in Michendorf auf dem Gelände der Einrichtungen Haus St. Norbert sowie das "Peter-Huchel-Haus" in Wilhelmshorst. Im Ortsteil Michendorf gibt es außerdem die Volksbühne, wo regelmäßig Theaterstücke aufgeführt werden. Darüber hinaus gibt es die Bibliotheken Michendorf und Wilhelmshorst. Im Café Mitte finden verschiedenartige Kulturveranstaltungen statt. Der Fliederhof in Stücken ist offen für Feiern und andere Veranstaltungen.

Michendorf:	Volksbühne	Theater	Potsdamer Str. 42
	Bibliothek Michendorf	Bibliothek	Potsdamer Str. 64
	Heimatmuseum Michendorf „Mühle am Wolkenberg“	Museum	Am Wolkenberg 1
	Café Mitte E.V.	Veranstaltungsort	Potsdamer Str. 67
Stücken	Fliederhof Stücken	Veranstaltungsort	Stückener Dorfstr. 21
Wilhelmshorst:	Peter-Huchel-Haus	Museum	Hubertusweg 41
	Bibliothek Wilhelmshorst	Bibliothek	Dr.-Albert-Schweitzer-Str. 9-11

Weitere wichtige Bestandteile des kulturellen Lebens sind die diversen Angebote und Veranstaltungen in Verbindung mit einem regen und aktiven Vereinsleben innerhalb der Gemeinde Michendorf (Heimat-, Geschichts- und Kulturvereine, Ortsteilfeste, Blasorchester etc.). Mit dem großen Gemeindesaal im Ortsteil Michendorf ("Apfelbaum") steht der Gemeinde ein attraktiver Veranstaltungsort auch für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. In den übrigen Ortsteilen gibt es ebenfalls Gemeindezentren mit größeren Veranstaltungsräumen.

Die vorhandenen Kirchen- und Kulturstandorte sollen erhalten werden. Im FNP werden sie innerhalb der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf-, Bau- und Grünflächen durch Planzeichen mit entsprechender Zweckbestimmung (Kirche,

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gemeinschaftshaus) gekennzeichnet.

Neben ihrer Bedeutung für die örtliche Bevölkerung stellen die kulturellen Einrichtungen auch einen wichtigen Bestandteil des touristischen Angebotspektrums der Gemeinde dar.

6.9 Friedhöfe

In der Gemeinde Michendorf gibt es acht Friedhöfe, die im Folgenden aufgelistet sind. Sie werden bestandsorientiert in ihrer bestehenden Flächenabgrenzung als Grünflächen und mit Planzeichen zur näheren Zweckbestimmung (Friedhof) dargestellt.

Fresdorf:	Evangelischer Friedhof Fresdorf	Luckenwalder Straße
Langerwisch:	Friedhof Alt-Langerwisch	Beelitzer Weg
	Evangelischer Friedhof Langerwisch	Peter-Huchel-Chaussee
Michendorf:	Friedhof Michendorf	Luckenwalder Straße bzw. Potsdamer Straße
Stücken:	Evangelischer Friedhof Stücken	Stückener Dorfstraße
Wildenbruch:	Evangelischer Dorffriedhof in Wildenbruch	Dorfstraße/Kunersdorfer Straße
	Evangelischer Siedlungsfriedhof in Wildenbruch	Feldweg
Wilhelmshorst:	Evangelischer Friedhof Wilhelmshorst	Peter-Huchel-Chaussee

6.10 Spiel, Sport und Bewegung

6.10.1 Spielplätze

Die Gemeinde Michendorf verfügt über insgesamt rund 24.575 m² öffentliche Spielplatzfläche. Legt man für die von Einfamilienhaussiedlungen geprägten Wohnbereiche einen geringen Bedarf (Soll-Mittelwert) von 1 m² Spielfläche pro Einwohner*in zugrunde, so ist die Versorgungssituation mit aktuell rund 1,7 m² Spielfläche/ Einwohner*in als gut zu bewerten.

Fresdorf	Spielplatz Fresdorfer Bergstr.	ca. 1.930 m ²	Tremsdorfer Straße/Fresdorfer Bergstraße
Langerwisch:	Spielplatz in Alt Langerwisch	ca. 165 m ²	Zum Kreuzpfuhl
	Fitnessparcours Priesterweg	ca. 130 m ²	Priesterweg/Am alten Vorwerk
	Sport- und Freizeitfläche An der Umgebungsbahn (schritt- weise Ergänzung mit Sport- und Spielanlagen)	6.590 m ²	An der Umgebungsbahn
Michendorf:	Spielplatz an der Poststraße	1.153 m ²	Am Winkel/Poststraße
	Feuerwehrspielplatz	ca. 360 m ²	hinter der Feuerwehr Michendorf
	Fahrradparcours	1.895 m ²	Hasenweg/Igelweg/Stieglitzweg

	Spielplatz Apfelmitte (Umsetzung bis Ende 2025)	ca. 450 m ²	zwischen Richard-Muth-Platz und Poststraße
	Spielwald	ca. 200 m ²	Caputher Weg (ggü. KGA Caputher Obstgärten e.V.)
Stücken	Spielplatz Am Weinberg	ca. 1.040 m ²	Am Weinberg
Wildenbruch:	Mehrgenerationenspielplatz	4.885 m ²	Pappelplatz
	Spielplatz in Lehnmarke	2.475 m ²	Zum Weiher
	Beachvolleyballfeld Strand	ca. 310 m ²	Strand Seddiner See am Ende der Dorfstraße
Wilhelmshorst:	Spielplatz am Gemeindezentrum	2400 m ²	Gemeindezentrum Dr.-Albert-Schweitzer-Straße
	Spielplatz Wilhelm- Mühler-Platz	ca. 450 m ²	Wilhelm-Mühler-Platz
	Spielplatz auf dem Schulcam- pus Wilhelmshorst	ca. 500 m ²	Eichenweg

Mindestens ein öffentlicher Spielplatz ist in jedem Ortsteil vorhanden, die Ausstattung ist überwiegend auf die Altersgruppe 3 bis 14 Jahre ausgerichtet. 2024 wurde der Spielwald Michendorf am Caputher Weg eröffnet. Hier können Kinder und Jugendliche naturbelassene (Holz)Spielgeräte direkt im Wald nutzen.

Der Spiel- und Sportflächenstandort An der Umgebungsbahn (Langerwisch) wird auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplans 01/2015 und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln sukzessive um weitere, neu zu errichtende Anlagen ergänzt und komplettiert (u. a. Multifunktionsspielfeld, Beachvolleyballfeld, Erlebnisspielflächen, Aufenthaltsbereiche mit überdachten Sitzmöglichkeiten, naturnahe Frei- und Spielräume, optional Skateanlage).

Die Spielplätze sollen bedarfsgerecht erhalten bzw. erneuert werden. Vor dem Hintergrund der guten Ausstattung/Bedarfsdeckung gibt es aktuell keine Planungen für neue Spielplatzstandorte innerhalb des Gemeindegebiets. Jedoch sind Flächen für wohnungsnah öffentliche Grün- und Spielplatzflächen bei der Planung und Konzeptentwicklung der neuen Wohngebiete zu berücksichtigen. Alle vorhandenen Standorte öffentlicher Spielplätze innerhalb des Siedlungsbereichs sind mit Planzeichen (Lagesymbol) im FNP dargestellt.

6.10.2 Sportplätze und Sporthallen

Die Versorgung der Gemeinde mit Sportplätzen entspricht im Grundsatz dem vorhandenen Bedarf (rechnerische Bedarfsdeckung von rund 90 % bzw. ca. 2,2 m²/Einwohner*in). Die Gemeinde Michendorf verfügt in den Ortsteilen Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst über ungedeckte Sportanlagen, die in der Regel den vorhandenen Schulstandorten zugeordnet sind, mit Ausnahme des Sportplatzes Stücken und dem Wiesenbolzplatz in Wildenbruch.

Eine ungedeckte Tennisplatzanlage in Vereinsträgerschaft befindet sich in Wilhelmshorst. Zur Verbesserung der bestehenden Versorgung insbesondere für die Ortsteile Wilhelmshorst und Langerwisch wird An der Umgebungsbahn in Langerwisch Nord ein, in naturnahe Grünflächen eingebetteter Freizeitstandort mit

Sport- und Spielanlagen entwickelt. Auf Grundlage eines mit dem Bebauungsplan 01/2015 vorgegebenen Konzepts, wird die Fläche sukzessive um geplante Spiel- und Sportanlagen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen ergänzt.

An der Teltower Straße in Michendorf wird eine bereits langfristig für die Nutzung als Sportplatz vorgesehene Waldfläche auch weiterhin für eine perspektivische Erweiterung des bestehenden Sportflächenangebotes Am Wolkenberg (Sportplatz Hellerfichten) vorgehalten.

Im Gemeindegebiet sind folgende Sportplätze/ -hallen vorhanden, die in ihrem Bestand erhalten und langfristig gesichert werden sollen.

Langerwisch:	Sport- und Freizeitfläche an der Umgebungsbahn (schrittweise bauliche Umsetzung)	An der Umgebungsbahn	Langerwisch
Michendorf:	Schulsportplatz	Am Wolkenberg	Michendorf
	Sportanlage „Hellerfichten“ mit zwei Spielfeldern	Am Wolkenberg	Michendorf
Stücken:	Sportplatz Stücken	Seddiner Straße	Stücken
Wildenbruch:	Sportplatz der Grundschule am Kiefernwald	Schulgelände an der Potsdamer Allee	Wildenbruch
	Wiesenbolzplatz	Potsdamer Allee	Wildenbruch
Wilhelmshorst:	Sportplatz der Grund- und Oberschule Wilhelmshorst	Schulgelände am Heidereuterweg	Wilhelmshorst
	Tennisplatz	An der Aue	

Die Versorgung mit gedeckten Sportanlagen (Sporthallen) beschränkt sich auf die Anlagen an den vorhandenen Schulstandorten (Michendorf 2x, Wilhelmshorst, Wildenbruch). Eine Verbesserung der Versorgungssituation wird langfristig angestrebt. Im Folgenden werden die Sporthallen als Übersicht aufgelistet.

Michendorf:	Sporthalle des Gymnasiums am Wolkenberg	Schulgelände am Wolkenberg
	Sporthalle der Grundschule Michendorf	Schulgelände am Meisenweg
Wildenbruch:	Sporthalle der Grundschule am Kiefernwald	Schulgelände an der Potsdamer Allee
Wilhelmshorst:	Sporthalle der Grund- und Oberschule Wilhelmshorst	Schulgelände am Heidereuterweg

Sportplätze werden als Grünflächen mit Zweckbestimmung dargestellt. Offene Schulsportanlagen/-plätze und Sporthallen als Teil der Schulstandorte, werden mit Planzeichen (Lagesymbol) innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

6.11 Erholung, Tourismus

Als Gemeinde im ländlichen Raum, deren Siedlungsflächen zu einem überwiegenden Teil durch Gebiete in offener Bauweise und geringer Dichte geprägt sind, verfügen viele Michendorfer Einwohner*innen über Hausgärten, Außenwohnbereiche oder grundstücksbezogene Freiflächen. Bei den innerörtlichen **Parks** und **öffentlichen Grünflächen** handelt es sich überwiegend um kleinere Anlagen, deren Zahl und Umfang angesichts der Nähe der Siedlungsbereiche zum Naturraum jedoch als ausreichend zu bewerten ist. Zu den Anlagen zählen u. a. die historischen Dorfanger in Langerwisch, Michendorf, Stücken, Fresdorf und Wildenbruch, grün gestaltete Plätze in den Siedlungen Wilhelmshorst und Wildenbruch sowie der ehemalige Friedhof Langerwisch und der Gutspark in Stücken.

In Zusammenhang mit den 2023 eingeleiteten und zwischenzeitlich umgesetzten Renaturierungen des Herthasees und des Dorfteichs in Michendorf (Flottsteller Straße) wurde das Angebot an öffentlichen Grünflächen im Ortsteil Michendorf um zwei größere siedlungsnah, naturnahe Parkanlagen ergänzt.

Insbesondere für die Ortsteile Wilhelmshorst und Langerwisch wird mit der Entwicklung des Freizeitstandortes An der Umgehungsbahn, neben der Bedarfsdeckung mit Spielplätzen sowie Bolz- und Bewegungsflächen, ein zusätzliches Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten sowie spontanes und unbestimmtes Spielen innerhalb offener Grün- und Freiflächen (z. B. Spiel- und Liegewiese) geschaffen.

Über die alte Dorflage von Wildenbruch ist auch die Badestelle am Seddiner See zu erreichen. Das Ufer einschließlich der Badestelle befindet sich jedoch im Gemeindegebiet der Gemeinde Seddiner See. Die Badestelle wird im FNP für die Gemeinde Michendorf entsprechend nicht ausgewiesen. Angrenzend an die Badestelle, im Michendorfer Gemeindegebiet befindet sich eine Freizeitfläche mit Beachvolleyballfeld, die im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

Die **Badestelle** am westlichen Ufer des Großen Lienewitzsee wird mit entsprechendem Planzeichen (Lagesymbol) gekennzeichnet. Sie ist vom Landkreis Potsdam-Mittelmark mit der Nr. 21 in der Liste der Badestellen mit lokalem Charakter aufgeführt. In den Sommermonaten wird die Wasserqualität hier regelmäßig überprüft.

Die folgende Liste gibt die öffentlichen Parkanlagen und Grünflächen wieder.

Fresdorf:	Dorfanger	Luckenwalder Straße
	Grünfläche Fresdorfer Bergstraße	Fresdorfer Bergstraße / Luckenwalder Str.
Langerwisch:	Dorfanger Alt-Langerwisch	Straße des Friedens
	Dorfanger Neu-Langerwisch	Neu-Langerwisch
	Ehemaliger Friedhof	Wildenbrucher Straße
	Alt-Langerwisch	
	Am Kreuzpfuhl	Zum Kreuzpfuhl
	Grünfläche Dorfteich	Neu-Langerwisch
	Naturnahe Grünfläche (An der Umgehungsbahn)	An der Umgehungsbahn
	Grünfläche Priesterweg	Priesterweg / Am Alten Vorwerk
Michendorf:	Dorfanger	Potsdamer Straße / Schmerberger Straße

	Eiszeitrinne mit Dorfteich	Bahnstrecke / Flottsteller Straße / parallel der Schmerberger Straße
	Park Michendorf Nord	Parkstraße / Hubertusstraße
	Herthasee	Teltower Straße ggü. Sportplatz Hellerfichten
Stücken:	Dorfanger (Ehemaliger) Gutspark	Stückener Dorfstraße Zauchwitzer Straße
Wildenbruch:	Dorfanger	Dorfstraße
	Freizeitfläche am Großen Seddiner See	Wildenbruch, am Großen Seddiner See
	Zentraler Platz in der Wohnsiedlung "Großer Seddiner See"	Zum Weiher
	Südlicher Platz mit Weiher in der Wohnsiedlung "Großer Seddiner See"	Zum Weiher / Am Spiegelberg
	Nördlicher Platz in der Wohnsiedlung "Großer Seddiner See"	Zum Weiher / Kuckucksweg / Fercher Weg
	Pappelplatz	Potsdamer Allee
	Grünfläche Dorfblick	zwischen Dehlinger Weg, Kirchblick und Luckenwalder Straße
Wilhelmshorst:	Grünzug Birkenwäldchen, Blanker Teich und Irissee	An den Lauben / Rosenweg / Dr.-Albert-Schweitzer-Straße
	Brunnenplatz	Brunnenplatz
	Goetheplatz	Peter-Huchel-Chaussee
	Wilhelm-Mühler-Platz	Peter-Huchel-Chaussee / An der Bahn

Kleingärten und Freizeitgärten bieten eine besondere Form der Erholung, die unabhängig von der Rechtsform der Gartenanlagen in ihrem Bestand erhalten werden sollen. Vor diesem Hintergrund stellt der FNP die Flächen bestandsorientiert als Grünflächen mit Planzeichen zur näheren Zweckbestimmung dar. In der Gemeinde Michendorf gibt es drei Kleingartenanlagen, die in der folgenden Übersicht aufgeführt sind.

Langerwisch	Caputher Obstgärten e.V.	An den Caputher Gärten/ Caputher Weg/Bahnlinie/ Michendorfer Chaussee
Michendorf	Kleingartenverein „Eichenallee e. V.“ Kleingartenverein „Herthasee e. V.“	Eichenallee Herthasee/Teltower Straße/ Bahnlinie/Caputher Straße

Sofern für die dargestellten Flächen nicht ohnehin die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) gelten, stehen innerhalb der dargestellten Anlagen die gärtnerische Tätigkeit, die Erholung und die Freizeitgestaltung im Vordergrund. Die Größe von Gebäuden ist begrenzt, das Wohnen ist nicht zulässig.

Im FNP werden alle innerörtlichen und siedlungsnahen Grünflächen dargestellt. Dazu zählen öffentliche und private Grünflächen mit angegebener Zweckbestimmung (z. B. Parkanlage, Spielplatz, Dauerkleingärten) als auch sonstige Grünflächen ohne Angabe der Zweckbestimmung. Hierzu zählen insbesondere größere

zusammenhängende Grünräume innerhalb des Siedlungsraums (z. B. innenliegende Garten- und Freiflächen) oder an die Ortslagen angrenzende Grünzonen/-gürtel die beispielsweise durch Hausäcker, Gärten und Wiesen sowie lockere oder dichte Gehölzstrukturen (z. B. Streuobstwiesen) geprägt sind und den Übergang zum Landschaftsraum vermitteln. Diese sollen als bedeutende Strukturmerkmale des ländlichen Raums erhalten und entwickelt, teilweise auch ergänzt werden.

Der **Freizeit und Erholung** dienende Gebiete mit **Wochenendhäusern** werden bestandsorientiert als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (WOCH) dargestellt. Wegen der in der Regel größeren baulichen Verdichtung und des erweiterten baulichen Standards von Gebäuden im Vergleich zu Gartenanlagen erfolgt eine Darstellung als Baufläche. Im Vordergrund steht auf den Flächen die Wochenenderholung, das dauerhafte Wohnen ist unzulässig. Die Größe von Gebäuden soll auch auf den Flächen begrenzt bleiben für die (noch) keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen. Die Wochenendhausgebiete befinden sich in der Regel im Anschluss an Wohn- oder Mischbauflächen am Siedlungsrand. Im Ortsteil Wildenbruch sollen mittel- bis langfristig zwei unmittelbar innerhalb des Siedlungsgebiets nördlich der Hauptstraße gelegene Wochenendhausgebiete für eine Umwandlung zu Wohnbaufläche vorbereitet werden (vgl. Kapitel 8.2.1).

Die einzigen **Hotels** in der Gemeinde befinden sich in Wildenbruch an der Luckenwalder Straße/Im Winkel sowie im alten Dorfkern gegenüber der Dorfkirche.

Der **Golfplatz** am Seddiner See stellt als Standort für Freizeit und Erholung einen wichtigen Baustein der touristischen Entwicklung des Gemeindegebiets dar. Ein Drittel der Anlage nördlich des Seddiner Sees nehmen die Golfbahnen ein, die übrigen Flächen umfassen Streuobstwiesen, Biotop und Wald. Clubhaus und Golfanlage werden als Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung (GOLF) dargestellt, wobei die Flächen der Golfanlage als Sonderbaufläche mit überwiegend landschaftlicher Prägung ausgewiesen werden.

Weitere Standorte des touristischen Angebotsspektrums und der landschaftsbezogenen Erholung sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Reithöfe. Die größte Anlage befindet sich unmittelbar westlich des Rosenguts in Langerwisch (Gutshof Langerwisch), zwei weitere Anlagen befinden sich in Langerwisch (Reitverein Siedlerhof, Siedlerstraße) und in Michendorf (Pferdehof Michendorf, Schmerberger Straße). Alle Anlagen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Als landwirtschaftliche Betriebe bzw. als Bestandteil landwirtschaftlicher Betriebe, die auf einer überwiegend eigenen Futtergrundlage beruhen sowie aufgrund weiterer Kriterien, sind die Anlagen als privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Eine rein gewerbliche Pferdehaltung, für die eine Darstellung als Baufläche erforderlich wäre, findet nicht statt.

In der Planzeichnung werden die zwei im Außenbereich bestehenden Pferdehöfe in Langerwisch nicht als Baufläche dargestellt. Innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens sind der Erhalt und die Entwicklung der beiden Standorte möglich.

Die innerörtlich gelegene und von Wohnbebauung umgebene Pferdeanlage in Michendorf soll dagegen zugunsten der vorgesehenen Wohnbauflächenentwick-

lung zwischen Schmerberger Straße, Am Upstall und Feldstraße, mittel- bis langfristig aufgegeben bzw. an einen Ersatzstandort verlagert werden.

Viele der Siedlungsbereiche der Gemeinde sind von Landschaftsräumen umgeben (Felder, Wiesen, Wald, Seen und Fließgewässer) oder grenzen unmittelbar an diese an. Für die Naherholung sind entsprechend ausreichende Zugangsmöglichkeiten sowie Wegebeziehungen innerhalb der Landschaftsräume von Bedeutung. Zwar besteht bereits eine Vielzahl solcher Zugänge und Wege, eine Vernetzung und Ergänzung von Wegebeziehungen könnte künftig die Qualitäten der wohnortbezogenen Naherholung jedoch noch verbessern. Für den Erhalt bzw. die Erweiterung von Wegebeziehungen stellt der FNP außerhalb der Ortslagen verlaufende Abschnitte von **Wander- und Radwege** dar. Auch der Erhalt der Querungsmöglichkeiten landschaftsräumlicher Zäsuren innerhalb des Gemeindegebiets, wie der Autobahn und der Bahngleise, ist von besonderer Bedeutung für die Erholungswege.

6.12 Mobilität und Erreichbarkeit

Zu den übergeordneten Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde für den Bereich Verkehr zählen die Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen und eine stärkere Verlagerung nicht vermeidbaren Verkehrs auf umweltverträgliche Verkehrsträger, insbesondere,

- Optimierte Verknüpfungen von Hauptquellen und -zielen des Verkehrs (räumliche Zuordnung von den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen),
- Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebieten im fußläufigen Einzugsbereich der Zugangsstellen zum Eisenbahn- und straßengebundenen ÖPNV-Netz,
- Städtebauliche Aufwertung der Bahnhofsumfelder und Schnittstellen des ÖPNV (Einordnung von Anlagen für Park + Ride sowie Bike + Ride, kurze Übergänge SPNV – ÖPNV),
- Vermeidung der Ausweisung von Einkaufszentren, Gewerbe- und Wohngebieten außerhalb bebauter Bereiche, vorrangige Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale sowie vorhandener, verkehrlich erschlossener Bereiche
- Vorrangige Bauflächenentwicklung im Gestaltungsraum Siedlung der Ortsteile Michendorf, Wilhelmshorst und dem westlichen Siedlungsbereich von Alt-Langerwisch.

Motorisierter Individualverkehr

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Michendorf sind durch das Netz klassifizierter Straßen zusammen mit den bestehenden Gemeindestraßen sehr gut erschlossen. Das Straßennetz entspricht den bestehenden Verkehrsbedürfnissen. Mit der Anschlussstelle Michendorf der A 10 verfügen insbesondere die Ortsteile Michendorf und Wildenbruch über eine hervorragende verkehrliche Anbindung an das Autobahnnetz. Wilhelmshorst ist ca. 7 km in Richtung Norden und Stücken ca. 9 km in Richtung Süden von der Autobahnanschlussstelle entfernt. Über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 2 in Kombination mit der Landesstraße 73 ist die Erschließung quer durch das Gemeindegebiet und die Anbindung an die Autobahn gesichert.

Die übergeordneten Verkehrsstrassen (Bundesautobahn, Bundesstraße, Landesstraßen, Kreisstraßen und Eisenbahn) werden nachrichtlich in den FNP übernommen und als Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

- **Bundesautobahn**
A 10 (südlicher Berliner Ring) mit dem Autobahndreieck Nuthetal, der Anschlussstelle Michendorf AS 17 und der Autobahnraststätte Michendorf
A 115 mit dem Autobahndreieck Nuthetal
- **Bundesstraße**
B 2 von der polnischen Grenze über Berlin, Potsdam, Wilhelmshorst, Langerwisch, Michendorf, Wildenbruch bis an die österreichische Grenze über Beelitz, Leipzig, München
- **Landesstraßen**
L73 von Michendorf über Wildenbruch, Fresdorf, Stücken, Zauchwitz nach Baruth
L77 von Michendorf über Langerwisch, Saarmund nach Berlin
- **Kreisstraßen**
K 6905 von Langerwisch (L77) nach Wilhelmshorst (B2)
K 6909 von Michendorf (B2) über Caputh nach Ferch (Ortterschließung)
- **Regionalbahn**
RE 7 Dessau-Senftenberg
RB 37 Wannsee-Beelitz

Neben dem klassifizierten Straßennetz werden auch die wichtigen örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt, zu denen die Ortsdurchfahrten und die Gemeindestraßen zählen, die die Ortsteile innerhalb des Gemeindegebiets miteinander verbinden. Dies sind die Ortsdurchfahrten von Michendorf (Potsdamer Straße - Michendorfer Chaussee), Neu-Langerwisch (einschließlich Bergholzer Straße) und der alten Dorflage Wildenbruch (Dorfstraße) sowie die Straßenzüge Wildenbrucher Straße - Potsdamer Allee zwischen Alt Langerwisch und Wildenbruch und der Fercher Weg zwischen alter Dorflage Wildenbruch und Bundesstraße B 2 bzw. den Siedlungsexklaven im Westen (Bergheide, Lehnmarke, Six).

Gemäß Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen untersagt sowie die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig.

Darüber hinaus gelten entlang von Bundes- und Landesstraßen weitere Einschränkungen gemäß §§ 8a und 9 FStrG bzw. §§ 22 und 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Nicht errichtet werden dürfen demnach:

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m bei Bundes- und Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn;
- Bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten und Zu-

gänge an Bundes- und Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

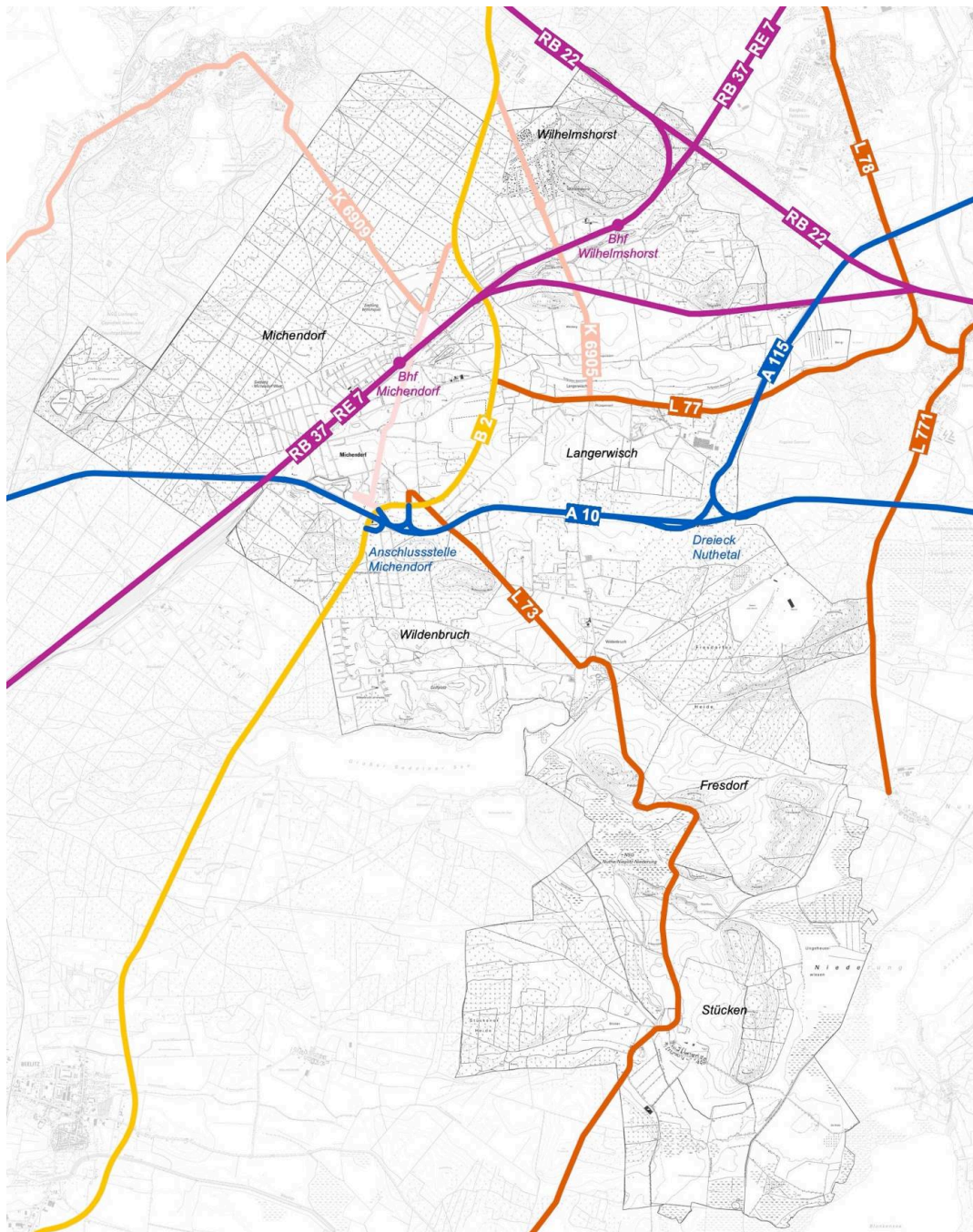


Abbildung 18: Überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge
(Quelle: Eigene Darstellung)

Ruhender Verkehr

Die auf gemeindlicher Planung beruhenden Park- sowie P+R Plätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden durch Planzeichen P (Lagesymbol) dargestellt. Intermodale Verkehrsanbindungen befinden sich an den Regionalbahnhöfen in Michendorf und Wilhelmshorst (Park and Ride) sowie auf dem Parkplatz Wilden-

bruch (Mietstation PotsdamRad). Die öffentlichen Parkplätze sind in der folgenden Übersicht aufgeführt.

Michendorf:	Park and Ride Bahnhof Michendorf Nord	Bahnstraße	Bahn PotsdamRad
	Park and Ride Bahnhof Michendorf Bahnhofsvorplatz	Am Bahnhof	Bahn PotsdamRad
Stücken:	Parkplatz am Gutspark Stücken	Zauchwitzer Straße / Stückener Dorfstraße	
Wilhelmshorst:	Parkplatz am Friedhof Wilhelmshorst	Peter-Huchel-Chaussee	
	Park and Ride Bahnhof Wilhelmshorst Nord	An der Bahn	Bahn
	Park and Ride Bahnhof Wilhelmshorst Bahnhofsvorplatz	Dr.-Albert-Schweitzer-Straße	Bahn
Wildenbruch:	Parkplatz Wildenbruch	Luckenwalder Straße	PotsdamRad
	Parkplatz zum Strandbad	Dorfstraße	

ÖPNV

Innerhalb des Gemeindegebiets verkehren sechs Buslinien des regiobus Potsdam-Mittelmark und stellen Verbindungen zwischen den gemeindlichen sowie den benachbarten Ortsteilen her.

Linie 608 S Potsdam Hbf. – Michendorf – Dobbrikow

Fährt u. a. Wilhelmshorst, Michendorf Bahnhof, Michendorf Kirche, Flottsteller Straße, Langerwisch Autobahn, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken an

Linie 613 (Glindow –) Caputh – Michendorf – Saarmund – Potsdam / (– Sputendorf)

Fährt u. a. Michendorf Bahnhof, Michendorf Kirche, Flottsteller Straße, Am Wolkenberg, Langerwisch Rosengut, An der Trift und Wilhelmshorst Schule an

Linie 643 S Potsdam Hbf. – Neuseddin – Beelitz

Fährt u. a. Forstweg, Michendorf Bahnhof, Luckenwalder Straße, Bergheide und Siedlung Six an

Linie X43 S Potsdam Hbf. – Beelitz

Fährt u. a. Michendorf Bahnhof, Luckenwalder Straße und Siedlung Six an

Linie 644 Beelitz – Rieben – Stücken

Fährt Stücken Süd und Stücken Dorf an

Linie 646 Seddin, Bahnhof – Am Wolkenberg- Kähnisdorf, Dorf

Fährt u. a. Siedlung Six, Bergheide, Luckenwalder Straße, Michendorf Bahnhof, Beelitzer Straße und Trift an

Die Linien knüpfen in Michendorf (RE 7, RB 37) sowie in Saarmund (RB 22) und in Beelitz Stadt (RB 33, 37) an das Regionalbahnnetz an.

Mit dem RE 7 und dem RB 37 des Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) besteht eine direkte Anbindung Michendorfs an das Netz des SPNV. Der RE 7 verkehrt zwischen Dessau und Senftenberg über Bad Belzig, Beelitz-Heilstätten, Potsdam-Babelsberg, Berlin, Königs Wusterhausen und Lübben (Spreewald). Der RB 37 fährt zwischen Beelitz Stadt und Berlin-Wannsee über Potsdam-Rehbrücke und Potsdam-Babelsberg. Zugangsstellen zu beiden Regionalbahnlinien gibt es in den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst.

Rad- und Wanderwege

Die Gemeinde Michendorf verfügt über ein ausgedehntes Netz an überwiegend lokalen sowie auch überregionalen Rad- und Wanderwegen, welches für die Naherholung und Freizeitgestaltung sowie den Fremdenverkehr von Bedeutung ist. Die teils ausgeschilderten Routen verlaufen innerhalb des Gemeindegebietes vielfach deckungsgleich mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsstrassen. Ein qualitativ hochwertiges, attraktives Radwegenetz, das touristische Ausflugsziele mit Übernachtungsangeboten und dem ÖPNV verknüpft ist essentiell für die Entwicklung des Radtourismus in der Region. Die Fernradwege spielen dabei eine wichtige Rolle, sind jedoch für Urlauber und Gäste vor Ort nicht allein ausschlaggebend.

Radwege

Das "Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark" behandelt sowohl das Netz des Alltagsradverkehrs als auch das touristische Radverkehrsnetz. Es enthält Aussagen zur Klassifizierung und notwendigen Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Erweiterung dieser Netze. Im Gemeindegebiet von Michendorf befinden sich keine Radfernwege, aber mehrere Radwege von regionaler und lokaler Bedeutung sowie Verbindungsrouten, die auch als Zuwege zu den Fernradwegen dienen. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Radwegeverkehrsverbindungen innerhalb von Michendorf beinhalten hauptsächlich Instandsetzungen bereits bestehender Radwege außerorts, aber auch die Verbesserung von Ortsdurchwegungen. Folgende Wege werden in dem Konzept gezeigt:

- Regionale Radwege
 - zwischen Bergholz-Rehbrücke und Wildenbruch über Neu- und Alt-Langerwisch
 - zwischen Kähnsdorf und Stücken
- Örtliche Radwege
 - zwischen Fresdorf und Tremsdorf
 - zwischen Stücken und Schlunkendorf
 - zwischen Stücken und Zauchwitz
 - zwischen Stücken und Körzin
- Verbindungswege
 - zwischen Stücken und den Radwegen nach Zauchwitz / Körzin
 - zwischen Wildenbruch und Fresdorf

- von Caputh nach Beelitz über Michendorf
- von Michendorf nach Saarmund

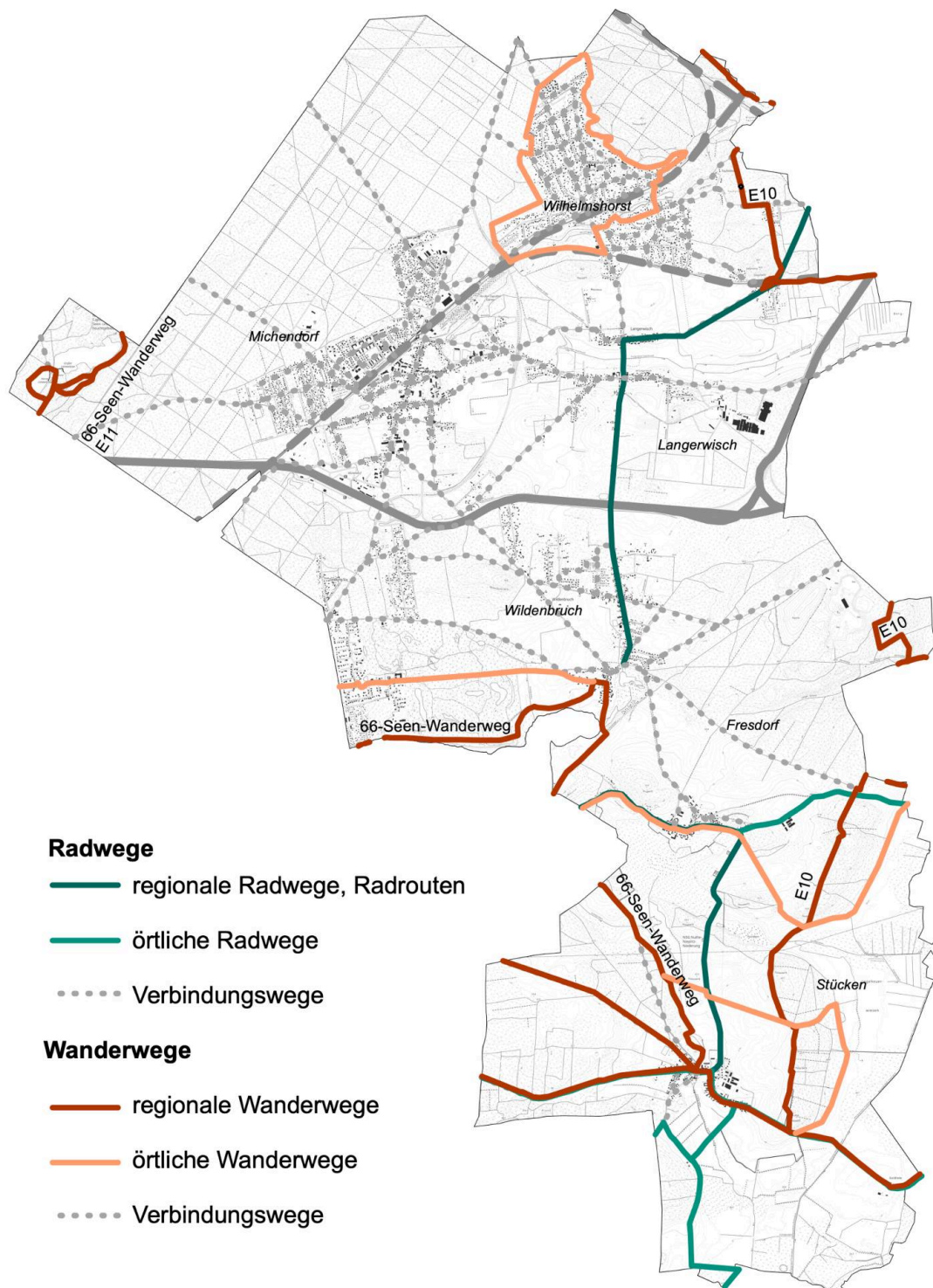


Abbildung 19: Örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwege
(Quelle: Darstellung nach Geoportal Potsdam-Mittelmark;
Radverkehrskonzept für den Landkreis Potsdam-Mittelmark;
Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf)

Im „Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf“ wird das Radwegezielnetz des Alltagsradverkehrs dargestellt. Dieses umfasst neben den oben genannten Radwegen auch nähräumige Verbindungswege. Die sind nach RIN (2008) in drei Stufen geteilt: AR/IR II (überregionale Radverkehrsverbindung), AR/IR III (regionale Radverkehrsverbindung) und AR/IR IV (nähräumige Radverkehrsverbindung).

Im Flächennutzungsplan wird das Radwegenetz gemäß der Radwegekonzeption des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des Mobilitätskonzeptes für die Gemeinde Michendorf dargestellt, wobei auf die Darstellung der Radwege innerhalb der Ortslagen sowie entlang dargestellter Hauptverkehrswege aus plangrafischen Gründen verzichtet wird.

Wanderwege

Grundlage der dargestellten Wanderwege ist das Wanderwegenetz des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

- E10 von Rügen nach Nordteilen durch die Michendorfer Ortsteile Fresdorf, Langerwisch, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst
- E11 von Scheveningen nach Tallinn durch den Ortsteil Michendorf
- 66-Seen-Wanderweg als Rundwanderweg um Berlin durch die Michendorfer Ortsteile Fresdorf, Michendorf, Stücken, Wildenbruch

Im Flächennutzungsplan wird das Wanderwegenetz gemäß der Geodaten des Landkreises Potsdam-Mittelmark und des Mobilitätskonzept für die Gemeinde Michendorf dargestellt. Auf die Darstellung der Wegeführungen innerhalb der Ortslagen sowie entlang dargestellter Hauptverkehrswege wird auch hier aus plangrafischen Gründen verzichtet wird.

Luftverkehr

In der Gemeinde Michendorf befinden sich keine Einrichtungen des Luftverkehrs. Jedoch bestehen in den Gemeinden Nuthetal (OT Saarmund) und Trebbin (OT Schönhagen) zwei nach § 6 Luftverkehrsgesetz - LuftVG genehmigte zivile Flugplätze in Nachbarschaft des Gemeindegebietes.

Unmittelbar östlich an den Ortsteil Langerwisch angrenzend befindet sich der Sonderlandeplatz (SLP) für Luftsport Saarmund (Genehmigung vom 11.03.1998). Der Bereich Langerwisch kann sowohl von überfliegendem Flugplatzverkehr als auch von An- und Abflügen zum SLP Saarmund betroffen sein.

Der Verkehrslandeplatz (VLP) Schönhagen (Genehmigung vom 13.04.1994) liegt in einer Entfernung von minimal 4,5 km südöstlich des Gemeindegebiets. Im Bereich des Ortsteils Stücken ist mit An- und Abflügen in bzw. aus Richtung des VLP Schönhagen zu rechnen, die hier jedoch aufgrund der Entfernung zum VLP eine große Überflughöhe erreichen.

Das Gemeindegebiet liegt außerhalb der Bauschutzbereiche der zivilen Flugplätze. Von beiden Landeplätzen kann jedoch zeitweise Fluglärm ausgehen (vgl. Kapitel 6.14)

6.13 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich technische Infrastrukturanlagen und -einrichtungen die der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienen sowie überörtliche Leitungstrassen der Energieversorgung.

Die Ortsnetze für die Trinkwasserversorgung, die Erdgas- und Stromversorgung, Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung befinden sich in einem ausreichenden Erhaltungszustand. Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen werden Leitungsbestände nach Bedarf erneuert bzw. ersetzt. Straßenabschnitte mit dezentraler Entsorgung werden sukzessive an die zentralen Abwassernetze angeschlossen.

Die Darstellung im FNP erfolgt auf Grundlage der Darstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und durch Auswertung von Geoinformationsdaten (ATKIS, Orthophoto). Es wird zwischen oberirdischen Stromleitungen (Freileitungen) sowie anderen unterirdischen Leitungen (Gas, Wasser, Abwasser) unterschieden.

Planungsrelevante Hinweise zu Zuständigkeiten und Anlagen- und Leitungsbestand der einzelnen Versorgungsunternehmen und Zweckverbände werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung abgefragt.

6.13.1 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Trinkwasser

Die Gemeinde Michendorf ist als Verbandsmitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) "Mittelgraben" an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen¹. Eigentümer der öffentlichen Anlagen- und Leitungsbestände zur Wasserversorgung (und Abwasserentsorgung) innerhalb der Gemeinde ist der WAZV. Betreiber der Anlagen des WAZV ist die MWA - Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH.² Das Gemeindegebiet wird durch die beiden Wassergewinnungsanlagen in Wildenbruch (Wasserwerke "Am Berg" und "Wildenbruch-Bergheide") im Verbund mit Trinkwassereinspeisungen aus den benachbarten Wasserversorgungsgebieten der Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) und dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Nieplitz" versorgt. Trinkwasserübergabestellen befinden sich an der Potsdamer Straße und Ahornallee sowie an der Leipziger Chaussee. Ein stillgelegtes Werk befindet sich im Gemeindeteil Six.

Für die Versorgungseinrichtung "Am Berg" sind die Trinkwasserschutzzonen I bis III festgesetzt. Für die Wassergewinnungsanlage "Wildenbruch-Bergheide" wird das Trinkwasserschutzgebiet neu festgesetzt. Die Trinkwasserschutzzone I ist dabei auf das jeweilige Wasserwerksgrundstück beschränkt.

¹ Auf die geltenden Satzungen des WAZV "Mittelgraben" wird hingewiesen.

² Die MWA arbeitet als Betriebsführungsgesellschaft für die Wasser- und Abwasserzweckverbände "Mittelgraben" und "Der Teltow".

Einzelne Siedlungsteile im Außenbereich sind nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen und werden über Hausbrunnen versorgt.

Abwasser

Die anfallenden Abwasser der vier nördlichen Ortsteile Langerwisch, Michendorf, Wildenbruch und Wilhelmshorst werden überwiegend über das zentrale Abwassernetz bzw. die öffentliche Kanalisation entsorgt¹. Hier liegt der einwohnerbezogene Anschlussgrad bei nahezu 100 %². Für den Betrieb und das Eigentum der Schmutzwasseranlagen gelten die gleichen Aussagen und Bedingungen wie für die Trinkwasserversorgung (siehe oben). Die anfallenden Abwasser werden über die bestehenden Schmutzwassergefälleleitungen und Schmutzwasserdruckleitungen gesammelt und über den Ortsteil Langerwisch zum Klärwerk Stahnsdorf der Berliner Wasserbetriebe / Berlin Wasser International AG weitergeleitet.

Die Ortsteile Fresdorf und Stücken sind nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Die anfallenden Abwässer werden über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen entsorgt. Dies gilt ebenfalls für einzelne Siedlungsteile im Außenbereich.

Standorte vorhandener Abwasserpumpwerke mit Hochbauteil sind im FNP-Vorentwurf entsprechend des bisherigen Kenntnisstands mit Planzeichen (Lagesymbol) gekennzeichnet. Eine Prüfung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingeholten Informationen der zuständigen Medienträger.

6.13.2 Energie

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** wird im Gemeindegebiet durch die EON e.dis AG gewährleistet. Die lokale Versorgung erfolgt über ein entsprechendes Leitungsnetz mit Mittel- und Niederspannungsleitungen.

Das Gemeindegebiet wird durch zwei überregionale, in Ost-West Richtung verlaufende Versorgungsfreileitungen gequert (220 kV-Leitung zwischen Fresdorf und Stücken; 110 kV-Leitung nördlich von Wilhelmshorst und Michendorf). Die Leitungen haben keine Versorgungsfunktion für die Gemeinde Michendorf. Die westlich der Ortslage Michendorf in Nord-Süd-Richtung verlaufende 110 kV-Freileitungstrasse dient der Einspeisung des Umspannwerkes Seddin. Die zwei innerhalb der Ortsteile Fresdorf und Stücken dargestellten Mittelspannungsfreileitungen (von der Stallanlage in Fresdorf in Richtung Ortslage Tremsdorf sowie zwischen Kesselberg und Ortslage Stücken) sollen nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens mittelfristig verkabelt werden. Die oberirdische Leitung zwischen der Ortslage Stücken und Körzin, die im FNP 2008 dargestellt wird, ist nicht mehr vorhanden.

¹ Einige Grundstücke entsorgen die anfallenden Abwasser über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen.

² Wildenbruch: ca. 70 %; Langerwisch: ca. 82 %; Wilhelmshorst und Michendorf: ca. 96 %

Folgende Übersicht zeigt die in die Planzeichnung übernommenen Stromleitungen.

Priort - Genshagener Heide 1	110 kV	E.DIS Netz	50 Hz	Michendorf, Wilhelmshorst
Tel-Sed 3	110 kV	DB Energie	16,7 Hz	Wilhelmshorst, Langerwisch
Hochspannungsleitung 526 Thyrow-Wustermark	220 kV	50Hertz Transmission	50 Hz	Stücken, Fresdorf
Stallanlage Fresdorf- Ortslage Tremsdorf	Mittelspannung			Fresdorf
Kesselberg-Ortslage Stücken	Mittelspannung			Stücken

Die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen werden nachrichtlich in den FNP übernommen und durch Planzeichen dargestellt. Leitungsbestände der örtlichen Versorgung werden nicht dargestellt, solange diese keine unveränderlichen Bindungen oder Beschränkungen für die Flächennutzungsplanung darstellen. Für Freileitungsbereiche bestehen beidseitig der Trassen von 110 kV- bzw. 220 kV-Leitungen Bau- und Nutzungsbeschränkungen für schutzwürdige Nutzungen (darunter Anforderungen an Mindestabstände, siehe hierzu auch Kapitel 6.14).

Bereits seit Juni 2005 befindet sich die Deponie Fresdorfer Heide in der Stilllegungsphase. Auf dem Gelände wurde im Dezember 2005 eine **Deponiegasverwertungsanlage** in Betrieb genommen, welche - über zwei durch Gasmotoren betriebene Stromgeneratoren - aus dem vorhandenen Deponiegas Elektroenergie erzeugt und in das öffentliche Stromnetz einspeist.

Ziel der Rekultivierungsmaßnahme der Deponie Fresdorfer Heide war es, unter Einhaltung der geltenden Verordnungen ein Oberflächenabdichtungssystem zu errichten. Die abgeschlossenen Rekultivierungsmaßnahmen waren Voraussetzung, um die Sicherung von Grundwasser, Boden und Luft gewährleisten zu können. Die bautechnische Fertigstellung des Deponieabdichtungssystems als Gesamtmaßnahme konnte genehmigungskonform im Dezember 2019 abgeschlossen werden. Alle technischen Bauleistungen inklusive Wegebau wurden bis zum Sommer 2020 beendet. Um auch die Gasverwertung weiter abzusichern, mussten verschiedene technische Umbaumaßnahmen umgesetzt werden. Das Blockheizkraftwerk (BHKW) wurde verkleinert, um bis 2024 einen wirtschaftlichen Betrieb aufrechterhalten und das Deponiegas weiter verwerten zu können.

Nach Ablauf der Gasgewinnung ist ein Abbau der Anlagenmodule für eine weitere Verwendung möglich. Perspektivisch ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem rekultivierten Deponiekörper vorgesehen. Hierzu planen die Stadtwerke Potsdam (STEP) im Rahmen der Nachsorgephase die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage mit einer Anlagenkapazität von 10 MW/P. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren läuft bereits.

Windenergieanlagen bestehen in der Gemeinde Michendorf nicht. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ sieht keine Vorranggebiete innerhalb der Gemeindegrenzen vor.

Die Versorgung der Gemeinde Michendorf mit **Erdgas** wird durch die EMB Energie Brandenburg GmbH mit Hauptsitz in der Büdnergasse 1 in Michendorf gewährleistet. Damit sind alle Ortslagen der Gemeinde an das Gasleitungsnetz angebunden. Nicht an das Netz angebunden sind die Siedlungsexklaven im Ortsteil Langerwisch (Windmühle, Galgenberg, Tannenhof und Teufelshorn). Hauptversorgungsleitungen (Ferngasleitungen) der Verbundnetz Gas AG – VNG queren das Gemeindegebiet in Nähe der Gemeindegrenzen im Nordwesten und parallel zur Bahntrasse im Nordosten. Die Leitungen erfüllen keine Versorgungsfunktion für die Gemeinde.

Die Hauptversorgungsleitungen (Hoch- und Mitteldruckleitungen) der EMB verlaufen innerhalb des Gemeindegebietes in Nord-Süd-Richtung zwischen den Ortsteilen Wilhelmshorst und Stücken sowie in West-Ost-Richtung zwischen dem Gemeindeteil Lehnmarke und der alten Ortslage von Wildenbruch. Letztere bindet das Gemeindegebiet über das weiterführende Leitungsnetz an die Übernahmestation in Buchholz / Treuenbrietzen an. Weitere Hauptversorgungsleitungen führen aus Caputh im Westen sowie aus der Übernahmestation Bergholz-Rehbrücke im Nordosten in das Gemeindegebiet und entlang des Trassenverlaufs der Potsdamer Straße (B2 alt) in den Ortsteil Michendorf.

Neben den vorhandenen Leitungen befinden sich weitere Anlagen der Gasversorgungsträger (Gasstationen, Gasdruckregelanlagen, Gasschränke) im Gemeindegebiet.

Entsprechend der jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche bauliche Maßnahmen oder Pflanzmaßnahmen im Bereich von Gasanlagen der Zustimmung des zuständigen Versorgungsträgers. Die entsprechenden technischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben müssen beachtet und eingehalten werden.

Weitere Informationen über Anlagenbestände innerhalb des Gemeindegebiets werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingeholt.

6.13.3 Abfallwirtschaft

Innerhalb der Gemarkung Michendorf findet derzeit keine **Deponienutzung** statt.

Die zentrale **Entsorgung** für das Gemeindegebiet erfolgt im Recyclingpark Brandenburg an der Havel. Träger der Abfallentsorgung in Michendorf ist die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH mit Sitz in Niemegk.

Altablagerungsstandorte wie die stillgelegte Deponie für Siedlungsabfälle Fresdorfer Heide (Gemarkungen Fresdorf und Wildenbruch) - sowie Bauschutt- und sonstige Altablagerungen nach Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden in Kapitel 12.2 aufgeführt und mit Planzeichen (Lagesymbol) im FNP gekennzeichnet.

Aktuelle Entwicklungsabsichten, die Flächen der Kiesgewinnungsstätte „Fresdorfer Heide“ als Deponiestandort zu nutzen, werden von der Gemeinde Michendorf nicht unterstützt. Bestandteil des wirksamen Planfeststellungsbeschluss des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) vom November 2023 ist neben der südlichen Erweiterung der innerhalb des LSG „Nuthetal – Beelitzer

Sander“ gelegenen Abbaufäche die Neuplanung der Wiedernutzbarmachung der bereits ausgeklasten Flächen. Einer vorgesehenen Verfüllung der bestehenden Hohlräume des Tagebaus mit mineralischen Abfällen aus der Bauwirtschaft, für die nach Angaben der Flächeneigentümerin (REMEX GmbH), eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer DK-I-Deponie¹ in Vorbereitung ist, steht die Gemeinde Michendorf entschieden entgegen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Michendorf den Planfeststellungsbeschluss, neben zwei weiteren Klägern, beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) angefochten. Über die Klagen wurde bislang noch nicht rechtskräftig entschieden.

6.14 Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Zu den zu ermittelnden Belangen zählen insbesondere:

- Geräuschemissionen ausgehend von verschiedenen Lärmquellen wie z. B. gewerbliche Anlagen, Tierhaltungsanlagen, Straßen- und Schienenverkehr, Sport- und Freizeitanlagen;
- Luftverunreinigungen wie z. B. Staub aus gewerblichen Anlagen oder durch Verkehrswege, Geruchsbelästigungen verursacht durch Tierhaltungsanlagen;
- Erschütterungen, verursacht z. B. von Verkehrstrassen.

Im Sinne des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips gemäß § 50 BImSchG sind Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der FNP trägt dem Immissionsschutz bereits bei der Standortwahl geplanter sensibler Nutzungsarten Rechnung, indem erforderliche Mindestabstände zu vorhandenen und potenziellen Immissionsverursachern nach Möglichkeit eingehalten werden.

Im Falle möglicher Immissionsschutzkonflikte sind die Abstandsleitlinien des Landes Brandenburg als Orientierungshilfe - auch im Rahmen weiterführender Planungen - heranzuziehen.

Beeinträchtigungen durch Gerüche und Geräusche, welche in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung gelegentlich auftreten können, sind innerhalb von überwiegend dörflich geprägten Siedlungsbereichen im Gemeindegebiet in der Regel durch die Anwohner*innen zu dulden.

Genehmigungspflichtige Anlagen und Betriebe nach Immissionsschutzrecht

Tabelle 7 enthält die mit Stand Oktober 2025 im Gemeindegebiet vorhandenen genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebe nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), entsprechend der im Geoportal Brandenburg abrufbaren Daten der zuständigen Immissionsschutzbehörde.

¹ Deponieklasse I (DK I): für nicht gefährliche Abfälle mit sehr gering organischem Anteil, z.B. mineralische Massenabfälle

OT/ Standort	Bst Name / Anl. Bez.	Anlagenart nach 4. BImSchV	Nr. (4. BImSchV)	Anmerkung
Fresdorf Fresdorfer Heide	Remex GmbH, Betriebsstätte Potsdam - Fres- dorfer Heide / <u>Brecheranlage</u>	Behandlung und Beseitigung nicht gefährlicher Abfälle	8.11.2.4V	162.000 t/a
Fresdorf Am Triftweg	agro Saarmund GmbH / <u>Rinder- anlage</u>	Rinderhaltung Anlage mit 600 oder mehr Rinderplätzen	7.1.5V	760 Rinder- plätze
Fresdorf Fresdorfer Heide	Deponie Fres- dorfer Heide / <u>BHKW Depo- niasgasverwer- tungsanlage</u>	Behandlung und Beseitigung nicht gefährlicher Abfälle	8.1.2.2V	2,16 MW (FWL)

*Tabelle 7: Genehmigungsbedürftige Anlagen und Betriebe nach BImSchG
(Quelle: Geoportal Brandenburg, Landesamt für Umwelt, Oktober 2025)*

Im Außenbereich vorhandene Standorte genehmigungsbedürftiger Anlagen und Betriebe werden im FNP entsprechend ihrer Nutzung als Sonderbaufläche (z. B. SO Stallanlage) oder als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt bzw. sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche für den Abbau von Mineralien verortet. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen sind die Standorte der störintensiven Betriebe und Anlagen besonders zu berücksichtigen. Insbesondere für Bauflächen mit störempfindlicher Wohnnutzung (W, M) sind ausreichende Abstände zu gewährleisten.

Entsprechend der ablehnenden Haltung der Gemeinde Michendorf gegenüber der Fortführung des Kiesabbaus Fresdorfer Heide und Nachnutzung als Depo- niestandort (siehe Kapitel 6.13.3), sieht der FNP eine Kennzeichnung der Ab- baustätte als Renaturierungsfläche vor (vgl. Kapitel 12.1). Damit einhergehend wird auch von einer perspektivischen Nutzungs-/ bzw. Standortaufgabe der ge- nehmigungsbedürftigen Brecheranlage ausgegangen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Straße und Schiene

Bei künftigen Planungen sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Straßen und Bahntrassen im Falle heranrückender, schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen. Von den in Kapitel genannten Straßen betrifft dies die BAB A 10, BAB A 115, die Bundesstraße B 2 sowie die Landesstraßen L 73 und L 77.

Das von den Bundesautobahnen verursachte Dauergeräusch kann als pla- nungsbegrenzender Faktor innerhalb des Gemeindegebiets betrachtet werden. Zum Schutz angrenzender Wohnbebauungen in den nahe der Bundesautobah- nen gelegenen Ortsteilen Michendorf, Wildenbruch und Langerwisch wurde auf der A10 in 4,4 km Länge lärm mindernder Straßenbelag verwendet. Außerdem wurden trassenbegleitende Erdwälle und Lärmschutzwände in den Abschnitten der A 10 zwischen dem Bereich, an dem die Siedlungsarme von Wildenbruch an die Autobahn reichen, und der Bahnbrücke errichtet. Im Rahmen der Errichtung der Ortsumfahrung Michendorf (B 2) wurden Maßnahmen zum Lärmschutz über

die abschnittsweise Trassenführung in Troglage bzw. trassenbegleitende Erdwälle berücksichtigt. Innerhalb der Ortslage von Michendorf befinden sich Lärmschutzwände entlang der Bahntrasse zum Schutz der Anwohner*innen vor Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr.

Die Lärmschutzanlagen entlang der A 10 und B 2 sowie der Bahnlinie werden als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Bauverbots- und Baubeschränkungs-grenzen an Bundesautobahnen, Bundes- und Landesstraßen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) hingewiesen (vgl. Kapitel 5.9) Diese gelten gemäß § 24 BbgStrG auch für die Kreisstraßen.

Die in Kapitel 6.12 genannten Bahntrassen stellen ebenfalls Quellen von Lärmemissionen und Erschütterungen dar, die im Falle heranrückender Nutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im unmittelbaren Bereich der Bahntrasse sowie in Autobahnnähe wurde weitestgehend vermieden, um künftige Konfliktlagen bereits durch die Flächenzuordnung auszuschließen.

Luftverkehr

In den Gemeinden Nuthetal (OT Saarmund) und Trebbin (OT Schönhagen) bestehen mit dem "Sonderlandeplatz (SLP) für Luftsport Saarmund" und dem "Verkehrslandeplatz (VLP) Schönhagen" zwei nach § 6 Luftverkehrsgesetz - LuftVG genehmigte zivile Flugplätze in Nachbarschaft des Gemeindegebietes (vgl. 6.12).

Der Bereich Langerwisch kann sowohl von überfliegendem Flugplatzverkehr als auch von An- und Abflügen zum SLP Saarmund betroffen sein. Im Bereich des Ortsteils Stücken ist mit An- und Abflügen in bzw. aus Richtung des VLP Schönhagen zu rechnen, die hier jedoch aufgrund der Entfernung zum VLP eine große Überflughöhe erreichen. Das Gemeindegebiet liegt außerhalb der Bauschutzbereiche der zivilen Flugplätze. Von beiden Landeplätzen kann jedoch zeitweise Fluglärm ausgehen.

Sport- und Freizeitanlagenlärm

Für das Betreiben von Sportstätten gelten die Bestimmungen der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Für Freizeiteinrichtungen und Freizeitanlagen gelten die "Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche" (sog. LAI-Hinweise oder Freizeitlärmrichtlinie) sowie die Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg.

Der FNP enthält Darstellungen über vorhandene Sportanlagen innerhalb von Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen. Im Anschluss an den bestehenden Schul- und Sportstandort Am Wolkenberg bzw. Hellerfichten wird eine Gemeinbedarfsfläche als mögliche Erweiterung der bestehenden Sportanlage vorgehalten und entsprechend im FNP dargestellt.

Der Standort berücksichtigt sowohl die gewünschte räumliche Nähe zum Wohnen als auch die Einhaltung empfohlener Mindestabstände. Ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (geplante Wohnbauflächen) an bestehende Sport- und Freizeitanlagen im Gemeindegebiet wird über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht eingeleitet.

Die Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen ist darüber hinaus im Zuge nachgeordneter Planungen (verbindliche Bauleitplanung, Bauausführungsplanung) zu konkretisieren. Neben der räumlichen Zuordnung der Sportanlagen selbst gehören hierzu die Planungen von An- und Abfahrtswegen, die Anordnung und Gestaltung von Stellplatzanlagen sowie sonstige quellenbezogene und aktive Maßnahmen des Schallschutzes (z. B. lärmgeminderte Ballfangzäune, Schallpegelbegrenzer bei Lautsprechern, zeitliche Beschränkungen des Sportbetriebes, Errichtung von Schallschutzwänden und -wällen bei Außenanlagen usw.).

7 Bewertung potenzieller Siedlungszuwachsflächen

Die im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds der Gemeinde Michendorf in einem ersten Schritt ermittelte Auswahl potenzieller Siedlungszuwachsflächen wird im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung der in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Leitlinien und sektoralen Konzepten aufgegriffen und einer weiteren fachlichen Bewertung und Abwägung unter städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen bzw. Umweltkriterien unterzogen. In die weitere Bewertung und Abwägung eingebunden werden im weiteren Stellungnahmen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht werden.

7.1 Grunddaten der untersuchten Flächen

Die folgende Tabelle 8 beinhaltet eine Darstellung der Grunddaten der untersuchten Flächen. Für jede Fläche werden die folgenden Angaben gemacht:

- Gebietsbezeichnung / Lage (vgl. Abbildung 20 ff.);
- Größe der Fläche in Hektar (ha);
- Vorhandene Nutzung (z. B. *Lawi* (Landwirtschaft) / *Gärten* / *Wiese* / *Brache* / *Bauland*, ...);
- Potenzielle Nutzung (z. B. *Wohnen* / *Misch(nutzung)* / *Gewerbe* / *Gemeinbedarf*);
- Vorhandene Satzungen:
(*IS* § 34 = Lage im klargestellten Innenbereich gem. Innenbereichs-/ Abrundungssatzung; *BP* = Bebauungsplan; *VEP* = Vorhaben- und Erschließungsplan; i.V.= im Verfahren);
- Mögliche Dichte (Zahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland, WE/ha); es wurde folgende Unterscheidung getroffen:
 - freistehende Einfamilienhäuser im ländlichen Raum sowie in vegetationsgeprägten Siedlungsräumen (z. B. Wohngebiete mit hohem Grünanteil / Waldcharakter): 8-12 WE/ha; dies entspricht Grundstücksgrößen (Nettobauland) von 800 m²-1200 m²
 - Wohnquartiere in offener Bauweise (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser/Geschossbauten, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 12-17 WE/ha; dies entspricht Grundstücksgrößen (Nettobauland) von ca. 500-800 m² ;
- Mögliche Zahl der Wohneinheiten (Bandbreite nach Bebauungsdichte) .

Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
Gesamt		Fresdorf	0,47					4-6 WE
Fresdorf	FD-1	Fresdorfer Bergstraße	0,47	Lawi	Wohnen	EEO	8-12 WE/ha	4-6 WE
Gesamt		Langerwisch	4,78					31-48 WE
Langerwisch	LW-1	Neu-Langerwisch – Priesterweg	1,18	Gärten	Wohnen	/	8-12 WE/ha	9-14 WE
	LW-2	Neu-Langerwisch – Am alten Vorwerk	0,52	Gärten / Gehölz	Wohnen	EEO	8-12 WE/ha	4-6 WE
	LW-3	Alt-Langerwisch – Am Plan Nord	0,67	Gehölz	Wohnen	/	8-12 WE/ha	5-8 WE
	LW-4	Alt-Langerwisch – Am Plan Süd	0,79	Gehölz	Wohnen	/	8-12 WE/ha	6-9 WE
	LW-5	Beelitzer Weg	0,88	Lawi	Wohnen	EEO	8-12 WE/ha	7-11 WE
	LW-6	Rosengut	0,74	Wald	Sonder-nutzung	/	/	/
Gesamt		Michendorf	58,41					158-238 WE
Michendorf	MD-1	Michendorf West – Kiefernallee / Ahornallee	3,30	Wald	Wohnen	/	8-12 WE/ha	26-40 WE
	MD-2	Schulstr.	1,29	Lawi / Gärten	Wohnen	/	8-12 WE/ha	10-15 WE
	MD-3	Feldstr. / Schmerberger Str. / Am Upstall	15,26	Lawi / Wiese	Wohnen	/	8-12 WE/ha	122-183 WE
	MD-4	Gewerbegebiet westlich der Michendorfer Chaussee	2,04	Wald	Gewerbe	/	/	/
	MD-5	Gewerbegebiet südl. der Autobahn-raststätte	29,11	Wald	Gewerbe	/	/	/
	MD-6	PV Luckenwalder Str. / A 10	5,05	Lawi	Sonder-nutzung (PV)	/	/	/
	MD-7	Am Sportplatz	1,88	Wald	Gemein-bedarf (Sport)	/	/	/
	MD-8	Erweiterung Nahversorgungs-standort Luckenwalder Str.	0,48	Lawi	Sonder-nutzung (Nahver-sorgung)	B-Plan i. V.	/	/

¹ Anrechnung Eigenentwicklungsoption (EEO) gemäß Z 5.5 LEP HR

Ortsteil	Flächennummer / Gebietsbezeichnung	Größe in ha	Vorhandene Nutzung	Potenzielle Nutzung	Satzung/ B-Plan/ EEO ¹	Mögliche Dichte (WE je ha)	Mögliche Wohneinheiten
Gesamt		Stücken	0,50				4-6 WE
Stücken	ST-1	Zauchwitzer Str.	0,50	Lawi / Gehölz	Wohnen	/	8-12 WE/ha 4-6 WE
Gesamt		Wildenbruch	9,93				79-119 WE
Wildenbruch	WB-1	Grenzstr.	1,18	Gärten	Wohnen	B-Plan i. V. EEO	8-12 WE/ha 9-14 WE
	WB-2	Kirschsteig / Heidestr.	3,37	Wiese / Gärten	Wohnen	/	8-12 WE/ha 27-40 WE
	WB-3	Heidestr. West	1,51	Wochen- endhaus- siedlung / Wald	Wohnen	/	8-12 WE/ha 12-18 WE
	WB-4	Heidestr. Ost	3,16	Wochen- endhäuser	Wohnen	/	8-12 WE/ha 25-38 WE
	WB-5	Tremsdorfer Weg	0,71	Wald	Wohnen	EEO	8-12 WE/ha 6-9 WE
Gesamt		Wilhelmshorst	6,48				52-77 WE
Wilhelmshorst	WH-1	Am Waldrand	2,45	Wald	Wohnen	/	8-12 WE/ha 20-29 WE
	WH-2	Alte Gärtnerei	4,03	Gärten / Wochen- endhäuser	Wohnen	/	8-12 WE/ha 32-48 WE

Ortsteil	Anzahl Zuwachsflächen	Nutzung	Flächengröße	Mögliche Wohneinheiten
Summe Gemeinde	23 Flächen	alle Nutzungen	80,03 ha	324 bis 488 WE
	Davon:			
	17 x	Wohnbaufläche (W)	40,73 ha	324 bis 488 WE
	2 x	Gewerbefläche (G)	31,15 ha	---
	3 x	Sonderbaufläche (S)	6,27 ha	---
	1 x	Gemeinbedarf	1,88 ha	---

Tabelle 8: Grunddaten der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

Die für die gemeindliche Eigenentwicklung vorgesehenen Wohnzuwachsflächen liegen zum überwiegenden Anteil innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR. Ein weiterer großer Anteil ist im Rahmen der Innenentwicklung gemäß Ziel 5.5 LEP HR entwicklungsfähig (vgl. Kapitel 6.3). Von insgesamt 17 Wohnbauflächen sind nach derzeitigem Planungsstand fünf Flächen mit einem Umfang von insgesamt 3,76 ha auf die EEO anzurechnen (je zwei Flächen in Langerwisch und in Wildenbruch sowie eine weitere in Fresdorf).

Das Angebot an neuen Gewerbeflächen im Umfang von rund 30 ha konzentriert sich auf den Ortsteil Michendorf und umfasst die geplante Fläche südlich der Autobahnraststätte.

Geplante Sonderbauflächen dienen der Erweiterung des Angebots an Flächen für die Nahversorgung und den Handel sowie zur Vorbereitung einer Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Eine geplante Gemeinbedarfsfläche dient der möglichen Sportflächenerweiterung im Bereich des Schul- und Sportstandorts am Wolkenberg (Hellerfichten).

OT Michendorf

Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

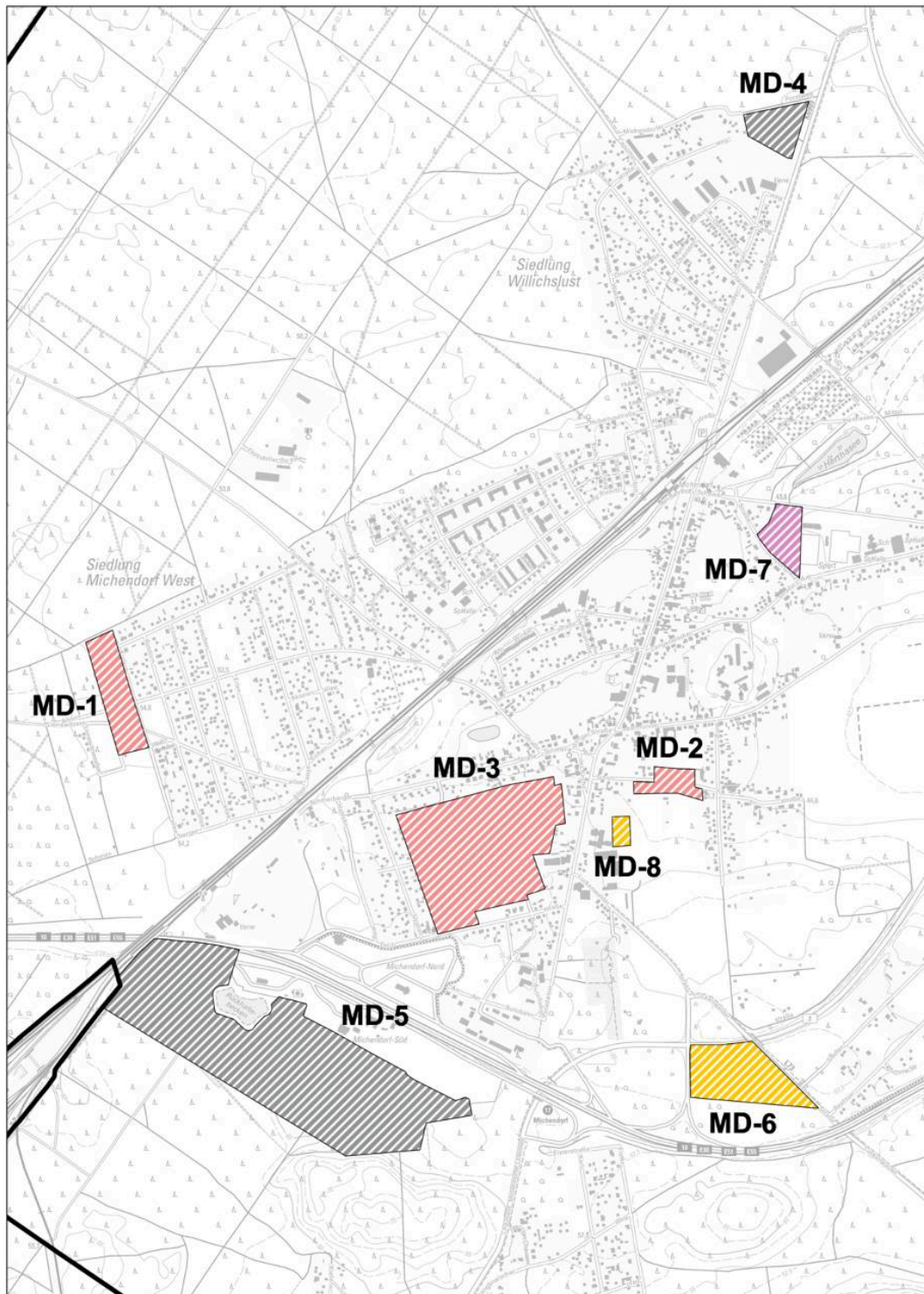


Abbildung 20: Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Michendorf
(ohne Maßstab)

OT Wilhelmshorst

Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen



Abbildung 21: Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Wilhelmshorst
(ohne Maßstab)

OT Langerwisch

Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen



Abbildung 22: *Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Langerwisch
(ohne Maßstab)*

OT Wildenbruch

Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

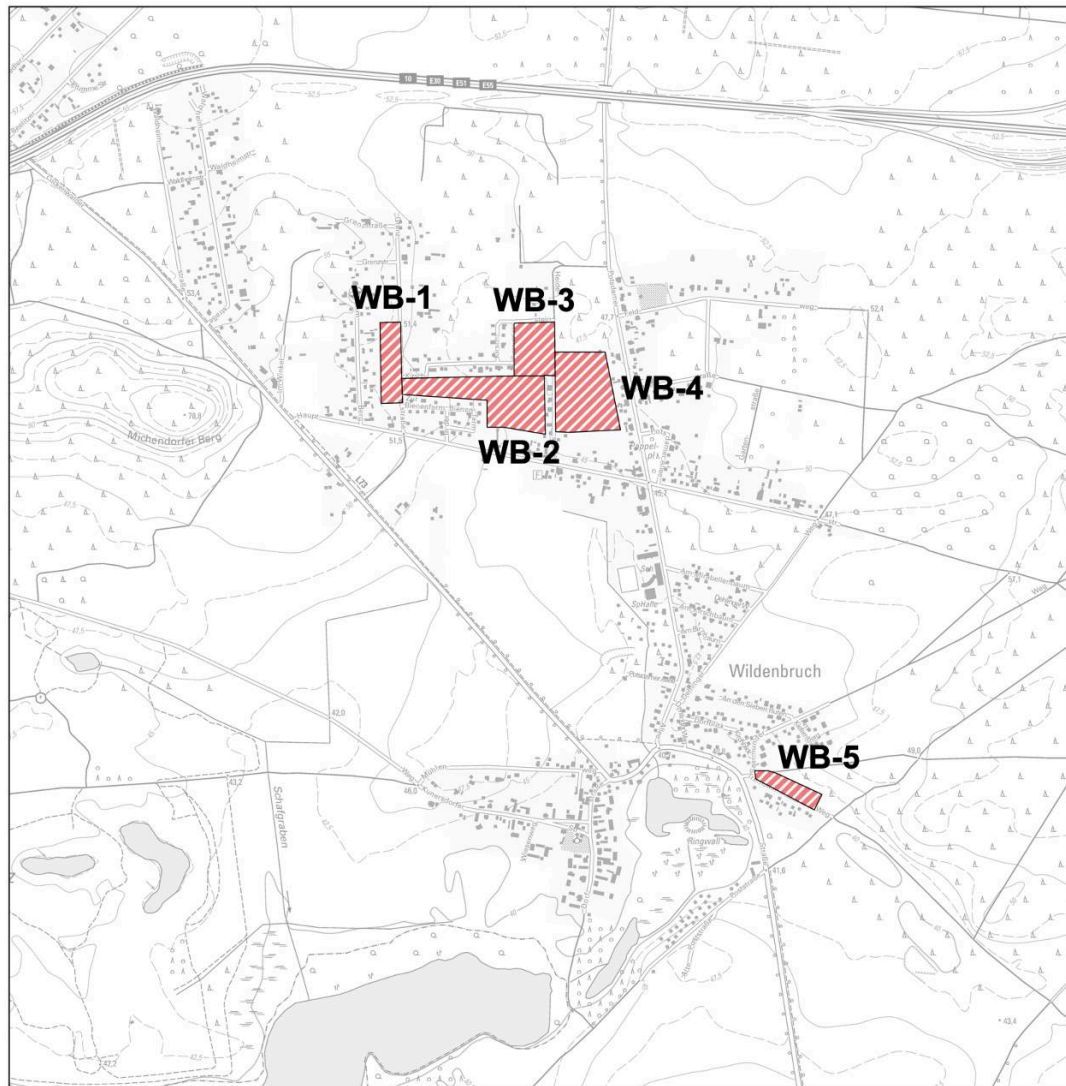


Abbildung 23: Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Wildenbruch
(ohne Maßstab)

OT Fresdorf und Stücken

Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen

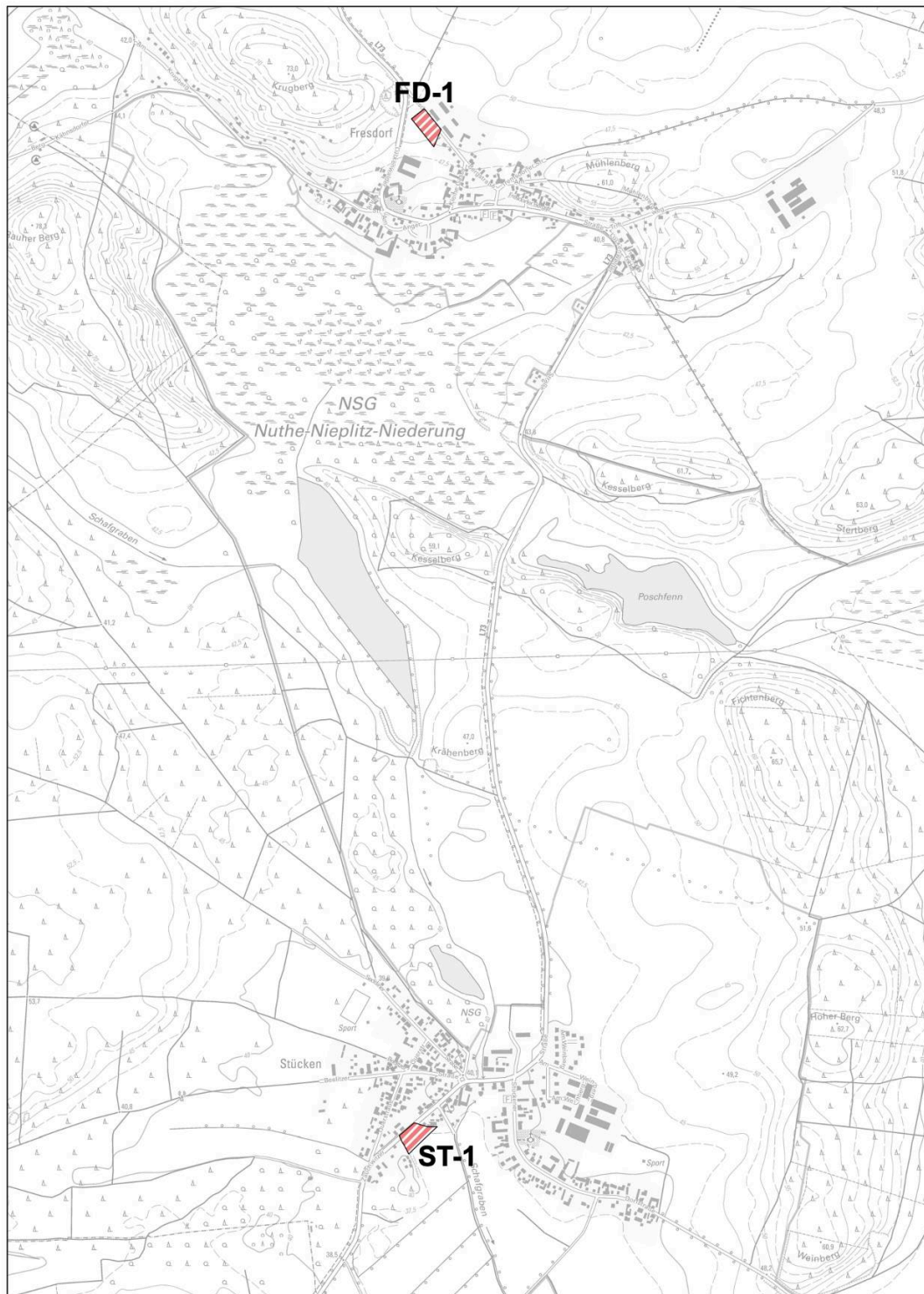


Abbildung 24: Lage der potenziellen Siedlungszuwachsflächen OT Fresdorf, Stücken (ohne Maßstab)

7.2 Bewertungskriterien

Die folgende Tabelle listet die Bewertung der potenziellen Siedlungszuwachsflächen nach differenzierten Kriterien auf. Es wird in der Regel eine Beurteilung nach einfachem Bewertungsschema vorgenommen. Die Zuordnung der Einschätzungen erfolgt von **(++)** bis **(-)**, d.h. von sehr guter Eignung / ohne Beeinträchtigungen bis zu schlechter Eignung / mit erheblichen Beeinträchtigungen. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen zur Bestimmung der Nutzungseignung sind im Einzelnen:

- **Zuordnung Ortsteil:** Lage zum Ortsteil bzw. innerhalb des vorhandenen Siedlungsweichbildes, zugleich Lage zu ÖPNV-Haltepunkten; innenliegende Flächen werden mit (++) sehr gute Eignung, Arrondierungen des Ortsrandes mit (+) gute Eignung bewertet; größere Siedlungserweiterungen im Anschluss an die Ortslage erhalten ein (o) für eine bedingte Eignung.
- **Erschließung - Verkehr / Abwasser / Trinkwasser:** (+) vorhandener, (o) möglicher und (-) nicht möglicher Anschluss an das Straßennetz, die zentrale Abwasserbeseitigung und die Trinkwasserversorgung.
- **Nutzungskonflikte:** Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch angrenzende bzw. örtliche Einschränkungen; Flächen in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe- und Bahnflächen oder zu Autobahntrassen (Klärung notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen) erhalten ein (o) bedingte Eignung.
- **Ortsbild / Ortsrandgestaltung:** Beeinträchtigung des Ortsbildes, der Ortssilhouette, Maßstäblichkeit der Bebauung u.ä.; neu entstehende Ortsrandlagen sowie Gewerbegebiete werden mit (o) gekennzeichnet.
- **Landschaftsbild:** (+) geringe Beeinträchtigung, bei innerörtlichen Flächen ohne prägende Gehölzbestände; (o) mittlere Beeinträchtigung, bei innerörtlichen Flächen mit prägenden Gehölzbeständen; (-) hohe Beeinträchtigung bei innerörtlichen Flächen mit stark prägenden Gehölzbeständen (z. B. Wald) bzw. Ortsrandlagen ohne abschirmende Gehölzbestände.
- **Naturhaushalt:** Beeinträchtigungen werden auf der Grundlage der im Umweltbericht detailliert dargestellten Bewertung der von den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft hervorgerufenen Raumwiderstände zusammengefasst beurteilt; (+) geringe Beeinträchtigung, (o) mittlere Beeinträchtigung und (-) erhebliche Beeinträchtigung.
- **Biotope (Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt):** Wertigkeit des in Anspruch genommenen Biotoptyps; (+) bei geringer Strukturvielfalt, vorrangig Ackerflächen bzw. -brachen mit vereinzelt Gehölzen; (o) bei mittlerer Strukturvielfalt, vorrangig Grünland/Gärten, mittlerer Gehölzbestand; (-) bei hoher Strukturvielfalt, ökologisch wertvollen Biotopen, dichtem Gehölzbestand.
- **Mensch:** Bedeutung/Wertigkeit der in Anspruch genommenen Fläche für die menschliche Gesundheit, den Erholungs- und Freizeitwert sowie die Wohnqualität; (+) geringe Wertigkeit, (o) mittlere Wertigkeit, (-) hohe Wertigkeit

Sonstige Restriktionen/Anmerkungen: ungeklärte oder problematische Eigentumsverhältnisse (E), Lage im Schutzgebiet (S¹) - nähere Bezeichnung in der Fußnote (z. B. FFH, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), Waldumwandlung erforderlich (W)

7.3 Bewertung und Nutzungseignung

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr/ Abwasser/ Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungseignung
Fresdorf	FD-1	Fresdorfer Bergstraße	(+)	(+)/(o)/(+)	(+)	(o)	(-)	(o)	(o)	(+)	S ³	(+)
Langerwisch	LW-1	Neu-Langerwisch – Priesterweg	(+)	(+)/(o)/(o)	(+)	(+)	(o)	(o)	(o)	(o)		(+)
	LW-2	Neu-Langerwisch – Am alten Vorwerk	(+)	(o)/(o)/(o)	(+)	(-)	(o)	(o)	(-)	(o)	S ^{2,5}	(o)
	LW-3	Alt-Langerwisch – Am Plan Nord	(+)	(+)/(+)/(+)	(o)	(o)	(o)	(-)	(-)	(+)		(+)
	LW-4	Alt-Langerwisch – Am Plan Süd	(+)	(+)/(+)/(+)	(+)	(o)	(+)	(o)	(-)	(+)	S ⁵	(o)
	LW-5	Beelitzer Weg	(+)	(+)/(+)/(+)	(+)	(o)	(o)	(o)	(o)	(+)	S ⁵	(o)
	LW-6	Rosengut	(+)	(+)/(+)/(+)	(+)	(+)	(-)	(+)	(-)	(o)	W	(+)
Michendorf	MD-1	Michendorf West – Kiefernallee / Ahornallee	(+)	(o)/(o)/(o)	(+)	(+)	(-)	(o)	(o)	(o)	W S ¹	(o)
	MD-2	Schulstr.	(+)	(+)/(+)/(+)	(+)	(+)	(-)	(o)	(+)	(+)	S ¹	(o)
	MD-3	Feldstr. / Schmerber- ger Str. / Am Upstall	(++)	(o)/(o)/(o)	(+)	(+)	(+)	(o)	(o)	(+)	E	(++)
	MD-4	Gewerbegebiet west- lich der Michendorfer Chaussee	(o)	(+)/(o)/(o)	(o)	(o)	(-)	(-)	(-)	(o)	W S ¹	(o)
	MD-5	Gewerbegebiet süd- d. Autobahnraststätte	(o)	(o)/(o)/(o)	(o)	(o)	(-)	(-)	(-)	(-)	W S ¹	(o)
	MD-6	PV Luckenwalder Str. / A 10	/	(+)/(o)/(o)	(+)	(o)	(o)	(+)	(+)	(+)	S ¹	(+)
	MD-7	Am Sportplatz	(++)	(+)/(o)/(o)	(+)	(o)	(-)	(o)	(-)	(-)	W S ¹	(+)
	MD-8	Erweiterung Nahver- sorgungsstandort Luckenwalder Str.	(+)	(o)/(o)/(o)	(+)	(o)	(o)	(o)	(-)	(o)	S ¹	(+)

¹ Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet

² Fläche befindet sich im gemeindlichen Eigentum

³ Naturpark "Nuthe - Nieplitz"

⁴ Altlasten

⁵ Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander“

OT	Flächennummer / Gebietsbezeichnung		Zuordnung Ortsteil	Erschließung Verkehr/ Abwasser/ Trinkwasser	Nutzungskonflikte	Ortsbild / Ortsrandgestaltung	Landschaftsbild	Naturhaushalt	Biotopwert	Mensch	Sonstige Restriktionen ¹	Bewertung Nutzungseignung
Stücken	ST-1	Zauchwitzer Straße	(+)	(+)/(o)/(+)	(+)	(-)	(-)	(-)	(-)	(o)	S ^{3,5}	(o)
Wildenbruch	WB-1	Grenzstraße	(++)	(+)/(+)/(+)	(+)	(+)	(o)	(o)	(o)	(o)	S ^{3,6}	(++)
	WB-2	Kirschsteig / Heidestr.	(++)	(o)/(o)/(o)	(+)	(+)	(o)	(o)	(-)	(o)	S ³ E	(++)
	WB-3	Heidestraße West	(+)	(o)/(o)/(o)	(+)	(+)	(+)	(o)	(o)	(o)	S ³ E	(++)
	WB-4	Heidestraße Ost	(++)	(o)/(o)/(o)	(+)	(+)	(+)	(-)	(o)	(o)	S ³ E	(++)
	WB-5	Tremsdorfer Weg	(+)	(+)/(+)/(+)	(+)	(o)	(-)	(-)	(-)	(+)	W S ³ 2	(+)
Wilhelmsh.	WH-1	Am Waldrand	(o)	(o)/(o)/(o)	(o)	(o)	(-)	(o)	(-)	(-)	S ¹	(o)
	WH-2	Alte Gärtnerei	(o)	(o)/(o)/(o)	(o)	(+)	(o)	(o)	(o)	(-)	S ¹	(o)

Tabelle 9: Bewertung und Nutzungseignung der potenziellen Siedlungsflächen

Bewertung / Nutzungseignung: Die abschließende Gesamtbewertung ist das Ergebnis eines fachlichen Abwägungsprozesses und wurde nicht allein durch die Addition der Einzelbewertungen ermittelt. Anregungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungen werden im weiteren Verfahren ebenfalls berücksichtigt. Nach Auswertung der Ergebnisse und Abstimmung mit den Gemeindevertretern werden 13 Flächen als gut (+) bzw. sehr gut (++) geeignet für eine bauliche Entwicklung eingestuft. Neun Flächen, die sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden, werden als bedingt geeignet (o) bewertet. Voraussetzung für deren Darstellung im FNP ist die Zustimmung durch den LSG-Verordnungsgeber im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens.

¹ 1 Landschaftsschutzgebiet Potsdamer Wald- und Havelseengebiet
2 Fläche befindet sich im gemeindlichen Eigentum
3 Naturpark "Nuthe - Nieplitz"
4 Altlasten
5 Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander
6 Wasserschutzgebiet Wildenbruch Am Berg

8 Darstellungen des Flächennutzungsplans

8.1 Angaben zu den Planinhalten und zur Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Plangrundlage zeigt keine Eigentumsgrenzen. Als vorbereitender Bauleitplan ist der FNP grundsätzlich nicht parzellenscharf.

Die wesentlichen Inhalte der Planzeichnung sind

- die Darstellung der Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung,
- die Darstellung von Flächen und Standorten für den Gemeinbedarf,
- die Abgrenzung der Bauflächen untereinander und gegenüber den Frei- und den Wasserflächen,
- die Abgrenzung und Gliederung der Freiflächen in Grünflächen, Landwirtschaftsfläche und Wald,
- die Konkretisierung der Zweckbestimmung von Flächen und Standorten durch Symbole,
- die Darstellung der Hauptnetze des Straßen und Schienenverkehrs sowie von Hauptversorgungsleitungen durch Linien.

Die für die Darstellungen des FNP verwendeten Planzeichen sind eng an der Planzeichenverordnung (PlanzV) orientiert.

Die Darstellungen beschränken sich entsprechend § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung, also auf Bauflächen. Die weitere Gliederung der Bauflächen in Baugebiete, z. B. der Wohnbauflächen in reine oder allgemeine Wohngebiete oder gemischter Bauflächen in Mischgebiete oder dörfliche Wohngebiete sowie deren rechtsverbindliche und grenz- bzw. grundstücksgenaue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung überlassen.

Die Darstellungen u. a. durch

- Flächenfarben für die Nutzungsarten von Bauflächen und für die Freiflächen (Wald, Landwirtschaft, Grünflächen),
- Symbole für die nähere Zweckbestimmung von Flächen sowie zur Kennzeichnung von Standorten oder
- linienhafte Darstellungen für Verkehrsflächen oder Leitungstrassen

sind überwiegend an der Planzeichenverordnung (PlanzV) orientiert.

Einzelne Planzeichen wurden zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts auf Grundlage des § 2 Abs. 2 PlanzV ergänzt (z. B. Bauflächen geplant, Wohnbau-

flächen mit hohem Grünanteil, Sonderbauflächen mit starker landschaftlicher Prägung)

Der FNP stellt den beabsichtigten Charakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen dar und weist einen dem Darstellungsmaßstab der gewählten Plangrundlage (TK 10) entsprechenden Generalisierungsgrad auf. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha gesondert dar.

Kleinere Teilflächen abweichender Nutzung oder kleinere Standorte sowie Zweckbestimmungen von Grünflächen werden nur dann (durch Symbol) dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind und wenn sie durch die (nachfolgende, verbindliche) Bauleitplanung (Bebauungsplan) gesichert werden sollen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

8.2.1 Wohnbauflächen

In den Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst werden die vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen im Umfang von rund 560 ha nach der allgemeinen Art der Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei handelt es sich überwiegend um Siedlungserweiterungen, die an die alten Ortskerne anschließen sowie im Zuge von Suburbanisierungsprozessen der letzten Jahrzehnte entstandene Wohngebiete höherer Dichte im Ortsteil Michendorf (nördlich der Bahnstraße). Die historischen Ortskerne von Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken und Wildenbruch sind weiterhin überwiegend dörflich bzw. durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt.

Wohnsiedlungsbereiche geringer baulicher Dichte und mit einer starken Prägung durch Baum- bzw. Gehölzbestände werden als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt. Zielstellung ist es, den besonderen Charakter dieser Siedlungsgebiete, z. B. als Waldsiedlung zu erhalten und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen bzw. für zulässige Vorhaben nach § 34 BauGB auf Bauantragsebene zu sichern.

Mitunter bestehende Gliederungen der Flächen durch planungsrechtliche Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z. B. kleinteilige Waldflächen, Grünflächen, Wochenendhausgebiete) werden durch den FNP dabei nicht übernommen, um Spielräume für die künftige städtebauliche Entwicklung offenzuhalten.

Als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil werden große Teile der Siedlungsbereiche Michendorf-West, Michendorf-Nord, nahezu der gesamte Siedlungsbereich von Wilhelmshorst, die Gemeindeteile Wildenbruch-Bergheide und Wildenbruch-Six, der Siedlungsarm an der Waldheimstraße in Wildenbruch sowie die Wohnplätze Teufelshorn, Tannenhof und der nördliche Teil von Galgenberg in Langerwisch dargestellt.

Kleine Ansiedlungen im Außenbereich mit in der Regel weniger als fünf Wohngebäuden werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Splittersiedlungen, Aussiedlerhöfe und ähnliche Streusiedlungen sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht darstellungsrelevant für den FNP. Für diese im Außenbereich liegenden Ansiedlungen gilt gemäß § 35 Abs. 4 BauGB "erweiterter Bestandsschutz" für vorhandene Hofstellen und Gebäude, d. h. diese dürfen modernisiert, umgenutzt und bei Zerstörung neu errichtet werden. Weitere dem Wohnen dienende Neubauten sind in der Regel nicht zulässig, um der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung vorzubeugen.

Die **geplanten Wohnbauflächen** werden im Flächennutzungsplan zur Verdeutlichung besonders hervorgehoben. Insgesamt werden rund 40,7 ha geplante Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Die Zuwachsflächen befinden sich überwiegend innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers, bzw. als Arrondierungsfläche in Ortsrandlage. Als zentrales Vorhaben der Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist in Michendorf eine innerörtlich gelegene, rund 15 ha große Fläche zwischen Schmerberger Straße im Norden und Feldstraße im Süden vorgesehen.

Für die geplanten Wohnbauflächen liegt eine raumordnerische Beurteilung hinsichtlich der Zuordnung im Rahmen der auf die Eigenentwicklung begrenzten Wohnsiedlungsentwicklung vor. Der flächenmäßig größte Anteil der geplanten Wohnbauflächen konzentriert sich auf den Gestaltungsraum Siedlung mit den Ortsteilen Michendorf und Wilhelmshorst sowie dem westlichen Siedlungsbereich von Alt-Langerwisch, wobei auf Michendorf bereits rund die Hälfte des Flächenumfangs fällt.

Kleinteilige Flächen, die für eine Nachverdichtung bzw. Baulückenschließung geeignet sind und aufgrund geringer Größe keine Flächenrelevanz für die FNP-Darstellungen besitzen, sind in der Bestandsdarstellung enthalten. Die Flächen wurden im Rahmen der Ermittlung vorhandener Baulandpotenziale quantifiziert.

Folgende Wohnzuwachsflächen werden in die Darstellungen des FNP aufgenommen.

Wohnzuwachsflächen Fresdorf

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
FD-1	„Fresdorfer Bergstraße“	0,47 ha	4-6 WE
Fresdorf gesamt		0,47 ha	4-6 WE

Der Ortsteil Fresdorf nimmt mit einer Fläche rund 0,47 ha der Wohnzuwachsflächen auf. Die Zuwachsfläche ist Teil einer aus dem FNP 2008 in den aktuellen Planentwurf transportierten geplanten Baufläche. Die übrigen im FNP 2008 noch dargestellten geplanten Wohnbauflächen werden als geplante Bauflächen nicht weiterverfolgt. Der Bereich der alten Stallanlage unmittelbar am Ortseingang wird in die Bestandsdarstellung eingebunden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Wiedernutzbarmachung der Fläche im Rahmen der Innenentwicklung möglich ist.

Mit der Zuwachsfläche FD-1 „Fresdorfer Bergstraße“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Ortseingang an der Fresdorfer Bergstraße bis auf Höhe der be-

stehenden Geschosswohnungsbauten kleinteilig zu arrondieren und die bestehende gegenüberliegende Bebauung in einer Baureihe zu komplettieren. Die mit dem FNP 2008 intendierte komplette Neufassung des Ortseingangs durch eine Bauflächenausweisung beidseitig der Fresdorfer Bergstraße, bis an die Luckenwalder Straße heran, wird nicht weiter verfolgt. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“. Die Fläche liegt außerhalb des abgegrenzten Innenbereichs. Sie wird auf die EEO gemäß Z 5.5 LEP HR angerechnet.

Wohnzuwachsflächen Langerwisch

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
LW-1	„Neu-Langerwisch – Priesterweg“	1,18 ha	9-14 WE
LW-2	„Neu-Langerwisch – Am alten Vorwerk“	0,52 ha	4-6 WE
LW-3	„Alt-Langerwisch – Am Plan Nord“	0,67 ha	5-8 WE
LW-4	„Alt-Langerwisch – Am Plan Süd“	0,79 ha	6-9 WE
LW-5	„Beelitzer Weg“	0,88 ha	7-11 WE
Langerwisch gesamt		4,04 ha	31-48 WE

Im Ortsteil Langerwisch werden rund 4,04 ha geplante Wohnzuwachsflächen dargestellt.

Mit der Zuwachsfläche LW-1 „Neu-Langerwisch - Priesterweg“ soll der Siedlungskörper entlang des Priesterwegs ergänzt und der bebaute Ortsteil durch eine straßenseitige (einreihige) Bebauung arrondiert werden. Raumordnerisch ist die Fläche der Innenentwicklung zugeordnet. Die Fläche wird aktuell gärtnerisch genutzt. Rückliegende Flächen werden von der Darstellung als Baufläche ausgenommen, um die vorhandenen Gartenflächen zwischen den baulich nutzbaren Grundstücksteilen der Straßen Neu-Langerwisch und Priesterweg als zusammenhängende, innenliegende Grünfläche zu erhalten.

Die geplante Wohnbaufläche LW-2 „Neu-Langerwisch – Am Vorwerk“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Neu-Langerwisch. Aufgrund der örtlichen Bedingungen ist von einer Erschließung der Baufläche von Westen her auszugehen. Eine Teilfläche im Norden (Priesterweg) wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt, die mit einem Fitnessparcours ausgestattet ist. Darüber hinaus ist die Fläche durch einen dichten alten Baumbestand geprägt, der zur Einbindung in das Landschaftsbild beiträgt. Das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ ragt nach aktuellem Kenntnisstand in die Fläche hinein. Sofern eine Betroffenheit durch das LSG vorliegt, ist eine Zustimmung der zuständigen Umweltbehörde Voraussetzung für die geplante Darstellung. Die im wirksamen FNP als Grünfläche dargestellte Fläche ist auf die EEO (Z 5.5 LEP HR) anzurechnen.

Die geplante Wohnbaufläche LW-3 „Alt-Langerwisch – Am Plan Nord“ stellt ein Entwicklungspotenzial innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im westlichen Teil der Ortslage von Alt-Langerwisch dar und ergänzt das bestehende Wohnquartier bis an die Straße des Friedens. Die Wohnbaufläche ist bereits im FNP 2008 dargestellt und wird in den aktuellen Planentwurf übernommen. Das Gebiet ist derzeit dicht mit Gehölzen bestanden und voraussichtlich als Wald zu bewerten.

Eine weitere städtebaulich naheliegende Arrondierung des Wohngebiets Am Plan soll mit der Darstellung der Wohnbaufläche LW-4 „Alt-Langerwisch – Am Plan Süd“ eingeleitet werden. Mit einer einreihigen Bebauung westlich der Straße Am Reitstall, als Pendant zur gegenüberliegenden Einfamilienhausbebauung, soll ein innerhalb des raumordnerischen Gestaltungsraumes Siedlung (LEP HR) bestehendes Flächenpotenzial ausgeschöpft werden. Die mit Gehölzen bestanden Fläche ist voraussichtlich als Wald zu bewerten und liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Das zurzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet der Wohnbaufläche LW-5 „Beelitzer Weg“ soll als Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung am südwestlichen Ortseingang von Alt-Langerwisch genutzt und als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern für eine straßenseitige Bebauung vorbereitet werden. Die Fläche ist auf die EEO gemäß LEP HR anzurechnen.

Die Flächen LW-4 und LW-5 sollten bereits während der Aufstellung des FNP 2008 als Siedlungszuwachsflächen in die Darstellungen aufgenommen werden. Die Darstellung von Wohnbauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten war auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht genehmigungsfähig, so dass alle entsprechenden Flächen aus den Darstellungen des FNP 2008 ausgenommen wurden.

Voraussetzung für die Darstellung der geplanten Bauflächen LW-2, LW-4 und LW-5 im Flächennutzungsplan ist die Zustimmung des LSG-Verordnungsgebers (MLEUV) im Rahmen eines eigenständigen, parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung einzuleitenden Verfahrens.

Wohnzuwachsflächen Michendorf

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
MD-1	Michendorf West – Kiefernallee / Ahornallee	3,30 ha	26-40 WE
MD-2	Schulstr.	1,29 ha	10-15 WE
MD-3	Feldstr. / Schmerberger Str. / Am Upstall	15,26 ha	122-183 WE
Michendorf gesamt		19,85 ha	158-238 WE

Michendorf nimmt als einwohnerstärkster Ortsteil der Gemeinde Michendorf rund 19,85 ha der Wohnzuwachsflächen auf.

Die im wirksamen FNP als Wald dargestellte Wohnbaufläche MD-1 „Michendorf West“ soll als Potenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung am westlichen Siedlungsrand der Ortslage von Michendorf-West innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung herangezogen werden. Baulich vorgeprägt ist das Gebiet bereits durch vereinzelter Gebäudebestand mit Wohn- oder Wochenendhäusern sowie eine leerstehende Ferienanlage (Bungalows). Städtebauliche Zielstellung ist eine behutsame Arrondierung des Siedlungsbereichs Michendorf West unter Wahrung der prägenden Merkmale des vorhandenen Orts- und Landschaftsbilds (Erhalt des bestehenden Waldsiedlungscharakters, geringe bauliche Dichte, Mindestbaumbestand auf den Grundstücken, Gestaltung Ortsrand, grünordnerische Einbindung in die Landschaft). Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.

Die geplante Wohnbaufläche MD-2 „Schulstraße“ ist Bestandteil einer landwirtschaftlich genutzten Offenlandfläche mit lockeren bis dichten Gehölzstrukturen im Bereich der Siedlungsränder. Aufgrund der Lage im LSG wurde das Gebiet aus den Darstellungen des wirksamen FNP 2008 ausgenommen. Mit der Wiederaufnahme als Zuwachsfläche soll entlang der im Westen bereits bebauten Schulstraße eine beidseitige, einreihige Bebauung bis an die Bergstraße ermöglicht werden. Die Fläche ist Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Z 5.6 LEP HR. Bereits während der Aufstellung des FNP 2008 sollte die Fläche als Siedlungszuwachsfläche in die Darstellungen aufgenommen werden. Die Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten war auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht genehmigungsfähig, so dass alle entsprechenden Flächen aus den Darstellungen des FNP 2008 ausgenommen wurden.

Mit dem Flächennutzungsplan soll die Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Michendorf im Schwerpunkt innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung gemäß Z 5.6 LEP HR konzentriert werden, zu dem die Ortsteile Michendorf und Wilhelmshorst zählen. Mit Blick auf die von den örtlichen Rahmenbedingungen begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten Wilhelmshorsts und der Funktion Michendorfs als grundfunktionaler Schwerpunkt, soll mit der Zuwachsfläche MD-3 „Feldstraße / Schmerberger Straße / Am Upstall“ das umfangreiche innerörtlich gelegene Flächenpotenzial für eine Nutzung zu Wohnzwecken herangezogen und für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers aktiviert werden. Die nahezu vollständig von bestehender Wohnbebauung eingefasste 15 ha große Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland, Pferdehof). Lage und Größe der Fläche ermöglichen die Entwicklung eines Wohnquartiers, welches zur weiteren Diversifizierung des noch überwiegend durch den Einfamilienhausbau geprägten Wohnungsangebots beitragen kann und bieten das Potenzial zur Umsetzung nachhaltiger Energie- und Mobilitätskonzepte. Der baulichen Entwicklung und Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde zu legen, welches unter Berücksichtigung von Orts- und Landschaftsbild eine räumliche Gliederung und Einbindung des Plangebiets in den Ortsteil sichert. Da die Flächen sich in privatem Eigentum befinden, ist ein Dialog über die Einbindungsmöglichkeiten und -absichten der Eigentümer*innen in die (Innen)Entwicklung der Fläche von zentraler Bedeutung. Für die Ansprache bedarf es seitens der Gemeinde eines klaren Entwicklungskonzepts sowie geeigneter Umsetzungsstrategien.

Voraussetzung für die Darstellung der geplanten Bauflächen MD-1 und MD-2 im Flächennutzungsplan ist die Zustimmung des LSG-Verordnungsgebers (MLEUV) im Rahmen eines eigenständigen, parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung einzuleitenden Verfahrens.

Wohnzuwachsflächen Stücken

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
ST-1	Zauchwitzer Str.	0,50 ha	4-6 WE
Stücken gesamt		0,50 ha	4-6 WE

Die Wohnbaufläche ST-1 „Zauchwitzer Straße“ ist Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Offenlands mit lockeren bis dichten Gehölzstrukturen im Bereich der Siedlungsränder. Angestrebt wird eine städtebauliche Arrondierung der Ortslage (Lückenschluss) durch eine einreihige Bebauung südlich der Zauchwitzer Straße. Aufgrund ihrer Lage im bestehenden Siedlungsgefüge ist die Fläche als Eigenentwicklungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung zu bewerten (keine Anrechnung auf die EEO).

Die Fläche befindet sich innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“ und im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“. Voraussetzung für die künftige Darstellung als geplante Baufläche im FNP ist die Zustimmung durch die zuständige Umweltbehörde im Rahmen eines eigenständigen, parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung einzuleitenden Verfahrens.

Wohnzuwachsflächen Wildenbruch

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
WB-1	Grenzstr.	1,18 ha	9-14 WE
WB-2	Kirschsteig / Heidestr.	3,37 ha	27-40 WE
WB-3	Heidestr. West	1,51 ha	12-18 WE
WB-4	Heidestr. Ost	3,16 ha	25-38 WE
WB-5	Tremsdorfer Weg	0,71 ha	6-9 WE
Wildenbruch gesamt		9,93 ha	79-119 WE

Im Ortsteil Wildenbruch werden rund 10 ha Wohnzuwachsflächen dargestellt. vor. Städtebauliches Ziel der Gemeinde für den Siedlungsbereich nördlich der Hauptstraße ist die Nutzung der innerörtlichen Flächenpotenziale, die durch eine geordnete und nachhaltige Entwicklung zu einer Komplettierung des Siedlungskörpers beitragen können. Einige der im FNP 2008 dargestellten geplanten Wohnbauflächen sind mittlerweile bebaut und werden auf der Grundlage vorliegender verbindlicher Bauleitpläne bzw. im Rahmen von Grenzkorrekturen den Bestandsdarstellungen zugeordnet. Das gilt auch für gärtnerisch genutzte Grundstücke innerhalb der Trinkwasserschutzzone II, die künftig nicht mehr als Baufläche dargestellt werden.

Zur planungsrechtlichen Qualifizierung von gärtnerisch genutzten Grundstücken westlich der Grenzstraße für die Wohnnutzung, befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung. Die geplante Baufläche WB-1 „Grenzstraße“ transportiert die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen außerhalb der Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereichs in den FNP-Vorentwurf (Gegenstromprinzip). Die Fläche ist auf die EEO gemäß Z 5.5 LEP HR anzurechnen.

Bei der Zuwachsfläche WB-2 „Kirschsteig / Heidestraße“ handelt es sich um eine weitere Fläche im Siedlungsbereich nördlich der Hauptstraße. Hierbei handelt es sich um ein zurzeit hauptsächlich gärtnerisch genutztes Gebiet. Die Fläche liegt innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“. Aufgrund ihrer Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges wird sie der Innenentwicklung zugerechnet.

Im Anschluss befinden sich zwei Wochenendsiedlungen westlich und östlich der Heidestraße. Mit den Flächen WB-3 „Heidestraße West“ und WB-4 „Heidestraße Ost“ wird eine Umwandlung der Wochenendhausgebiete in Wohnbauflächen vorbereitet. Die Flächen liegen innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und ihrer Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind die Flächen im Rahmen der Innenentwicklung qualifizierbar. Die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen steht darüber hinaus mit Ziel Z 5.2 des LEP HR überein.

Der baulichen Entwicklung und Erschließung der geplanten Wohnbauflächen WB-2, WB-3 und WB-4 ist ein übergeordnetes städtebauliches Konzept zugrunde zu legen, welches bestehende Grünstrukturen zur räumlichen Gliederung und Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild aufgreift und eine sinnvolle Verknüpfung mit dem bestehenden Straßennetz gewährleistet. Wie für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers in Michendorf bedarf es seitens der Gemeinde eines klaren Entwicklungskonzepts sowie geeigneter Umsetzungsstrategien zur Einbindung privater Eigentümer*innen

Das bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche in Planung dargestellte Gebiet WB-5 „Tremsdorfer Weg“ am südöstlichen Ortsrand stellt auch weiterhin ein Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung dar. Es bereitet eine Arrondierung durch eine straßenseitige Bebauung nördlich des Tremsdorfer Wegs vor, die sich an der vorhandenen Bebauung auf dessen Südseite orientiert. Die Fläche ist Bestandteil des östlich angrenzenden zusammenhängenden Waldgebiets. Die Fläche liegt im Naturpark „Nuthe-Nieplitz“, aber außerhalb des unmittelbar angrenzenden LSG. Sie ist auf die EEO gemäß Z 5.5 LEP HR anzurechnen.

Wohnzuwachsflächen Wilhelmshorst

Nr.	Geplante Wohnbaufläche	Größe	Mögliche Wohneinheiten
WH-1	„Am Waldrand“	2,45 ha	20-29 WE
WH-2	„Alte Gärtnerei“	4,03 ha	32-48 WE
Wilhelmshorst gesamt		6,48 ha	52-77 WE

Mit dem Flächennutzungsplan soll die Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Michendorf im Schwerpunkt innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung

gemäß Z 5.6 LEP HR konzentriert werden, zu dem neben dem grundfunktionalen Schwerpunkt Michendorf auch der Ortsteil Wilhelmshorst zählt. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen sind die Entwicklungsmöglichkeiten Wilhelmshorsts innerhalb der Ortslage allerdings weitgehend ausgeschöpft.

Vor diesem Hintergrund wird eine Aktivierung des mit den Flächen WH-1 „Am Waldrand“ und WH-2 „Alte Gärtnerei“ am westlichen Ortsrand bestehenden Potenzials für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Umfang von rund 6,5 ha angestrebt.

Als Grundlage für die Entwicklung der Flächen ist ein gemeinsames städtebauliches Konzept für beide Flächen aufzustellen. Besondere Anforderungen an die Gebietsentwicklung ergeben sich aufgrund des besonderen Ortsbildcharakters der Walsiedlung Wilhelmshorst und aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Mit Blick auf die unterschiedliche Bestandssituation werden die Flächen nicht zu einer Fläche zusammengefasst. Die Wohnbaufläche WH-1 ist im wirksamen FNP 2008 entsprechend der bestehenden Nutzung als Grünfläche bzw. Wald dargestellt. Die Fläche WH-2 bereitet die Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in eine Wohnbaufläche vor. Die Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen steht mit den Zielen des LEP HR überein (Z 5.2 LEP HR).

Beide Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Voraussetzung für die künftige Darstellung als geplante Baufläche im FNP ist die Zustimmung durch die zuständige Umweltbehörde im Rahmen eines eigenständigen, parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung einzuleitenden Verfahrens.

8.2.2 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung "Gemischte Baufläche" (M) sichert langfristig die in den Gebieten vorhandene Nutzungsvielfalt von kleinteiligen zum Teil dörflichen und gemischt genutzten Strukturen sowie im Bereich der neuen Ortsmitte („Apfelmitte“) auch städtischeren Strukturen.

Dies umfasst sowohl Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe inklusive Handwerksbetriebe, Läden, Büros und Gaststätten als auch in geringerem Maße einzelne Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Nebenerwerbsstellen und die dazugehörigen Wohngebäude sowie auch Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den historisch geprägten Teilen der Ortslage (z. B. Dorflagen Fresdorf, Langewisch, Michendorf, Stücken und Wildenbruch) sollen die bestehenden Nutzungen gesichert und fortentwickelt werden. Die vorhandenen traditionellen Hofformen mit Haupt- und Nebengebäuden teilweise als Drei- bzw. Vierseithöfe prägen den Gebietscharakter der alten Dorfkerns und bieten ein wertvolles Potenzial zur Umnutzung von Scheunen und Wirtschaftsgebäuden für eine verträgliche gewerbliche, Wohn- bzw. sonstige Nachnutzung. Entsprechende Vorhaben sind weiterhin zu befürworten und zu fördern, da so die historische Bausubstanz langfristig wirtschaftlich genutzt und erhalten werden kann.

Innerhalb des mit dem § 5a BauNVO eingeführten Dörflichen Wohngebiets (MDW) sowie innerhalb von urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO muss die zulässige Nutzungsmischung - anders als im Mischgebiet (MI) - nicht gleichgewichtig sein. Damit besteht für die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein erweiterter Entwicklungsspielraum als bislang. Insbesondere steht eine überwiegende Wohnnutzung einer Darstellung von gemischter Baufläche nicht zwingend entgegen.

8.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Michendorf und auf Grundlage des Entwicklungsprogramms und der sektoralen Zielstellungen für Gewerbe und Handwerk (vgl. Kapitel 6.5) werden folgende bestehende Gewerbestandorte als gewerbliche Bauflächen in den FNP aufgenommen.

Michendorf

- Gewerbepark an der Feldstraße
- Gewerbegebiet Nord
- BÄKO Hansa eG
- Gewerbegebiet Süd

Stücken

- Gewerbegebiet am Weinberg

Neben den oben aufgeführten bestehenden Gewerbestandorten werden auf der Grundlage der Leitlinien und der sektoralen Zielstellungen für die gewerbliche Entwicklung (vgl. Kapitel 5.7 und 6.5) folgende geplante Gewerbeflächen im FNP dargestellt:

Nr.	Geplante gewerbliche Baufläche	Größe	Anmerkung
Gemeinde Michendorf gesamt		31,15 ha	
OT Michendorf gesamt		31,15 ha	
MD-4	„Gewerbegebiet westlich der Michendorfer Chaussee“	2,04 ha	Erweiterung Gewerbegebiet Nord
MD-5	„Gewerbegebiet südlich der Autobahnraststätte“	29,11 ha	In Zusammenhang mit Vorhaben der WFBB zur Entwicklung eines strukturpolitisch bedeutsamen Wirtschaftsstandortes im Bereich des Autobahndreiecks Potsdam

Mit der geplanten gewerblichen Baufläche MD-4 „Gewerbegebiet westlich der Michendorfer Chaussee“ soll das Gewerbegebiet Nord (Potsdamer Michendorfer Chaussee) arrondiert werden. Mit der Erweiterung bis an den Michendorfer Forstweg sollen flexiblere und damit attraktivere Grundstücksgößen bzw. Grundstückszuschnitte für künftige Ansiedlungsinteressierte ermöglicht werden.

Die Ausweisung der geplanten gewerblichen Baufläche MD-5 „Gewerbegebiet südlich der Autobahnraststätte“ erfolgt auf Grundlage der Bestrebungen der Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) zur Entwicklung eines strukturpolitisch bedeutsamen gemeindeübergreifenden Wirtschaftsstandortes im Bereich des Autobahndreiecks Potsdam. Als Baustein zur Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele des Landes, wird eine rund 30 ha große Fläche südlich der Autobahnraststätte Michendorf für die künftige gewerbliche Entwicklung angeboten bzw. vorgehalten. Erste konzeptionelle Erwägungen der WFBB sehen im Gemeindegebiet Michendorf eine Fläche westlich der Bahntrasse vor. Davon abweichend favorisiert die Gemeinde Michendorf die Inanspruchnahme der Fläche südlich der Autobahnraststätte Michendorf, östlich der Bahntrasse.

Beide geplanten gewerblichen Bauflächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Potsdamer Wald- und Havelseengebiet. Voraussetzung für die künftige Darstellung als geplante Baufläche im FNP ist die Zustimmung durch die zuständige Umweltbehörde im Rahmen eines eigenständigen, parallel zur Flächennutzungsplanaufstellung einzuleitenden Verfahrens.

8.2.4 Sonderbauflächen

Die vorhandenen Flächen mit besonderer Art der baulichen Nutzung werden auf Grundlage des Entwicklungsprogramms und der sektoralen Zielstellungen insbesondere in den Bereichen Erholung und Tourismus, Wirtschaft, Energie sowie Verkehr (vgl. Kapitel 6.5, 6.11, 6.13.2) als Sonderbauflächen (S) mit entsprechender Zweckbestimmung bzw. Nutzungsangabe dargestellt.

Folgende Planzeichen werden zur Darstellung der näheren Zweckbestimmung verwendet.

WOCH	Wochenendhausgebiet
HOTEL	Hotel
RAST	Autobahnraststätte
NAH	Einzelhandel (Nahversorgung)
SOL	Solarpark / Photovoltaik
GFM	Gartenfachmarkt, Pflanzencenter
TELE	Telekommunikation
STALL	Gewerbliche Tierhaltung / Stallanlage
GOLF	Golfclub / Golfplatz

Innerhalb der Ortsteile werden folgende Flächen bzw. Standorte mit besonderer Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche (S) dargestellt.

Fresdorf

- S STALL
(*Rinderhaltungsanlage am Triftweg*)

Die vorhandene, nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Rinderhaltungsanlage der agro Saarmund am Triftweg ist rund

300 m von den Wohngrundstücken am östlichen Ortseingang entfernt und wird bestandsorientiert dargestellt.

Langerwisch

- S WOCH
(*Wochenendhaussiedlung am Schanzenweg*)
- S WOCH
(*Kleingartenverein „An der Mühle“, Zur Nachthüttung Ost und West“*)
- S GFM
(*Pflanzen- und Gartenfachmarktstandort Rosengut Langerwisch*)
- S NAH
(*Nahversorgungsstandort An der Umgehungsbahn / Peter-Huchel-Chaussee*)

Geplante Sonderbauflächen:

- S GFM - Planung
(*Erweiterungsfläche Pflanzen- und Gartenfachmarktstandort Rosengut Langerwisch*)

Zur Umsetzung der gemeindlichen Entwicklungsziele für den Bereich Erholung und Tourismus (vgl. Kapitel 6.11) werden die der Erholung dienenden Wochenendhausgebiet im Südwesten Alt Langerwischs, östlich der Wohnbebauung am Schanzenweg bestandsorientiert als Sonderbaufläche dargestellt. Gleiches gilt für die Flächen des Garten- und Siedlervereins „An der Mühle“ (Zur Nachthüttung).

Die bestehenden Flächen der Pflanzen- und Gartenfachmärkte am Standort Rosengut Langerwisch werden als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Eine bereits im wirksamen FNP 2008 dargestellte geplante Baufläche von rd. 0,7 ha sichert Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden betrieblichen Nutzungen und wird in den aktuellen Planentwurf transportiert.

Auf der Grundlage verbindlicher Bauleitpläne werden die innerhalb der Gemarkung Langerwisch bestehenden Nahversorgungsstandorte am südlichen Ortseingang von Wilhelmshorst (An der Umgehungsbahn / Peter-Huchel-Chaussee) sowie innerhalb des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs in Alt Langerwisch (Straße des Friedens) als Sonderbauflächen dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vollsortimenters in Alt Langerwisch Friedens wird derzeit der Bebauungsplan BP 01/2023 "Nahversorgungsstandort Straße des Friedens" aufgestellt. Sofern sich Anpassungen der Planung aus dem weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergeben, werden diese im Rahmen der Aufstellung des FNP berücksichtigt (Gegenstromprinzip).

Michendorf

- S NAH
(*Nahversorgungszentrum/ZVB an der Luckenwalder Straße*)
- S NAH
(*Nahversorgungsstandort an der Potsdamer Straße*)

- S RAST
(Autobahnraststätte Michendorf Nord)
- S RAST
(Autobahnraststätte Michendorf Süd)
- S TELE
(Telekommunikation, Gelände der Telekom)

Geplante Sonderbauflächen:

- S NAH - Planung
(Erweiterung des Nahversorgungszentrums an der Luckenwalder Straße)
- S SOL - Planung
(Photovoltaik)

Zwei Einzelhandelsstandorte der Nahversorgung innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche werden bestandsorientiert als Sonderbauflächen (S NAH) dargestellt. Das Nahversorgungszentrum an der Luckenwalder Straße wird auf Grundlage der wirksamen Änderung des FNP 2008 für den Bereich dargestellt. Die nördlich anschließende geplante Sonderbaufläche berücksichtigt den Modernisierungs- bzw. Flächenbedarf des bestehenden Vollsortimenters, für den die Errichtung eines Ersatzneubaus angestrebt wird. Ebenfalls dargestellt wird der Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmarkt) an der Potsdamer Straße, gegenüber dem Bahnhofsvorplatz.

Hinweis:

Abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist für das weitere Verfahren vorgesehen, eine neue Darstellungskategorie einzuführen und die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) *Ortszentrum Michendorf*, *Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße* und *Nahversorgungszentrum Straße des Friedens* in ihren Abgrenzungen im FNP darzustellen.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von besonderer Bedeutung für die Stärkung der Innenentwicklung und der grundfunktionalen Funktionen des Ortes. Die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde dienen insbesondere der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, auf die, auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, immer mehr Menschen angewiesen sind. Um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche weiter zu stärken, soll im weiteren Verfahren die Darstellungsmöglichkeit des § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB genutzt werden.

Mit der ergänzenden Darstellung der ZVB im Flächennutzungsplan soll im weiteren Verfahren dem informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ein stärkeres rechtliches Gewicht verliehen und die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans genutzt werden.

Die Flächen der Autobahnraststätte Michendorf südlich der Ortslage Michendorfs und beidseitig der Trasse der A 10, werden entsprechend der bestehenden Nutzungen mit Tankstelle, Gastronomie, Parkplätzen etc. als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Rast" (Autobahnraststätte) dargestellt.

Für den Telekomstandort am nördlichen Ende der Flottsteller Straße ist von einer dauerhaften weiteren Nutzung auszugehen. Durch die Eigentümerin wird aktuell eine Modernisierung und Intensivierung der bestehenden Nutzung umgesetzt (technologische Umrüstung auf aktuelle Antennen- und Systemtechnik). Die Darstellung als Sonderbaufläche erfolgt bestandsorientiert, berücksichtigt die aktuelle Grundstücksstruktur und beschränkt sich auf die betrieblich genutzten Bereiche. An die Betriebsflächen angrenzende Waldflächen, die im wirksamen FNP 2008 noch in die Sonderbaufläche eingebunden wurden, werden im aktuellen FNP-Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Aufgrund der räumlichen Lage und der Prägung durch Verkehrsstrassen und Infrastrukturanlagen wird im Bereich der Anschlussstelle Michendorf, zwischen Autobahn (A 10), Michendorfer Chaussee (B 2) und Luckenwalder Straße eine rund 5 ha große Sonderbaufläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als Angebot für die Nutzung durch eine PV-Freiflächenanlage dargestellt.

Wildenbruch

- S WOCH
(*Wochenendhaussiedlung südlich der Ortslage*)
- S WOCH
(*Wochenendhaussiedlung im Norden der Grenzstraße*)
- S F+E
(*Ferienhaussiedlung in Wildenbruch-Lehnmarke*)
- S GOLF (Sonderbaufläche mit überwiegend landschaftlicher Prägung)
(*Golfplatz des "Golf- und Country-Club Seddiner See" in Wildenbruch-Lehnmarke*)
- S GOLF
(*Vereinshaus "Golf- und Country-Club Seddiner See" in Wildenbruch-Lehnmarke*)
- S HOTEL
(*Hotel „Am Wald“ in der Luckenwalder Straße*)

Die für die vorhandenen Wochenendhausgrundstücke im Bereich Lehnmarke ursprünglich angestrebte Umwandlung in Wohnsiedlungsflächen hat sich aufgrund von erheblichen Entwicklungshemmnissen und Planungswiderständen als nicht umsetzbar erwiesen. Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet zwischen Seddiner und In der Lehnmarke entsprechend der gemeindlichen Entwicklungsziele für den Bereich Erholung und Tourismus (vgl. Kapitel 6.11) bestandsorientiert als Sonderbaufläche (S Woch) dargestellt.

Die an der Heidestraße bestehenden Anlagen mit Wochenendhaus- und Gartengrundstücken sollen zu Wohnbauflächen umgewandelt werden und werden nicht mehr als Wochenendhausgebiete dargestellt. Die konzeptionellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen (vgl. Kapitel 8.2.1).

Das ausgedehnte und zum Großteil Freiflächen umfassende Gebiet des Golfplatzes (Golf- und Country-Clubs Seddiner See) wird zum überwiegenden Teil als

Sonderbaufläche (S GOLF) mit überwiegend landschaftlicher Prägung dargestellt. Innerhalb der Fläche spielen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen eine untergeordnete Rolle. Versiegelungen bleiben weitgehend ausgeschlossen und sollen das bestehende Maß nicht wesentlich überschreiten. Die Fläche des Vereinshauses am Ende der Straße Am Weiher wird mit angeschlossener Stellplatzfläche bestandsorientiert bzw. auf Grundlage des bestehenden verbindlichen Planungsrechts als Sonderbaufläche (S Golf) dargestellt.

Ebenfalls bestandsorientiert in die Darstellungen übernommen wird der Hotelstandort an der Luckenwalder Straße.

Wilhelmshorst

In Wilhelmshorst werden keine Sonderbauflächen dargestellt. Die bestehende Wochenendhaussiedlung an der alten Gärtnerei ist für eine mittel- bis langfristige Umwandlung zugunsten von Wohnnutzung vorgesehen und wird nicht mehr als Wochenendhausgebiet dargestellt. Die konzeptionellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen (vgl. Kapitel 8.2.1).

8.3 Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie ggf. auch Flächen für Sport- und Spielanlagen. Die Ausstattung der Gemeinde Michendorf ist nach den Ergebnissen der Analyse als insgesamt gut zu betrachten. Vorrangiges Ziel ist entsprechend der Versorgungsfunktion als auch aufgrund der besonderen Wohnfunktion der Gemeinde die langfristige Auslastung und Sicherung der vorhandenen Einrichtungen an ihrem jeweiligen Standort.

Die in den Kapiteln 6.7 und 6.8 näher erläuterten, vorhandenen Einrichtungen werden bei darstellungsrelevanter Flächengröße als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) ausgewiesen. Die Standorte kleinerer Einrichtungen sind nur mit entsprechendem Planzeichensymbol im FNP gekennzeichnet.

Die dargestellten Standorte und Einrichtungen verteilen sich wie folgt innerhalb des Gemeindegebiets.

	Öffentliche Verwaltung	Schule	Kirche	Kitas	Jugend	Gemeindehaus/ Festplatz/ Sport	Kultur	Feuer- wehr
Fresdorf			X			G		X
Langerwisch			X	X		G, S		X
Michendorf	X	X (3)	X (3)	X	X	G, S (3)	X (4)	X
Stücken			X	X (6)		G, S		X
Wildenbruch		X	X	X		G, S (2)		X
Wilhelmshorst		X	X (2)	X		G, S (2)	X	X

Darüber hinaus soll das sanierte Gebäude der ehemaligen Krippe Wilhelmshorst als Standort für eine soziale Gemeinbedarfseinrichtung vorgehalten werden (z. B. Jugend- und/oder Seniorenclub).

Neben den bestehenden Einrichtungen wird im FNP darüber hinaus der geplante Sportplatzstandort im Ortsteil Michendorf „Am Sportplatz“ dargestellt.

8.4 Grünflächen

Im Flächennutzungsplan werden die öffentlichen und privaten Grünflächen dargestellt und in ihren Funktionen für die städtebauliche Gliederung, die Gesundheit und Erholung sowie für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes langfristig gesichert. Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Angerbereiche, Badeplätze, Friedhöfe, sonstige öffentliche Grün- und Freiflächen) sowie Dauerkleingärten werden in der Regel unter Angabe der Zweckbestimmung (Planzeichensymbol) dargestellt. Die Lage nicht darstellungsrelevanter, kleinerer Flächen wird durch Planzeichensymbol auch ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

Neben den öffentlichen Grünflächen sind für die Ortslagen die zum Teil ausgedehnten privaten Grünflächen prägend. Bei den privaten Grünflächen handelt es sich vorwiegend um private Gartenflächen, Hausäcker oder Obstwiesen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. an den Ortsrändern. Vielfach gestalten sie den Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft oder zu Waldgebieten (z. B. Fresdorf, Langerwisch, Stücken und Wildenbruch).

In Michendorf und Langerwisch bestehen drei Kleingartenanlagen auf Flächen entlang der Bahnlinie.

Durch die Darstellung der Grünflächen sollen Ortsbildprägende Grünstrukturen dauerhaft gesichert sowie eine bauliche Verdichtung dieser Bereiche ausgeschlossen werden.

Ortsteil	Öffentliche Grün- und Freiflächen und Dauerkleingärten	Spielplätze	Sportplätze	Friedhof
Fresdorf	Dorfanger Grünfläche Fresdorfer Bergstraße	Fresdorfer Bergstraße	---	Ev. Friedhof Fresdorf
Langerwisch	Dorfanger Alt-Langerwisch Dorfanger Neu-Langerwisch Ehemaliger Friedhof Langerwisch Am Kreuzpfuhl Grünfläche Dorfteich KGA „Caputher Obstgärten e. V.“	Spielplatz in Alt-Langerwisch	Sport- und Freizeitfläche an der Umgebungs- bahn (noch nicht errichtet)	Friedhof Alt-Langerwisch Ev. Friedhof Langerwisch
Michendorf	Dorfanger Eiszeitrinne mit Dorfteich Grünfläche neue Ortsmitte Park Michendorf Nord Herthasee	An der Poststraße Feuerwehrspielplatz Fahrradparcours Apfelmitte (Um-	Schulsportplatz Sportanlage „Hellerfichten“	Friedhof Michendorf

Ortsteil	Öffentliche Grün- und Freiflächen und Dauerkleingärten	Spielplätze	Sportplätze	Friedhof
	Badeplatz am Großen Lienewitzsee KGA „Eichenallee e. V.“ KGA „Herthasee e. V.“	setzung bis Ende 2025) Spielwald		
Stücken	Dorfanger Ehemaliger Gutspark	Am Weinberg	Sportplatz Stücken	Ev. Dorffriedhof Stücken
Wildenbruch	Dorfanger Freizeitfläche am Großen Seddiner See Südlicher Platz mit Weiher in der Wohnsiedlung „Großer Seddiner See“ Pappelplatz Grünfläche Dorfblick	Mehrgenerationenspielplatz Spielplatz in Lehnmarke Beachvolleyballfeld Strand	Bolzplatz am Wald Sportplatz der Grundschule am Kiefernwald Wiesenbolzplatz	Evangelischer Dorffriedhof in Wildenbruch Evangelischer Siedlungsfriedhof in Wildenbruch
Wilhelms- horst	Grünzug Birkenwäldchen, Blanker Teich und Irissee Brunnenplatz Goetheplatz Wilhelm-Mühler-Platz	Spielplatz am Gemeindezentrum Spielplatz Wilhelm-Mühler-Platz Spielplatz auf dem Schulcampus Wilhelms- horst	Sportplatz an der Grund- und Oberschule Wilhelms- horst	Ev. Friedhof Wilhelms- horst

Tabelle 10: Öffentliche Grünflächen Sport- und Spielplätze im Gemeindegebiet

Nicht dargestellt werden die vorhandene Grünfläche mit dem Standort des Fit-
nessparcours am Priesterweg in Neu Langerwisch. Die Anlagen befinden sich in-
nerhalb der für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung vorgesehenen Fläche
LW 2 „Neu-Langerwisch – Am alten Vorwerk“ (vgl. Kapitel 8.2.1). Eine Verlage-
rung an einen nah gelegenen alternativen Standort (Ersatzfläche) wird im weite-
ren Verfahren geprüft.

8.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der überwiegende Flächenanteil der Gemeinde Michendorf wird als Fläche für
Wald, einschließlich Fläche mit Nichtholzboden, (49 %) oder Fläche für Landwirt-
schaft (31 %) dargestellt.

Beide Darstellungen werden bestandsorientiert aus dem rechtskräftigen FNP
übernommen und anhand von aktuellen Shape-Dateien auf ihre Aktualität über-
prüft.

In diese Flächenkulisse integriert sind alle Splittersiedlungen sowie landwirt-
schaftliche Betriebsstandorte und Hofstellen im planungsrechtlichen Außenbe-
reich ohne separate Bauflächendarstellung.

8.5.1 Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt. Landwirtschaftliche Nutzungen im Sinne des § 201 BauGB umfassen insbesondere den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft (Dauergrünland) einschließlich Tierhaltung (soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann), die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Darüber hinaus eingebunden werden mitunter auch zusammenhängende Landschaftsflächen/Biotope, die nicht unmittelbar für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen (z. B. gewässer- und wassergeprägte Biotope, Grasfluren, Trockenbiotope).

Differenzierungen der Darstellungen von landwirtschaftlichen Flächen (sowie von Wald) werden im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Diese sind dem Kartenwerk im Anhang A₆ (Anlage 2 zum Umweltbericht) bzw. dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Die dargestellten Landwirtschaftsflächen erstrecken sich innerhalb des Gemeindegebiets von Norden nach Süden zwischen der südlichen Ortslage Wilhelmsdorf bis zur südlichen Gemeindegrenze in Stücken und befinden sich um die Ortschaft Langerwisch sowie z. T. Wildenbruch, Fresdorf und Stücken. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial liegt bei Bodenzahlen von < 30 bzw. zwischen 30 - 50. Die Flächen dienen überwiegend der ackerbaulichen Nutzung bzw. dem Getreideanbau. Größere zusammenhängende Grünlandstandorte konzentrieren sich auf die grundwassernahen Sand- und Moorstandorten in den Niederungen z. B. entlang der Nuthe-Nieplitz-Niederung westlich von Stücken und Fresdorf. Die Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe verteilen sich innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Wald innerhalb des gesamten Gemeindegebiets.

Zielstellung ist grundsätzlich ein Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auf leistungsfähigen Ackerflächen sollte grundsätzlich die Produktion von Nahrungsmitteln Vorrang haben. Für eine Inanspruchnahme von Ackerböden sollten strenge Maßstäbe an den Bedarfsnachweis gelegt werden.

8.5.2 Wald

Rund 50 % der Gemeindefläche befinden sich im hoheitlichen Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Potsdam-Mittelmark und werden auf der Grundlage digitaler Daten der zuständigen Forstbehörde (Forstgrundkarte / Geobasisdaten LGB) als Wald dargestellt. Wie auch bei den dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, sind einzelne Landschaftsflächen/Biotope, die nicht unmittelbar für die forstwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen sowie nicht bestockte Flächen in die Waldflächen eingebunden (z. B., Feuchtwiesen, Feucht- und Bruchwälder, Trockenbiotope und Brachen, Nichtholzflächen). Differenzierungen der Darstellungen von Wald werden im Flächennutzungsplan nicht vorgenommen. Diese können dem Kartenwerk im Anhang A₆ (Anlage 2 zum Umweltbericht) bzw. dem Landschaftsplan entnommen werden.

8.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft

Die Darstellungen des FNP-Vorentwurfs enthalten mit jetzigem Stand der Planung noch keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.

Darstellungen und inhaltliche Betrachtungen zum Umfang der mit dem FNP vorbereiteten Eingriffe sowie von im Gemeindegebiet vorhandenen Flächen, die ein Potenzial für die Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen aufweisen, werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dies erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts auf Grundlage der Inhalte des Landschaftsplans, der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

8.7 Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Dies umfasst neben dem nachrichtlich übernommenen klassifizierten **Straßennetz** und den **Bahntrassen** (vgl. Kapitel 10.2) auch die wichtigen außerhalb der geschlossenen Ortslage und außerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes, die überwiegend dem Verkehr zwischen benachbarten Gemeinden oder Gemeindeteilen und/ oder dem im Gemeindegebiet befindlichen Anschluss an das überörtliche Straßennetz dienen (Gemeindeverbindungsstraßen) sowie die Ortsdurchfahrten.

Aufgrund der Darstellungssystematik des FNP werden nur übergeordnete Verkehrsstraßen dargestellt, nicht aber Sammel- und Erschließungsstraßen in den Baugebieten.

Die auf gemeindlicher Planung beruhenden **Park- sowie Park+Ride-Plätze** für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden durch Planzeichen „P“ (Lagesymbol) dargestellt.

Parkplätze Michendorf:	Park and Ride Bahnhof Michendorf Bahnhofsvorplatz Park and Ride Bahnhof Michendorf Nord
Parkplätze Wilhelmshorst:	Parkplatz am Friedhof Wilhelmshorst Park and Ride am Bahnhof Wilhelmshorst Bahnhofsvorplatz Park and Ride am Bahnhof Wilhelmshorst Nord
Parkplätze Wildenbruch:	Parkplatz Wildenbruch Parkplatz zum Strandbad
Parkplatz Stücken:	Parkplatz am Gutspark Stücken

9 Entwicklung von Bebauungsplänen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke im Einzelnen und für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zu-

grunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern. Durch die generalisierende Darstellung nur von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich aber ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen:

Baufläche im FNP	... daraus im B-Plänen entwickelbar	Zielstellung
Wohnbaufläche (W)	WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete MI Mischgebiete (nur kleinräumig) MD Dorfgebiete (kleinräumig in ehem. Dorfkernen) MDW Dörfliche Wohngebiete (kleinräumig in ehem. Dorfkernen)	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung, untergeordnete Anteile störungsarmer Nicht-Wohnnutzungen, sofern örtlich verträglich
Gemischte Baufläche (M)	MI Mischgebiet (Mischung kleinteilig oder teilgebietsweise) MD Dorfgebiete (in ehem. Dorfkernen) MDW Dörfliche Wohngebiete (in ehem. Dorfkernen) MK Kerngebiete (keine Standorte Gemeindegebiet) GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (kleinteilig, für Dienstleistungsstandorte) SO Sondergebiet (kleinräumig) für Einzelhandel und Dienstleistungen	Erhalt und Entwicklung vorhandener Nutzungsmischungen, Differenzierungen der Anteile von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen (z. B. nicht wesentlich störendes Gewerbe, Wirtschaftsstellen Land- und Forstwirtschaft, Gartenbaubetriebe)
Gewerbliche Baufläche (G)	GE Gewerbegebiet GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (in untergeordnetem Umfang) GI Industriegebiet (keine Standorte im Gemeindegebiet)	Sicherung und Entwicklung von Gewerbebetrieben und Betriebsstandorten, Schutz gewerblicher Nutzungen vor Büro und Einzelhandelsnutzungen
Sonderbaufläche (S) - mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete (gemäß Zweckbestimmung)	Sicherung, Entwicklung und Steuerung von Nutzungen mit besonderen Standortanforderungen, mit besonderer baulicher bzw. landschaftsräumlicher Prägung und/oder mit besonderen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Entsprechend der gewählten Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf sind darüber hinaus folgende Entwicklungsgrundsätze zu beachten:

- Für Teilflächen mit einer Größe unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans von 0,5 ha kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine

andere als die im FNP dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, unter der Voraussetzung, dass diese nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der im FNP dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt.

- Auf dargestellten Grünflächen besonderer Zweckbestimmung, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Grünflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich.
- Standorte für großflächige Handelsbetriebe mit einem zentrumsrelevanten Sortiment können in Bebauungsplänen nur in den im Flächennutzungsplan dargestellten Standorten mit näherer Zweckbestimmung *Handel* entwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen sind auch innerhalb der Nahversorgung gemischten Bauflächen entwickelbar.

10 Nachrichtliche Übernahmen

Bestehende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen.

10.1 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die FFH-Schutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Landschaftsschutzgebiete

- LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“
- LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“

Naturschutzgebiete

- NSG Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette
- NSG „Nuthe-Nieplitz-Niederung“

Naturpark

- NP „Nuthe-Nieplitz-Niederung“

Natura 2000

- FFH-Gebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“

Vogelschutzgebiet

- SPA „Nuthe-Nieplitz-Niederung“

Wasserschutzgebiete

- WSG „Wildenbruch am Berg“
- WSG „Wildenbruch/Bergheide“

WSG „Rehbrücke“

WSG „Potsdam-Leipziger Straße“

Die Standorte der in der Gemeinde vorhandenen Naturdenkmale werden mit Planzeichen (Lagesymbol) im FNP dargestellt.

Als geschützte Landschaftsbestandteile sind Alleen gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) dauerhaft zu erhalten. Der FNP-Vorentwurf stellt die vorhandenen Alleen nicht dar. Eine nachrichtliche Übernahme der Alleen und Darstellung als geschützte Landschaftsbestandteile durch Planzeichen ist für das weitere Verfahren jedoch vorgesehen.

10.2 Verkehr

Der Flächennutzungsplan stellt den im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitt der Bundesautobahnen A 10 und A115 sowie die Teilstrecke der Bundesstraße B 2 im Gemeindegebiet nachrichtlich dar. Ebenfalls nachrichtlich im FNP dargestellt werden die im Gemeindegebiet verlaufenden Teilabschnitte der Landesstraßen L 73, L 77 und die Kreisstraßen K 6905 und 6909.

Im Gemeindegebiet sind die Schienentrassen des Regional- bzw. Güterverkehrs dargestellt. Es bestehen Haltepunkte in Michendorf und Wilhelmshorst.

10.3 Wasserflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Seen und Fließgewässer werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Der Flächennutzungsplan stellt alle Wasserflächen und Fließgewässer II. Ordnung dar (Gewässer I. Ordnung sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden).

Es handelt sich um folgende Seen und Fließgewässer:

Seen

- Kleiner und großer Lienewitzsee
- Herthasee
- Irissee
- Blanker Teich
- Fresdorfer See (verlandet)
- Katzwinkel (Austorfungsrestloch)
- Katharinenpfuhl
- Poschfenn
- Bauernteich
- Nonnenteich

In den Ortslagen befinden sich außerdem die Dorfteiche von Michendorf („Entenpfuhl“) und Langerwisch, das Dorffenn von Wildenbruch und der Dorfweiher von Wildenbruch-Lehnmarke.

Fließgewässer

- Mittelgraben
- Mühlenfließ

- Ablaufgaben (großer Lienewitzsee)
- Königsgraben
- Grenzgraben
- Fließsystem in der Schmelzwasserrinne, zwischen Hertha- und Irissee
- Rehgraben
- Torfgraben

In den letzten Jahren wurden mehrere verlandete Michendorfer Seen ausgebaggert und renaturiert. Der Herthasee im OT Michendorf wurde in kleinerer Form neu angelegt. Dabei wird die Fläche des alten Sees durch Überlauf von dem kleineren See befeuchtet und bleibt so als Fläche mit Biotopcharakter erhalten. Der Nonnenteich im OT Wilhelmshorst wurde zu zwei Drittel ausgebaggert. Die restliche verlandete Fläche bleibt als Moor bestehen. Die Renaturierung des Michendorfer Dorfteichs wurde bereits vorbereitet.

10.4 Denkmale

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden.

Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Das heißt, die Ziele und denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sollen auch bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) geführten Denkmalliste des Landes Brandenburg werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Denkmale nachrichtlich in den FNP übernommen. Aufgrund der Darstellungssystematik des FNP werden die Standorte von Baudenkmalen in ihrer Lage durch Planzeichen (Lagesymbol) wiedergegeben. Standorte mit mehreren nah gelegenen Baudenkmalen werden generalisierend durch nur ein Plansymbol gekennzeichnet. Geschützte Denkmalbereiche sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

In die Denkmalliste aufgenommene Bodendenkmale werden auf Grundlage der über die Geoportalseite des BLDAM bezogenen digitalen Daten übernommen und in ihrer räumlichen Abgrenzung im FNP dargestellt.

Eine ortsteilbezogene Übersicht der in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (BLDAM, 01. Januar 2025) geführten Bodendenkmale sowie Bau- und Kulturdenkmale im Gemeindegebiet ist dem Anhang (A₂ - Denkmale) zu entnehmen. Durch Verordnung festgelegte Grabungsschutzgebiete und durch Satzung ge-

geschützte Denkmalsbereiche sind innerhalb der Gemeinde Michendorf nicht vorhanden.

11 Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Hauptver- und -entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser dargestellt. Die nachrichtlich übernommenen Darstellungen geben den derzeit bekannten Sachstand wieder und werden nach fachlicher Stellungnahme der Medienträger im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange angepasst bzw. vervollständigt.

Die Trassenverläufe der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden aus plangrafischen Gründen nur außerhalb der Ortslagen dargestellt. Unterschieden werden Ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen. Im FNP dargestellte Hochspannungsfreileitungen sind eine 220 kV-Freileitung sowie zwei 110 kV-Freileitung im Norden des Plangebiets.

Die Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen mit Hochbauteil (z.B. Trafostation, Wasserwerk / Brunnen etc.) werden i. d. R. mit Planzeichensymbol in ihrer Lage gekennzeichnet (ohne Flächendarstellung).

Die Fläche der ehemaligen Deponie Fresdorfer Heide wird aufgrund der noch betrieblichen Nutzung durch eine Deponiegasverwertungsanlage zur Erzeugung von Elektroenergie sowie der künftig vorgesehenen Nutzung solarer Strahlungsenergie durch eine PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Elektrizität - dargestellt.

Planungsrelevante Informationen zu Zuständigkeiten sowie Anlagen- und Leitungsbeständen der einzelnen Versorgungsunternehmen und Zweckverbände werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung abgefragt. Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen werden die Angaben und Darstellungen im FNP angepasst bzw. ergänzt.

12 Kennzeichnungen, Vermerke

Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden im FNP gekennzeichnet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB).

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommene Festsetzungen oder Nutzungsregelungen werden im FNP vermerkt (§ 5 Abs. 4 Nr. BauGB).

12.1 Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Im Flächennutzungsplan werden die im Westen des Gemeindegebiets innerhalb der Gemarkungen von Wildenbruch und Fresdorf bergrechtlich bewilligten Abbaustätten des Kiessandtagebaus „Fresdorfer Heide“ als Fläche, die für den Ab-

bau von Mineralien bestimmt ist, gekennzeichnet. Der gekennzeichnete Flächenumriss entspricht den Abgrenzungen der mit dem

- „Bergwerksfeld Fresdorfer Heide“ (31-0088)" und dem
- „Bewilligungsfeld Fresdorfer Heide-Süd“ (22-0520)"

bestehenden Bergbauberechtigungen.

Die Zulassung des LBGR umfasst die Restgewinnung in der bereits mit Zulassung vom 07.02.1996 genehmigten und mit Bescheid vom 21.12.2020 verlängerten fakultativen Rahmenbetriebsplanfläche, die Gewinnung von Kiesen und Sanden innerhalb der beantragten Erweiterungsfläche von ca. 16,4 ha sowie die Änderung bzw. Neuplanung der Wiedernutzbarmachung der insgesamt bergbaulich in Anspruch genommenen Fläche von ca. 50,2 ha gemäß Rahmenbetriebsplan.

Gegen den Planfeststellungsbeschluss „Änderung und Erweiterung des Kiessandtagebaus Fresdorfer Heide“ (LBGR, September 2023) sind beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg drei Anfechtungsklagen der Gemeinden Michendorf und Nuthetal sowie des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) anhängig. Der Planfeststellungsbeschluss ist somit zwar wirksam aber nicht bestandskräftig.

Entwicklungsabsichten der Flächeneigentümerin (REMEX GmbH), die Kiesgewinnungsstätte als Deponiestandort der Klasse I (DK I) zu nutzen, werden von der Gemeinde Michendorf nicht unterstützt. Bestandteil des wirksamen Planfeststellungsbeschluss des LBGR (November 2023) ist neben der südlichen Erweiterung der innerhalb des LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ gelegenen Abbaufläche die Neuplanung der Wiedernutzbarmachung der bereits ausgekiesten Flächen. Der angestrebten Verfüllung mit mineralischen Massenabfällen wie Bauschutt und Bodenaushub auf Grundlage eines im Jahr 2016 eingeleiteten Zulassungsverfahrens (Planfeststellung) steht die Gemeinde Michendorf entgegen.

Stattdessen strebt die Gemeinde Michendorf eine Einstellung des Kiesabbaus und Wiedernutzbarmachung der bereits ausgekiesten Flächen im Rahmen des fakultativen Rahmenbetriebsplans von 1994 an. Zur Verdeutlichung des Planungsziels im FNP wird die umgrenzte Abbaustätte zusätzlich als Fläche für die Renaturierung von bergbaulich genutzten Flächen gekennzeichnet.

12.2 Bauflächen mit Altlastenverdacht

Flächen, die mit Altlasten verunreinigt sein können, sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans mit Planzeichen (Lagesymbol) gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt auf der Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam- Mittelmark (Stand Juli 2024). Abweichend von § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB werden nicht nur solche belasteten Flächen gekennzeichnet, die für bauliche Nutzungen vorgesehenen sind, sondern auch die Altlastenstandorte innerhalb von Freiflächen, da diese teilweise an den bebauten Bereich angrenzen. Zu den Flächen liegen unterschiedliche Untersuchungsstände vor. Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist oder der Altlastenverdacht sich nicht bestätigt hat, sind in der Planzeichnung nicht vermerkt. Eine Übersicht der Altlasten-

tenstandorte im Gemeindegebiet (Auszug aus dem Altlastenkataster) kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Ortsteil	lfd. Nr.	Objekt
Fresdorf	90267	MEVAG-Deponie Fresdorf
	90268	Altablagerung am Fresdorfer See
	90269	Altablagerung am Pferdesteig Fresdorf
	92133	LPG (T) Fresdorf, Tankstelle / Werkstatt
	92173	Tankstelle Wildenbruch
Langerwisch	90270	Ablagerung Irisgrund, Langerwisch
	90274	Ablagerung Kirschallee, Langerwisch
	92172	LPG (P) Saarmund in Langerwisch, Siloanlage / Tankstelle
	92727	Autoreparatur und -wäsche Langerwisch
	92734	Altablagerung Kleingartenkolonie, Langerwisch
	92735	Altablagerung Nähe Kirschallee, Langerwisch
	92736	Altablagerung Nähe Autobahn, Langerwisch
Michendorf	92589	Teltomat Michendorf, Trafostation / Öl-Bunker / Farblager / Lackiererei
	92604	Minol-Tankstelle an der Autobahn Michendorf Süd
	92728	VEB Havelland Beelitz in Michendorf, Werkstatt für Gabelstapler
	92733	Ehemaliger Winterdienstplatz Michendorf
	92806	Minol-Tankstelle Michendorf, Potsdamer Straße 40
	92813	Tankstelle MfS Michendorf
	92919	Ehemalige Minol-Tankstelle Autobahn Michendorf Nord
	92921	Ehemalige Tankstelle Raststätte Michendorf Autobahn Süd
Stücken	90223	Altablagerung „Die Breite“, Stücken
	90224	Altablagerung „KIM“, Stücken
	90229	Alte Deponie, Stücken
	90230	Altablagerung Kesselberg, Stücken
Wildenbruch	90250	Altablagerung Mühlenweg, Wildenbruch
	90251	Tankstelle LPG (P) Saarmund in Wildenbruch
	90252	Altablagerung Saarmunder Weg, Wildenbruch

	90253	Deponie Gartenstraße, Wildenbruch
	90254	Altablagerung ABK-Kiesgrube, Wildenbruch
	92169	LPG (P) Saarmund in Wildenbruch, Reparaturstützpunkt / Waschanlage / Tankstelle

Tabelle 11: Altlastenverdachtsflächen (Auszug aus dem Altlastenkataster)

12.3 Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist

Solche Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung auch zukünftig nicht vorgesehen ist, werden im FNP gesondert gekennzeichnet. Innerhalb des Gemeindegebiets betrifft dies ausschließlich die Ortslagen von Fresdorf und Stücken (vgl. Kapitel 6.13.1).

III Umweltbericht

13 Einleitung

Die Gemeinde Michendorf liegt im Nordosten des Landkreises Potsdam-Mittelmark, etwa 10 km südwestlich von Berlin im Land Brandenburg. Die Gemeinde stellt mit dem Ortsteil Michendorf einen grundfunktionalen Schwerpunkt des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) dar. Insgesamt umfasst die Gemeinde 6.869 ha bei einer Einwohnerzahl von 14.110 (Stand 31. Dezember 2024; Gemeinde Michendorf 2025, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2023).

Die Gemeinde Michendorf umfasst neben dem gleichnamigen Ortsteil die weiteren Ortsteile Wilhelmshorst, Langerwisch, Wildenbruch, Fresdorf und Stücken. Im Osten grenzt die Gemeinde Nuthetal an, im Südosten die Stadt Trebbin (Landkreis Teltow-Fläming) und im Süden die Stadt Beelitz. Im Südwesten grenzt Michendorf an die Gemeinde Seddiner See und im Nordwesten befindet sich die Gemeinde Schwielowsee.

Das Gemeindegebiet befindet sich in der naturräumlichen Großeinheit der 'Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen' mit den Haupteinheiten 'Beelitzer Heide' und 'Nuthe-Notte-Niederung' (Scholz 1962). Die markantesten Fließgewässer sind im südlichen Gemeindegebiet der Königsgraben im Naturpark Nuthe-Nieplitz-Niederung, sowie im nördlichen Gemeindegebiet der Torfgraben Saarmund. Im Lienewitzer Seengebiet befinden sich die einzigen größeren Seen des Plangebietes. Mit den ausgedehnten Sanderflächen der Beelitzer Heide im Nordwesten, der feuchten Urstromtalung der Nuthe-Nieplitz-Niederung im Südwesten, sowie dem Saarmunder Moränenband, welches sich als sanfter Höhenzug durch das östliche Gemeindegebiet zieht, weist Michendorf einen beträchtlichen landschaftsgeschichtlichen Formenschatz auf und kann exemplarisch für die dichte Abfolge von feuchten Niederungen und sandig-trockenen Hochflächen der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ stehen.

Der vorliegende Vorentwurf des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf wurde im Oktober 2025 zusammengestellt.

Integrierte Umweltprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in Form des Umweltberichtes den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor. In einer Umwelterklärung wird im Rahmen der Bekanntmachung des FNP dargelegt, inwieweit diese Anregungen Eingang in die Planung gefunden haben. Im Rahmen der Umweltüberwachung trägt die Gemeinde nach Abschluss des Planverfahrens dafür Sorge, dass unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB dient u. A. dazu, die Behörden insbesondere dazu aufzufordern, Stellungnahmen

im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben. Weiteres Ziel ist es, die vorliegenden und bereits verarbeiteten Umweltinformationen mit Detailwissen zu ergänzen und zu vervollständigen.

Nach Abs. 1 Satz 2 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. In der praktischen Handhabung soll sich durch die integrierte Umweltprüfung grundsätzlich kein zusätzlicher Verfahrensaufwand ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen konzentriert darzustellen. Sowohl in der Bestandsdarstellung als auch bei der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen ist es nicht erforderlich, dass jede Darstellung und Festsetzung mit all ihren denkbaren Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet werden. Hier sind nur die nach Lage der Dinge abwägenderheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und zu bewerten.

13.1 Inhalte der Umweltprüfung

Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Absatz 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 sowie § 2 Absatz 4, § 2a und die Anlage 1 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Diese sind insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

13.2 Methode der Umweltprüfung

13.2.1 Beurteilung des Beeinträchtigungsgrades bzw. der Erheblichkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung

Im vorliegenden **Vorentwurf** des Umweltberichtes wird eine Ersteinschätzung zu den voraussichtlichen nachteiligen Umweltauswirkungen in den der Anlage beigefügten Steckbriefen gegeben.

Im späteren **Entwurf** des Umweltberichtes soll die Bearbeitung der Umweltprüfung nach der im Folgenden vorgestellten Methode bearbeitet werden.

Die Methode der Umweltprognose zur Ermittlung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen der Prüfflächen des FNP lehnt sich an die Arbeiten von Hage + Hoppenstedt¹ aus dem Jahr 2019 an.

Dabei werden zunächst die einzelnen Schutzgüter betrachtet. Die Bewertungen aus der Bestandsanalyse werden überlagert mit den potenziellen Beeinträchtigungen der Planung, die vor allem durch die vorgesehene Intensität der Flächeninanspruchnahme hervorgerufen werden. Im Ergebnis steht eine gutachterliche Einordnung der Umweltauswirkungen, die mit einer vierstufigen ordinalen Werteskala zum Ausdruck gebracht wird:

von dem Vorhaben / der Prüffläche gehen bei Umsetzung voraussichtlich

	erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut aus
	nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut aus
	keine bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut aus
	positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut aus

Abbildung 25: Ordinale Werteskala der Umweltauswirkungen

Die folgende Matrix zur Detailermittlung der Umweltauswirkungen (Abbildung 26) stellt dabei eine Orientierung dar. Je nach Einzelfall sind die Ergebnisse gutachterlich zu konkretisieren und beschreibend einzuordnen.

In einem daran anschließenden Arbeitsschritt werden die sektoralen, schutzgutbezogenen Bewertungen der Umweltauswirkungen in einer Gesamtschau betrachtet, mit dem Maßnahmenpotenzial für Vermeidung und Verminderung ver-

¹ Hage + Hoppenstedt: Umweltbericht zum FNP 2030 NVK Karlsruhe Nov. 2019

knüpft und im Zusammenhang mit dem dann noch erforderlichen Kompensationsumfang gestellt.

Matrix Umweltauswirkungen		Belastungsintensität durch Vorhaben/Prüfflächen des FNP					
Bedeutung Schutzgut		++	+	○	-	--	entlastend
sehr hoch	++						
hoch	+						
mittel	○						
gering	-						
sehr gering	--						

Abbildung 26: Matrix zur Ermittlung der Umweltauswirkungen

Das Resultat ist eine Gesamtbeurteilung der Prüfflächen hinsichtlich ihrer Eignung die vorgesehenen Bauvorhaben und Nutzungen mit möglichst geringen Umweltauswirkungen realisieren zu können bzw. die Konfliktrichtigkeit mit den Umweltbelangen, die durch die Realisierung der Bauvorhaben und Nutzungen zu erwarten sind.

Die nachfolgende Matrix zur Gesamtbeurteilung (Abbildung 27) bildet den Rahmen zur gutachterlichen Bewertung der Prüfflächen im Kontext aller betrachteten Aspekte.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter							V	K	Gesamtbeurteilung
							+	+	geeignete Fläche
							+	+	
							+	+	
							+	+	bedingt geeignete Fläche
							+	+	
							+	+	
							○	○	konfliktreiche Fläche
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	sehr konfliktreiche Fläche
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	
							○	○	

Die Realisierung von **V**ermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von **K**ompensationsmaßnahmen ist
+ kurzfristig und gleichartig möglich
○ ist mittelfristig und gleichwertig möglich

Abbildung 27: Matrix zur Gesamtbeurteilung

13.2.2 Methode der Ersteinschätzung potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Ersteinschätzung potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen für die 16 zu prüfenden Prüfflächen erfolgt als gutachterliche Einordnung vor dem Hintergrund langjähriger Erfahrung bei der Bearbeitung und Beurteilung vergleichbarer Vorhaben auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Hierzu wurden in einem ersten Schritt Grundlagen zu den Natur- und Schutzgütern zusammengetragen und in einer Kurzansprache hinsichtlich ihrer prägenden Aussagen zum naturräumlichen Charakter einer Prüffläche stichwortartig in Steckbriefen aufgeführt. Aspekte mit herausgehobener Bedeutung werden dabei durch Fettdruck herausgestellt.

Daran anschließend wird aufgezeigt, in welchen Schutzgutbereichen durch die geplante Nutzung nachteilige Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sein können. Abschließend wird in der Ersteinschätzung eine Gesamtflächenbeurteilung gegeben, mit der die mögliche Konfliktrichtigkeit der einzelnen Vorhaben aufgezeigt wird.

13.2.3 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14 Inhalte und Ziele des FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Gemeinde Michendorf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar (vgl. § 5 BauGB). Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans weist die geplante zukünftige Nutzung des Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der Digitalen Topographischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen aus. Die Grundkarte zeigt keine Eigentumsgrenzen. **Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellscharf.** Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB wird dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beigelegt. Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind:

- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Grün-, Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen
- die allgemeine Art der baulichen Nutzung,
- die Hauptnetze des Straßen- und Schienenverkehrs durch Linien
- die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten durch Symbole

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich nach den Erfordernissen der planerischen Konzeption der Stadt/Gemeinde und ist im Baugesetzbuch (BauGB) nicht abschließend geregelt.

Für die Bewertung der voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des FNP sind die vom Bestand abweichenden Prüfflächen von besonderer Bedeutung. Vom Bestand abweichende Flächenausweisungen des FNP, von denen voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, können im Wesentlichen in zwei Kategorien unterteilt werden: Potenzialflächen, die eine Bebauung von Flächen am Siedlungsrand und in der freien Landschaft und damit im Außenbereich vorbereiten und somit häufig die Zersiedelung der offenen Landschaft vorantreiben, und Innenverdichtungsflächen, die eine Bebauung von Flächen innerhalb von Siedlungen vorbereiten und so dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht werden. Die auf den Potenzialflächen vorgesehenen Festsetzungen des FNP werden im Folgenden eingehender auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt untersucht. Hierzu werden die Flächen mit Nutzungsänderung zusammenfassend als „vom Bestand abweichende Prüfflächen“ oder auch kurz „Prüfflächen“ bezeichnet.

Abweichend vom Bestand weist der Vorentwurf zum FNP der Gemeinde Michendorf in der hier vorgelegten Fassung 23 potenzielle Siedlungszuwachsflächen aus, die als Prüfflächen in die Umweltprüfung eingehen, eingehen, davon zwei für gewerbliche Zwecke, 17 Flächen für Wohnnutzung, 3 Sonderbauflächen und eine Fläche zu Deckung des Gemeinbedarfes. Durch den Großteil der Flächenausweisungen werden potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ermöglicht, vor allem da viele Flächen Versiegelungen auf vormals unversiegelten (oder nur zum Teil versiegelten) Flächen verursachen. In den beigelegten Steckbriefen zum Umweltbericht wurden die vom Bestand abweichenden Prüfflächen einer Ersteinschätzung hinsichtlich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen unterzogen.

Die Karten **1, 2 und 3** im Anhang (**A₄** - Anlage 2 zum Umweltbericht) zeigen darüber hinaus die Lage der vom Bestand abweichenden Prüfflächen im Gemeindegebiet. Die Karten zeigen zusätzlich wesentliche Teilaspekte der gem. BauGB zu behandelnden Schutzgüter.

14.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

14.1.1 Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Ziele

Als grundsätzliche Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege nennt § 1 Abs. 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind [...] im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 1 Abs. 2-6 konkretisieren diese Ziele hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen.

Konkrete Regelungen finden sich im BNatSchG sowie konkretisiert im BbgNatSchAG unter anderem zu den Themen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG und § 6 ff. BbgNatSchAG), Ausweisung von Schutzgebieten (§ 20 ff. BNatSchG, § 8 ff. BbgNatSchAG) sowie Schutz von Arten und Biotopen (§ 30, § 37 ff. BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG) und besonderer Tier- und Pflanzenschutz (§ 44 BNatSchG).

Die weiter unten beschriebenen Planwerke der Landschaftsplanung finden in den Naturschutzgesetzen ebenfalls ihre rechtliche Grundlage.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Die Erarbeitung des FNP erfolgte im engen Austausch mit der Aufstellung des Landschaftsplanes und den Ergebnissen der Umweltprüfung. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Ziele

Ziele der Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz sind im Wesentlichen die Sicherung oder Wiederherstellung der Boden-Funktionen, durch das Abwehren schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten, die Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen (§ 1 BBodSchG) sowie die Feststellung von Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV).

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele und Regelungen des Bodenschutzes wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Ziele

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, konkretisiert für Brandenburg in § 1 BbgWG, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. Eine konkrete flächenbezogene Regelung des Wassergesetzes ist die Einhaltung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens bei Gewässern I. Ordnung und 5 m bei Gewässern II. Ordnung, in dem u.a. keine Grünlandumwandlung oder Gehölzentfernungen durchgeführt werden dürfen und die Errichtung von baulichen Anlagen in der Regel ausgeschlossen ist (§ 87 BbgWG).

Die Gewässerschutzpolitik der europäischen Gemeinschaft hat seit Ende des Jahres 2000 ein neues Fundament: die Richtlinie 2000/60/EG, mit vollständigem Namen „Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“, kurz Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Unter ihrem Dach wird der europäische Gewässerschutz vereinheitlicht und transparenter und schafft einen umfassenden Rechtsrahmen für den Gewässerschutz in Europa. Vordringliches Qualitätsziel der WRRL ist der „gute ökologische Zustand“ für alle Gewässer innerhalb der EU. Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und Überwachungen soll mit Hilfe von Maßnahmen-

programmen und Bewirtschaftungsplänen der „gute ökologische Zustand“ der Gewässer bis 2027 erreicht werden. Außerdem darf sich durch das Verschlechterungsverbot der genannte Zustand von Oberflächen- und Grundwasser nicht verschlechtern. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn Vorhaben an Gewässern stattfinden oder der Wasserhaushalt von Grund- und Oberflächenwasser erhebliche negative Auswirkungen erwarten lassen.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele und Regelungen des Wasserrechtes wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA-Lärm, DIN 18005, BImSchV mit Richtwerten zu Lärmschutz bei Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrslärm und Immissionswerten für Schadstoffe

Ziele

Zweck aller immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Als Immissionen gelten gemäß § 3 BImSchG Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen der Flächennutzungsplan gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen sowie Auswirkungen durch schwere Unfälle auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden (Trennungsgebot).

Insbesondere kann der FNP die Erfüllung der Verpflichtung aus § 22 BImSchG, nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, vorbereiten.

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen, von Abstandswerten zu sensiblen Nutzungen sowie zu Vorgaben für bestimmte Planungen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die schalltechnische Beurteilung und die städtebauliche Planung.

- TA-Lärm 1998 weist Immissionsrichtwerte für Anlagen aus dem BImSchG auf,
- 16. BImSchV: Verkehrslärmschutzverordnung,
- 18. BImSchV: Sportanlagenlärmschutzverordnung,
- die LAI-Freizeit-Lärm-Richtlinie bietet immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für den Anwendungsbereich des Freizeitlärms,
- 34. BImSchV beinhaltet Vorschriften und Festlegungen zur Lärmkartierung,
- 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele und Regelungen des Immissionsschutzrechtes wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Ziele

Zweck dieses Gesetzes ist es, im besonderen Bewusstsein der Bedeutung des Waldes für die Allgemeinheit, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Zusätzlich zielt das Waldgesetz des Landes Brandenburg darauf ab, die Forstwirtschaft zu fördern, zur Entwicklung des ländlichen Raumes beizutragen sowie den Waldbesitzer bei der Erfüllung seiner Aufgaben nach diesem Gesetz zu unterstützen. Außerdem soll es einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeiführen.

Wesentliche Regelungen des Waldgesetzes umfassen Folgendes:

- Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden.
- Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes sind auszugleichen.
- Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist.
- Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Beachtung von Schutzwäldern

Der Waldschutz nach Landeswaldgesetz gilt auch im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Verfahren zur dauerhaften oder zeitweiligen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wird in der Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG, MLUV) geregelt. Daraus ergeben sich die qualitativen und quantitativen Anforderungen an einen Waldausgleich oder an eine monetäre Waldbabgabe.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Ziele

Nach § 1 des Gesetzes sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Dabei wird in Baudenkmalen, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalsbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen (§ 2 BbgDSchG).

In § 1 BauGB, Abs. 6 wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange [...] des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege [sowie] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung" zu berücksichtigen sind.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele und Regelungen des Denkmalschutzes wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB fordern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel). Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher nachteiliger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch Eingriffe, die im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans zu erwarten sind, sollen in den Plänen dargestellt, durch Festsetzungen beschrieben und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 berücksichtigt werden.

Als Belange des Umweltschutzes sind in den Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 die gängigen Schutzgüter des BNatSchG ergänzt um die Schutzgüter Fläche, Mensch, Kulturelles Erbe, der Emissionen und Immissionen, der erneuerbaren Energien, der Unfälle und Katastrophen sowie der Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Aspekte des Immissionsschutzes und der Energieeffizienz sowie Darstellungen von Fachplänen wie der Landschaftsplanung zählen dazu.

Berücksichtigung der Ziele im FNP

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Michendorf haben die Ziele und Regelungen des Bodenschutzrechtes wie folgt Berücksichtigung gefunden:

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14.1.2 Fachplanungen

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14.1.3 Schutzgebiete

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14.1.4 Land- und Forstwirtschaft

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14.1.5 Trinkwasserschutz

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

14.1.6 Bergbau

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

15 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet übersichtlich beschrieben. Zunächst werden die Umweltmerkmale der einzelnen Schutzgüter für das gesamte Untersuchungsgebiet beschrieben und im Anschluss auf den Siedlungsraum konkretisiert, da sich dort die Prüfflächen befinden. Die Beschreibung erfolgt anhand des Ist-Zustands, der Vorbelastungen und der Empfindlichkeit der Schutzgüter und nimmt Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Planungen. In der Bewertung der Schutzgüter werden die mit den Planungen verbundenen Umweltauswirkungen deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen abzuleiten.

Die Umweltmerkmale aller im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Prüfflächen und die bei Durchführung der Planung jeweils zu erwartenden Beeinträchtigungen sind detailliert in der Tabelle im Anhang (A₄ - Anlage 3 zum Umweltbericht) (Teil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes) aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Prüfflächen anhand von Steckbriefen einer Ersteinschätzung unterzogen. Die Tabelle 'Umweltprüfung' ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

15.1 Prüfgegenstand der Umweltprüfung

Für die Bewertung der voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des FNP sind insbesondere die vom Realbestand abweichenden Prüfflächen von Bedeutung. Vom Realbestand abweichende Flächenausweisungen, von denen voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen, lassen sich im Wesentlichen in zwei Kategorien unterteilen:

1. **Potenzialflächen**, die eine Bebauung am Siedlungsrand oder in der freien Landschaft vorbereiten und damit häufig eine Zersiedelung der offenen Landschaft begünstigen, sowie
2. **Innenverdichtungsflächen**, die eine Bebauung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen vorbereiten und damit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechen.

Die im Außenbereich vorgesehenen Festsetzungen des FNP werden im Folgenden eingehend auf ihre Umweltauswirkungen untersucht. Hierzu werden die betroffenen Flächen zusammenfassend als „vom Bestand abweichende Prüfflächen“ oder kurz „Prüfflächen“ bezeichnet.

Demnach werden nicht alle in der FNP-Begründung dargestellten Änderungsflächen betrachtet, sondern nur die Flächen, die folgende Rahmenbedingungen erfüllen:

- Änderung des FNP von einer Freiraumnutzung (Wald, Landwirtschaft, Grünfläche) hin zu einer baulichen Nutzung (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche) und
- aktuell unbebaute oder nur teilweise bebaute bzw. als Brachflächen genutzte Bereiche und
- Flächen ohne Bebauungsplan bzw. ohne Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) geht die Betrachtung darüber hinaus und schließt weitere Aspekte der FNP-Änderungen ein.

Abweichend vom Bestand weist der FNP der Gemeinde Michendorf in der hier vorgelegten Fassung 23 Prüfflächen aus, davon zwei für gewerbliche Zwecke, 17 Flächen für Wohnnutzung, 3 Sonderbauflächen und eine Fläche für Gemeinbedarf. Eine kurze Übersicht der im Rahmen der Umweltprüfung behandelten Prüfflächen bietet die nachfolgende Tabelle.

Flächen-code	Geplante Nutzung	Fläche in ha	Räumliche Lage
FD-1	Wohnen	0,47	Fresdorf – Fresdorfer Bergstraße
LW-1	Wohnen	0,64	Neu-Langerwisch – Priesterweg
LW-2	Wohnen	0,52	Neu-Langerwisch – Am alten Vorwerk

Flächen-code	Geplante Nutzung	Fläche in ha	Räumliche Lage
LW-3	Wohnen	0,67	Alt Langerwisch – Am Plan Nord
LW-4	Wohnen	0,79	Alt Langerwisch – Am Plan Süd
LW-5	Wohnen	0,88	Alt Langerwisch – Beelitzer Weg
LW-6	Sondernutzung (Fachmärkte Garten und Pflanzen)	0,74	Alt Langerwisch – Rosengut
MD-1	Wohnen	3,30	Michendorf West – Kiefernallee / Ahornallee
MD-2	Wohnen	1,29	Michendorf – Schulstraße
MD-3	Wohnen	15,26	Michendorf – Feldstr. / Schmerberger Str. / Am Upstall
MD-4	Gewerbe	2,04	Michendorf – Gewerbegebiet westlich der Michendorfer Chaussee
MD-5	Gewerbe	29,11	Michendorf – Gewerbegebiet südl. der Autobahn-raststätte
MD-6	Sondernutzung (PV)	5,05	Michendorf – PV Luckenwalder Str. / A 10
MD-7	Gemeindebedarf (Sport)	1,87	Michendorf – Am Sportplatz
MD-8	Sondernutzung (Nahverkehr)	0,48	Michendorf – Erweiterung Nahversorgungs-Standort Luckenwalder Str.
ST-1	Wohnen	0,50	Stücken – Zauchwitzer Str.
WB-1	Wohnen	1,18	Wildenbruch – Grenzstr.
WB-2	Wohnen	3,37	Wildenbruch – Kirschsteig / Heidestr.
WB-3	Wohnen	1,51	Wildenbruch – Heidestr. West
WB-4	Wohnen	3,16	Wildenbruch – Heidestr. Ost
WB-5	Wohnen	0,71	Wildenbruch – Tremisdorfer Weg
WH-1	Wohnen	2,45	Wilhelmshorst – Am Waldrand
WH-2	Wohnen	4,03	Wilhelmshorst – Alte Gärtnerei

Tabelle 12: Prüfflächen des FNP Gemeinde Michendorf 2025

Die Karten **1, 2 und 3** im Anhang (**A₃** - Anlage 2 zum Umweltbericht) zeigen die Lage der vom Bestand abweichenden Prüfflächen im Gemeindegebiet sowie die wesentlichen Teilaspekte der gem. BauGB zu behandelnden Schutzgüter.

Durch alle Flächenausweisungen werden potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ermöglicht, vor allem, da mit diesen Ausweisungen Versiegelungen auf vormals unversiegelten (oder nur gering versiegelten) Flächen ermöglicht werden. Die Umweltmerkmale aller im Rahmen der Umweltprüfung betrachteten Prüfflächen und die bei Durchführung der Planung jeweils zu erwartenden Beeinträchtigungen sind detailliert in der **Tabelle 'Umweltprüfung'** im Anhang (**A₄** - Anlage 2 zum Umweltbericht) (*Teil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes*) aufgeführt. Darüber hinaus wird im Rahmen der strategischen Umweltprüfung der bei Umsetzung der Planung voraussichtlich zu erwar-

tende Kompensationsbedarf ermittelt und den Möglichkeiten zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sieht vor, dass Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit räumlich und funktional in der Nähe des Eingriffs durchgeführt werden sollen. Dies gilt, wo eine Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes am Ort des Eingriffs selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe erforderlich ist. Sind Maßnahmen vor Ort nicht möglich, müssen sie auf anderen Flächen umgesetzt werden, solange der funktionale Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter der Voraussetzung, dass geeignete Flächen für Maßnahmen in ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen, sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Umsetzung bevorzugt innerhalb des Gemeindegebiets angestrebt werden.

15.2 Überblick über Natur und Landschaft

Die **naturräumliche Gliederung** der Gemeinde Michendorf ist das Ergebnis der weiten Gletschervorstöße der letzten Kaltzeit in Mitteleuropa, welche im norddeutschen Raum Weichsel-Kaltzeit genannt wird. Das unter dem Gletscher mitgeführte und abgelagerte Material bildet heute die Hochflächen im mittleren Brandenburg, in die sich Fließgewässer nachträglich eingeschnitten haben. Im Gebiet etwa zwischen Berlin und dem Fläming hat sich so ein besonders kleinteiliges Mosaik an Hochflächen und Talungen gebildet, welches unter dem Begriff der „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ abgegrenzt wurde (Scholz, 1962). Innerhalb dieser Einheit wird das Gemeindegebiet durch die Haupteinheiten der „Beelitzer Heide“ im Nordwesten und der „Nuthe-Notte-Niederung“ im Südosten gegliedert. Erstere stellt den von mächtigen, vom Gletscher ausgespülten Sandablagerungen (sog. Sandern) bedeckten und daher ziemlich trockenen Ostteil Teil der Grundmoränenplatte Zauche dar und ist heute weitgehend mit Kiefernforst bepflanzt. In klarem Kontrast dazu steht die Nuthe-Notte-Niederung, die sich nachträglich durch Erosion gebildet hat und durch üppig begrünte Talsandflächen mit zahlreichen Gewässern und Moorbildungen geprägt ist. Entlang der südöstlichen Gemeindegrenze verläuft hier im Plangebiet auch der Höhenzug des Saarmunder Moränenbandes, welches nach Osten hin jäh zum Grund der Niederung abgrenzt. Ein Großteil des Gemeindegebietes befindet sich auf dem kaum merklich abfallenden Übergangsbereich zwischen der Beelitzer Heide westlich von Michendorf und Wilhelmshorst und dem Grund der Niederung im Bereich um Stücken.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Michendorf beträgt 6.869 ha (AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG 2023). Davon entfallen 787 ha (11 %) auf Siedlungsflächen, wovon 447 ha als Wohnbaufläche und 98 ha als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt werden. Für Verkehr werden 437 ha (6 %) genutzt. 2305 ha (34 %) entfallen auf Landwirtschaftsflächen, 3159 ha (46 %) auf Wald, sowie weitere 111 ha (2 %) auf sonstige Vegetation wie Gehölze, Heide, Sümpfe oder Moore aber auch vegetationslose Flächen bzw. Unland. Gewässerflächen machen mit 69 ha (1 %) einen sehr geringen Anteil der Gemeindefläche aus. Im Vergleich zum gesamten Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt in Michendorf der Anteil der Landwirtschaftsflächen fast 10 % niedriger und auch die Gewässerfläche ist deutlich geringer. Forst und Wald, sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen sind dagegen deutlich verbreiteter in der Gemeinde Michendorf im Vergleich zum brandenburgischen Mittel.

Unter den **Böden** Michendorfs dominieren sandige Braunerden: Gut 25 % der Flächen bestehen aus typischen Braunerden, weitere 30 % aus den Übergangstypen Podsol-Braunerde (25 %) oder Fahlerde-Braunerden (5 %), welche heute zu großen Teilen forstwirtschaftlich sowie als Siedlungsfläche genutzt werden. Weitere Bodentypen sind Braunerde-Fahlerden, Regosole, Braunerde-Gley, sowie im Umfeld der Gewässer und in der Nuthe-Nieplitz-Niederung verbreitet Erdniedermoorböden und Gleye. Erdniedermoore, welche Degradationsstadien von Niedermoorböden darstellen, kommen noch auf rund 6,4 % des Plangebietes vor und sind besonders schutzwürdig, da sie Lebensraum seltener Arten und CO₂-Speicher sind. Durch ackerbauliche Nutzung werden Niedermoorstandorte etwa westlich des Fresdorfer Krugberges, in einem schmalen Streifen entlang des Torfgrabens Saarmund, sowie insbesondere nahe des Schafgrabens südlich von Stücken dagegen weiter degradiert.

Fruchtbare Böden mit Bodenzahlen über 40 kommen im Gemeindegebiet nicht vor. Der überwiegende Teil weist eine mittlere bis geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die sandigen Braunerden und Podsol-Braunerden sind darüber hinaus besonders unter Kiefernforst stark versauerungsgefährdet ein - pH-Werte unter 3 schränken die Bodenfruchtbarkeit massiv ein.

Der Versiegelungsgrad im Gemeindegebiet ist mit 5,5 % mäßig hoch, wobei die höchste Dichte versiegelter Flächen im Bereich von Gewerbe- und Verkehrsflächen zu finden ist. Jede Versiegelung auch bei kleinen Flächen führt zur vollständigen Funktionsbeeinträchtigung der betroffenen Böden.

Zahlreiche Altlasten beeinträchtigen die Bodenfunktion und die Nutzungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet. Dazu gehören in Michendorf überwiegend Altablagerungen, aber auch Tankstellen und ehemalige Industriestandorte. Schadstoffeinträge stellen eine Gefährdung für Mensch, Grundwasser, Pflanzen und Tierwelt dar. Insgesamt sind die Böden in Michendorf ökologisch wertvoll, in Einzelfällen jedoch stark belastet oder ihres ökologischen Potenziales vollständig entzogen.

Das Gemeindegebiet von Michendorf ist im Vergleich zu vielen anderen Regionen Brandenburgs nur in geringem Maße durch seine **Stillgewässer** geprägt, grenzt aber unmittelbar an den Seddiner See und den Blankensee. Mit dem Fresdorfer See ist 2020 vorerst der einzige ehemalige Badesee im zentralen Gemeindegebiet ausgetrocknet. Die Lienewitzseen am nördlichen Rand der Gemarkung, sind zwar ebenfalls Badeseen, können aber nicht als prägend für das Gemeindegebiet bezeichnet werden, einerseits durch ihre abgelegene Lage, andererseits auch weil sie nach Caputh und zur Havel hin entwässern. Weitere größere Stillgewässer im Gemeindegebiet sind das Dorffenn in Wildenbruch oder das Abgrabungsgewässer im ehemaligen Torfstich Katzwinkel. Von größerer Bedeutung für das Gemeindegebiet sind die **Fließgewässer**, welche alle in Richtung Südosten oder Osten der Nuthe-Nieplitz-Niederung zufließen. Insbesondere im südlich gelegenen Stücken, wo der Schafgraben in den Königsgraben Saarmund mündet und ein Netz von Entwässerungsgräben die Kulturlandschaft durchzieht, werden Fließgewässer zu einem prägenden Element der Landschaft. Auch im nördlichen Gemeindegebiet prägt der Torfgraben Saarmund deutlich die Landschaft in Langerwisch indem er Neu Langerwisch von Alt Langerwisch scheidet und weiter flussabwärts ebenfalls durch ein dichtes Netz an Entwässerungsgräben gespeist wird.

Innerhalb der Gemeinde sind vier **Wasserschutzgebiete** ausgewiesen. Die Wasserschutzgebiete „Wildenbruch (Am Berg)“ und das kleine Schutzgebiet „Wildenbruch (Bergheide)“ liegen mit vollständig im Plangebiet, während die Wasserschutzgebiete „Potsdam (Leipziger Str.)“ und „Rehbrücke“ nur randlich im Nordosten das Gemeindegebiet schneiden.

Die **Grundwassersituation** spiegelt weitgehend die naturräumliche Lage und Topographie wider, wird allerdings auch durch den Rückstau effekt in der Nähe von Oberflächengewässern sowie durch das zugrunde liegende Substrat bestimmt. In den Niederungsbereichen beträgt der Flurabstand erwartungsgemäß stets weniger als 5 m, meist sogar unter 1 m. Mittlere Grundwasserflurabstände kommen vorwiegend im südlichen Gemeindegebiet als Übergangsbereiche zwischen höhergelegenen Flächen und den Niederungen vor. Im Bereich der sehr sandigen Beelitzer Heide steht das Grundwasser großflächig in mehr als 20 m Tiefe an, in der lehmig-sandigen Stückener Heide steht das Grundwasser dagegen etwas höher an, in 10 – 20 m Tiefe unter der Geländeoberfläche. Bei diesen tiefliegenden Grundwasserständen sind selbst tiefwurzeln Pflanzen gänzlich auf Niederschlagswasser angewiesen. In Abhängigkeit von meteorologischen Größen, dem vorhandenen Bodensubstrat, dem Pflanzenbewuchs und dem Grundwasserflurabstand, zeichnen sich die Niederungsbereiche im Süden der Gemeinde im Umfeld der Oberflächengewässer durch negative Grundwasserneubildungsraten aus. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstands wurden für die Forstflächen des Beelitzer Sanders sowie für die erhöhten Gebiete sehr geringe Grundwasserneubildungsraten berechnet. Hohe Grundwasserneubildungsraten wurden insbesondere auf den Ackerflächen und zum Teil in den Siedlungsgebieten nachgewiesen. Insgesamt ist der mengenmäßige sowie der chemische Zustand der Grundwasserkörper im Gemeindegebiet als gut bewertet.

Im Süden der Gemeinde Michendorf sind **festgesetzte Überschwemmungsgebiete** für Hochwasserereignisse mit hoher bis niedriger Wahrscheinlichkeit ausgewiesen. Bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 10 -20 Jahren kommt es in den Niederungsbereichen (süd)östlich von Stücken zu weitflächigen Überschwemmungen. Im Hochwasserfall mittlerer Wahrscheinlichkeit kommt es zu einer Ausweitung der Überschwemmungsflächen im Bereich des Königsgrabens und zu einer Zunahme der Wassertiefe. Gleiches gilt für Extremereignisse mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit ($HQ_{200 \text{ extrem}}$). Die Überschwemmungsgebiete setzen sich überwiegend aus Ackerflächen und Grünland zusammen.

Wie zuvor das Schutzgut Boden, ist auch das Schutzgut **Wasser** durch anthropogene Nutzung stark beeinträchtigt. Die Beanspruchung erfolgt hierbei insbesondere durch Versiegelung, Entwässerungsmaßnahmen, Nährstoffeintrag, regulierte Gewässerläufe und ein unbefriedigendes ökologisches Potenzial.

Das **Klima** in der Gemeinde Michendorf ist geprägt durch die Lage Brandenburgs im Übergangsbereich zwischen dem maritim beeinflussten Westen und dem kontinentalen Osten Europas. Charakteristisch sind gemäßigt warme Temperaturen mit Jahresniederschlägen, die sich relativ gleichmäßig über die Monate verteilen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 10,3 °C, die jährliche Niederschlagsmenge bei 671 mm, mit einem Maximum im Juli (CLIMATE-DATA, 2024).

Im Gemeindegebiet von Michendorf herrschen Westwinde vor. Klimatope wie Frischluftentstehungsgebiete finden sich vor allem in den ausgedehnten Wäldern im Norden und Osten der Gemeinde, während sich Kaltluftentstehungsgebiete in der Gemeinde insbesondere auf den Offenlandflächen der Niederungsbereiche oder der Ackerflächen und in Gewässernähe befinden. In der freien Landschaft ermöglichen ungestörte Luftaustauschprozesse günstige Frischluftverhältnisse. Bei Michendorf sowie im Bereich zwischen Lehnmarke, Wildenbruch und Fresdorf sorgen Topographie und die ausgedehnten Waldbereiche durch ihre Barriere Wirkung für Kaltluftstaugebiete. Auf stark verdichtete Siedlungsbereiche kann sich der eingeschränkte Luftaustausch negativ auf die bioklimatische Belastung auswirken. Bioklimatisch sind einige zentrale Bereiche innerhalb des Ortes Michendorf an sehr heißen Sommertagen bei austauscharmer Wetterlage mäßig belastet ebenso wie die Autobahnraststätte Michendorf und die Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde. Der überwiegende Teil der Siedlungsbereiche in der Gemeinde Michendorf weist jedoch durch die hohe Durchgrünung und die gute Anbindung an Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete nur ein geringes Risiko bioklimatischer Belastung auf.

Die **Luftqualität** ist insgesamt unkritisch, da die Feinstaubkonzentrationen analog vergleichbarer Gemeinden unterhalb der Grenzwerte liegen.

Seit Mitte des 20. Jahrhunderts haben sich im Zuge des Klimawandels die oberflächennahen Luftschichten der Kontinente und Ozeane der Erde deutlich erwärmt. Als Folge davon können in den letzten Jahrzehnten weltweit, aber auch in Deutschland, veränderte Niederschlagsmuster und Niederschlagsmengen, das vermehrte Auftreten von Trockenperioden, Temperaturextremen und Extremwetterereignissen sowie der stetige Anstieg des Meeresspiegels beobachtet werden.

Die Veränderung des Klimas trifft jedes Schutzgut auf unterschiedliche Weise. Während Bodeneigenschaften und -funktionen sich durch anhaltende Trockenphasen und steigende Temperaturen sowie Starkregenereignisse verändern können, gerät der Wasserhaushalt durch die verlängerte Vegetationsperiode, die steigende Verdunstung und die Wechsel von Trockenperioden und Starkregenereignissen unter Stress. Der Naturhaushalt erfährt durch die steigenden Temperaturen eine veränderte Artenzusammensetzung und den Verlust wichtiger Lebensräume. Durch die steigende Gefahr von Waldbränden und die Trockenphasen, die Grünland verdorren und Gewässer vertrocknen lässt, verändert sich das Landschaftsbild und ohne Anpassungsstrategien leidet die menschliche Gesundheit unter den steigenden Temperaturen. Der Klimawandel stellt also eine langfristig große Herausforderung in vielen Bereichen dar.

Die **biologische Vielfalt** der Gemeinde Michendorf ist geprägt durch die ausgedehnten Waldgebiete, die feuchten Niederungsbereiche und zahlreiche geschützte Biotop- und Schutzgebiete. Besonders wertvoll sind die beiden Naturschutzgebiete „Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette“ und „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, das gleichzeitig auch FFH-Gebiet und Teil des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“ ist.

Das Schutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung umfasst eine Vielzahl seltener Biotop- mit bestandsbedrohten Pflanzengesellschaften, insbesondere Feuchtwiesen, Moore und Sümpfe sowie Bruch- und Sumpfwiesen. Ebenso bietet es als Brut-, Nahrungs-, Rast- und Überwinterungsgebiet Lebensraum für bestandsbedrohte

Tierarten. Hier kommen gefährdete Arten wie beispielsweise der Fischotter, der Biber, der Waldiltis, der Schilfrohrsänger, der Silberreiher, der Fischadler, die Tüpfelralle und die Ringelnatter vor.

Die Lienewitz-Caputher Seen- und Feuchtgebietskette umfasst eine gut ausgeprägte und bewaldete subglaziale Rinne mit Seen und Feuchtgebieten. Das Schutzgebiet dient dem Erhalt und der Entwicklung als Lebensraum wild lebender Pflanzengesellschaften und Tierarten, darunter streng geschützte Arten wie der Heldbockkäfer, der Eremit und der Drosselrohrsänger.

Ergänzend bestehen mit den Landschaftsschutzgebieten „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und „Nuthetal-Beelitzer Sander“ weitere großräumige Rückzugsräume, die von störungsempfindlichen Arten genutzt werden (GVBl.II/21, [Nr. 70] i.V.m. GVBl.II/98, [Nr. 18] S.426) und beispielsweise als überregional bedeutsame Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiete für Wiesenbrüter und Wasservögel dienen (GVBl.II/14, [Nr. 05] i.V.m. GVBl.II/99, [Nr. 06]).

Auch die Kulturlandschaft trägt zur Vielfalt bei: Ackerflächen, Feldgehölze, Hecken und extensiv genutzte Wiesen bieten Lebensräume für Feldvögel wie Neuntöter, Ortolan, Rotmilan oder Braunkehlchen sowie für Säugetiere wie den Feldhasen.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre überwiegend von geschlossenen Wäldern geprägt, insbesondere Schwarzerlenwälder, Auen- und Niederrungswälder, Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder, Drahtschmielen-Eichenwälder und Hainsimsen-Buchenwälder.

Darüber hinaus verdeutlichen Naturdenkmale, wie der Trompetenbaum im ehemaligen Gutsark in Stücken oder die Eichen am Denkmal an der Straße der Einheit den kulturhistorischen Wert einzelner Baumbestände.

Intensivierte Land- und Forstwirtschaft sowie zunehmende Siedlungserweiterung und der Verkehr beeinträchtigen die biologische Vielfalt ebenso wie der Klimawandel. Die Gefährdungen dabei gehen insbesondere von erhöhten Stoffeinträgen, der Zerschneidung von Lebensräumen, einem direkten Verlust von Biotopen durch Versiegelung und Bebauung, monostruktureller Nutzung und der Einwanderung invasiver Arten aus.

Ähnlich wie die Lebensräume ist auch das **Landschaftsbild** Michendorfs zu einem Großteil durch die großflächigen Waldgebiete und die Niederungslandschaft geprägt. Für die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftserleben ist insbesondere das Zusammenspiel von Nutzungsformen, Vegetationsstrukturen und topographischen Gegebenheiten von Bedeutung. Eine landschaftlich ansprechende Umgebung trägt wesentlich zur körperlichen und seelischen Regeneration des Menschen bei. Die Bewertung erfolgt anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Etwa 46 % der Fläche des Gemeindegebiets wird von Wald eingenommen, dem trotz der dominierenden monotonen und strukturarmen Kiefernforste durch die Weitläufigkeit und Störungsarmut eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zukommt. Die naturnahen Feucht- und Bruchwälder in den

Naturschutzgebieten rund um die Lienewitzer Seen und um den Fresdorfer See weisen ebenfalls eine mittlere bis hohe Erlebniswirksamkeit auf.

Der Süden des Gemeindegebiets ist durch eine Niederungslandschaft geprägt, die als besonders markant und wertvoll für das Landschaftserleben eingestuft wird. Die naturnahe Landschaft entlang des Grenz- und Königsgrabens weist durch den Wechsel von offenen Feuchtflächen, Gehölzgruppen und Wasserläufen eine hohe Eigenart und Attraktivität auf und auch die Niederungslandschaft entlang des Mühlenfließ zeichnet sich durch ihre Eigenart, ihre Vielfältige Struktur und eine hohe landschaftliche Ästhetik aus.

Die zum Großteil landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaft liegt in Michendorf eingebettet in eine von Wald- und Feuchtgebieten durchsetzte Naturlandschaft. Die Erlebniswirksamkeit der Flächen orientiert sich dabei an ihrer Strukturierung. Obwohl die strukturarme Agrarlandschaft zwischen Langerwisch und Wilhelmschorst, östlich von Michendorf, westlich von Wildenbruch, nördlich von Fresdorf und nördlich von Stücken nur durch Baumreihen und Alleen entlang von Verkehrswegen Strukturierung erfahren und dadurch ein eher monotones Bild abgeben, bietet sie durch ihre große, nur flach gewellte Fläche einen weiten Blick in die Landschaft, woraus sich eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität ergibt.

Die mäßig strukturierte Offenlandschaft entlang des Mittelgrabens sowie die mäßig bis gut strukturierte Offenlandschaft im Süden des Gemeindegebiets von Michendorf führen durch ihre stärkere Gliederung zu einem vielfältigeren Landschaftsbild mit einer hohen Eigenart.

Die Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet Michendorf sind überwiegend dörflich strukturiert und gut in die Landschaft eingebunden. Die typische Struktur mit zur offenen Landschaft ausgerichteten grünen Höfen und Gärten schafft eine Verbindung von bebautem Raum zur offenen Landschaft. Die Siedlungsbereiche Wilhelmschorst und Bergheide sind als Waldsiedlungen angelegt und verschmelzen mit den sie umgebenden Waldarealen.

Insgesamt weist die Gemeinde Michendorf ein abwechslungsreiches, vielfältiges Landschaftsbild mit regionaltypischer Prägung auf, das in weiten Teilen als landschaftsästhetisch wertvoll einzuschätzen ist und durch verschiedene Wanderwege und Informationstafeln zusätzlich erlebbar wird. Naturnahe Wald- und Niederungslandschaften sowie strukturreiche Offenräume leisten einen wichtigen Beitrag zur landschaftsbezogenen Erholung und zum positiven Gesamteindruck.

Im Gemeindegebiet Michendorf finden sich zahlreiche geschützte **Kultur- und Sachgüter**, die die historische Entwicklung der Region dokumentieren. Der archäologische Fundhintergrund reicht dabei von der Ur- und Frühgeschichte, über die Bronze- und Eisenzeit, das Neolithikum, die römische Kaiserzeit, das slawische und deutsche Mittelalter bis hin zur Neuzeit.

Ergänzt wird das kulturelle Erbe durch eine Vielzahl an Baudenkmälern, die über das Gemeindegebiet verteilt sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, Gehöfte, Stallungen und Scheunen, Dorfkirchen oder Bahnanlagen. Besonders die aufragenden historischen Dorfkirchen und Windmühlen prägen die Landschaft, sind Blickfang und Orientierungspunkte.

Die Boden- und Baudenkmäler Michendorfs spiegeln eine kontinuierliche Nutzung und kulturelle Entwicklung über viele Jahrhunderte wider. Sie dokumentieren sowohl die Entwicklung der Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen als auch die regionaltypische Architektur und werden teilweise touristisch genutzt.

Die Gemeinde Michendorf bietet den **Menschen** gute Voraussetzungen für Erholung und Tourismus. Die naturräumliche Struktur mit einem engen Nebeneinander von Wald- und Offenlandflächen schafft ein abwechslungsreiches und attraktives Landschaftsmosaik für Freizeitaktivitäten. Von allen Ortsteilen aus sind naturnahe Erholungsräume gut erreichbar.

Das Rad- und Wanderwegnetz, darunter überregionale Routen, wie der 66-Seen-Wanderweg, der die Regionalparks Brandenburgs durchquert, ermöglichen vielfältige Freizeitaktivitäten. Ergänzt wird das Angebot durch Dorfplätze, Kleingärten, Spielplätze, Sportanlagen, offiziell ausgewiesene Erholungswälder und Badestellen, die einen wertvollen Beitrag zur landschaftsbezogenen Erholung und zur Gesundheitsvorsorge leisten.

In Bezug auf die **Lärmbelastung** ist der Verkehrslärm durch den Kfz-Verkehr mit Abstand die wichtigste Lärmquelle im Gemeindegebiet von Michendorf und hauptsächlich auf den Norden der Gemeinde konzentriert. Hier stellen die Autobahnen A 10 und A 115 sowie die Bundesstraße B 2 die größten Belastungen dar. Darüber hinaus durchziehen Eisenbahnstrecken das Gemeindegebiet und die Gemeinde liegt im An- und Abflugbereich des Flughafens BER. Durch Lärmschutzwände und Lärmschutzwälder bleibt ein Großteil der Landschaft ungestört erlebbar und weist eine nur geringfügig beeinträchtigte Erholungswirkung auf.

Der hier vorgenommene Überblick über Natur und Landschaft dient dem Grundverständnis zum Naturhaushaltsgefüge im Gemeindegebiet von Michendorf, insbesondere im Hinblick auf die in den Steckbriefen dargelegte Ersteinschätzung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen. In der anschließenden Bearbeitungsphase zum Entwurf des Umweltberichtes werden die hier zunächst zusammenfassend beschriebenen Schutzgutaspekte dann, wie mit den folgenden Kapitelüberschriften perspektivisch dargelegt, in aller Ausführlichkeit beschrieben.

16 Bestand

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.1 Schutzgut Boden

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.1.1 Vorbelastungen

16.1.2 Auswirkungen durch die Planung

16.2 Schutzgut Wasser

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.2.1 Schutzgut Oberflächengewässer

16.2.1.1 Bestand

16.2.1.2 Vorbelastungen

16.2.1.3 Auswirkungen durch die Planung

16.2.2 Schutzgut Grundwasser

16.2.2.1 Bestand

16.2.2.2 Vorbelastungen

16.2.2.3 Auswirkungen durch die Planung

16.3 Schutzgut Luft und Klima

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.3.1 Bestand

16.3.2 Vorbelastungen

16.3.3 Auswirkungen durch die Planung

16.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.4.1 Bestand

16.4.2 Vorbelastungen

16.4.3 Auswirkungen durch die Planung

16.4.4 Überschlägige Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange

16.5 Schutzgut Landschaft

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.5.1 Bestand

16.5.2 Vorbelastungen

16.5.3 Auswirkungen durch die Planung

16.6 Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.6.1 Bestand

16.6.2 Vorbelastungen

16.6.3 Auswirkungen durch die Planung

16.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.7.1 Bestand

16.7.2 Vorbelastungen

16.7.3 Auswirkungen durch die Planung

16.8 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23-30 BNatSchG + Natura 2000 + WSG/ÜSG

16.9 Wechselwirkungen

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.11 Vermeidung und Minderung durch planerischer Optimierung

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

16.12 Zusammenfassung der überschlägigen Konfliktermittlung auf Ebene des Vorentwurfs

Dieses Kapitel stellt einen Überblick über die Ergebnisse der in den Steckbriefen vorgenommenen Ersteinschätzung zu möglichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dar. Es bezieht sich auf den Vorentwurf zum FNP. Es dient dazu

- den Fokus bereits frühzeitig auf die räumlichen und inhaltlichen potenziellen Problembereiche und Problemthemen zu lenken und damit
- gezielt ergänzende Kenntnisse zur räumlichen Situation abzufragen sowie
- problemspezifisch Hinweise zu möglichen methodischen und schutzgutbezogenen Vorgehensweisen zu erhalten

Dieses hier vorliegende Kapitel der Ersteinschätzung wird dann in der späteren Fassung des Umweltberichtes zum Entwurf des Flächennutzungsplanes durch eine ausführliche und abschließende Umweltprüfung ersetzt.

Ersteinschätzung der 23 Prüfflächen im Gemeindegebiet Michendorf

Auf der Grundlage der oben beschriebenen Methode zur Ersteinschätzung potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen wurden die beigefügten Steckbriefe zu den Prüfflächen vervollständigt. Im Ergebnis kann festgehalten werden:

- 13 der 23 zu prüfenden Prüfflächen sind als bedingt geeignet eingestuft worden, 8 als konfliktreich und 2 als sehr konfliktreich.
- Bei **bedingt geeigneten** Flächen sind wenige bis einzelne nachteilige Umweltwirkungen mit mäßigem Beeinträchtigungsgrad zu erwarten, so dass in den nachfolgenden Planungsebenen wie der Aufstellung von Bebauungsplänen ein leicht erhöhter Aufwand zur Regelung von Umweltbelangen aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes anzusetzen ist. Die Beeinträchtigungen sind in der Regel mit Umweltauflagen und den Anforderungen der Eingriffsregelung bewältigbar.
- Bei **konfliktreichen Flächen** sind vermehrt nachteilige Umweltwirkungen mit erhöhten bis hin zu erheblichen Beeinträchtigungsgraden zu erwarten, so dass in den nachfolgenden Planungsebenen wie der Aufstellung von Bebauungsplänen, ein erhöhter Aufwand zur Regelung von Umweltbelangen aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes anzusetzen ist. Auch hier sind die Beeinträchtigungen in der Regel mit Umweltauflagen und den Anforderungen der Eingriffsregelung bewältigbar, jedoch ist für diesen Fall mit einem vergrößerten Aufwand für Vermeidungs- und Minderungsstrategien sowie mit einem umfangreicheren Flächenbedarf für Ausgleich und Ersatz zu rechnen.
- Bei den **sehr konfliktreichen** Flächen handelt es sich um das Gewerbegebiet südlich der Autobahnraststätte Michendorf (Fläche MD-5) und die Wohnbaufläche an der Zauchwitzer Str. Süd in Stücken (Fläche ST-1). Die Flächen betreffen dabei eine ganze Reihe von Schutzgütern hoher Bedeutung.

Die **Fläche MD-5** nimmt nach § 30 geschützte oder zumindest potenziell geschützte Biotop in Anspruch. Hier werden Trockenrasen, Großseggenröhrichte beeinträchtigt. Es kommt zudem zur Rodung von Waldflächen mit der Ausweisung „Lärmschutzwald“ und „lokaler Klimaschutzwald“. Durch die Rodung dieser Waldflächen wird hoch winderosionsgefährdete Podsol-Braunerde freigelegt und die Überplanung führt zur Beeinträchtigung der teils hohen Grundwasserneubildungsraten. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist ebenfalls konfliktträchtig.

Auf der **Fläche ST-1** werden hochwertige Gleyböden in Anspruch genommen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes besteht im Gebiet eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers und somit ein hohes Beeinträchtigungspotenzial durch Bauvorhaben. Auch hier werden nach § 30 geschützte Biotop wie Feldgehölze sowie nach § 17 geschützte Alleen in Anspruch genommen. Zudem wird durch die Wohnbaufläche in Stücken das Landschaftsbild der strukturreichen, kleinteiligen Offenlandschaft von hoher landschaftsästhetischer Bedeutung gestört. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ birgt einen weiteren Konflikt.

Beide Vorhaben sind mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Teilweise lassen sich diese Flächen durch eine in den Steckbriefen benannte Anpassung weniger konfliktreich gestalten, eine Kompensation ist aber aufwendig.

Bei Weiterverfolgung dieser als sehr konfliktreich eingestuften Flächen wird in der dann erforderlichen Begründung zum Bebauungsplan neben einer umfas-

senden Darstellung der Vermeidungs- und Minderungsstrategien sowie der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblich nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen auch eine schlüssige Darstellung der Prüfung von zumutbaren Alternativen integriert werden müssen.

Ergänzende Hinweise zur Ersteinschätzung der 23 Prüfflächen

- Ein Sachkonflikt, der bei einem Teil der Prüfflächen im Gemeindegebiet zu verzeichnen ist, entsteht durch **Versiegelungen in Gebieten mit hoher Grundwasserneubildungsrate**. Hier lassen sich durch **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen** der Siedlungsökologie, insbesondere durch **Regenwasserbewirtschaftungskonzepte** die Umweltauswirkungen so weit herabsetzen, dass eine Bewältigung der Eingriffsfolgen in den Planungen der nachfolgenden Genehmigungsebenen als regelbar eingestuft wird.
- Zahlreiche Prüfflächen treffen auf besonders hochwertige und schützenswerte Biotope. Dazu zählen Feldgehölze im Siedlungsbereich und Gründlandbrachen, die nach **§ 30 BNatSchG** ausgewiesen sind, oder Alleen, die nach **§ 17 BbgNatSchG** geschützt sind. Die gesetzliche Einstufung macht diese Gebiete zu zentralen Bezugspunkten der Umweltplanung, deren Schutz in allen Planungs- und Genehmigungsverfahren höchste Priorität genießt.
- Eine weitere Konfliktquelle stellen bei einigen Prüfflächen (LW-3, LW-4, MD-2, MD-3, WB-2) Verluste von Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebieten dar, die sich auch auf das lokale Klima der umliegenden Siedlungsbereiche auswirken können. Große, zusammenhängende, versiegelte Flächen neigen dazu, sich an heißen, windschwachen Sommertagen aufzuheizen. Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sorgen hingegen für einen Luftaustausch. Einige der Frischluftentstehungsgebiete weisen zusätzlich Waldfunktionen auf, die die Umgebung vor Lärm oder Immissionen abschirmen sollen. Der Erhalt dieser Funktionen ist deshalb insbesondere innerhalb von Siedlungsgebieten besonders relevant.
- Bei mehreren Prüfflächen (LW-3, LW-4, LW-6, MD-1, MD-4, MD-5, MD-7, WB-2, WB-3, WB-4, WB-5, WH-1) ist eine Waldinanspruchnahme vorgesehen. Der erforderliche Kompensationsumfang für den **Waldverlust** ergibt sich in erster Linie aus den Vorschriften der §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der sogenannten Eingriffsregelung. Hier ist als Kompensation mit dem zwei- bis dreifachen der in Anspruch genommenen Waldfläche zu rechnen, je nach Biotopwertigkeit und Funktion im Naturraum, im Einzelfall auch bis zum sechsfachen der Fläche. Diese Kompensation nach Naturschutzrecht ist vollständig anrechenbar auf die Kompensation nach § 8 Landeswaldgesetz (LWaldG), d.h. es wird keine doppelte Kompensation nach beiden Rechtsgütern vorgenommen.
- Einige der Prüfflächen weisen darüber hinaus empfindliche oder hochwertige Böden auf, deren Strukturen und Funktionen durch eine Überbauung verloren gehen (ST-1). Andere weniger hochwertige dafür aber empfindliche Böden sind die hoch winderosionsgefährdeten Braunerden oder Podsol-Braunerden, die durch das Entfernen der stabilisierenden Vegetation freigelegt werden (MD-4, MD-5)
- Eine weitere Konfliktrichtigkeit leitet sich zudem von der **Erholungsfunktion des Standortes für den Menschen** ab. Bei den Prüfflächen WH-2, WB-3 und WB-4 werden durch die Planung Kleingartenanlagen in Anspruch genommen,

die zur Erholung, Regeneration und zum Naturerleben dienen. Auf den Flächen WB-5, WH-1, WB-3, MD-7 und MD-5 werden außerdem Waldflächen in Anspruch genommen, die ausgewiesene Waldfunktionen aufweisen, darunter Erholungs- und Lärmschutzwälder. Die häufige Nutzung von Waldbereichen, insbesondere siedlungsnaher Waldbereiche, zeigt die besondere Bedeutung von Wald für die Erholungsfunktion.

17 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

- 17.1 Schutzgüter Boden und Wasser
- 17.2 Schutzgut Luft und Klima
- 17.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- 17.4 Schutzgut Landschaft
- 17.5 Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit
- 17.6 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- 17.7 Kompensationsbedarf und Gegenüberstellung zum Kompensationspotenzial
- 17.8 Ausgleichsbedarf nach Bundeswaldgesetz

18 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

19 Angaben zum Verfahren und zur Methode

ist Bestandteil der späteren Bearbeitungsphasen des FNP/Umweltberichtes

- 19.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 19.2 Hindernisse und Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse
- 19.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des FNP
- 19.4 Nichttechnische Zusammenfassung

20 Quellenverzeichnis (Umweltbericht)

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): Statistischer Bericht. Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2022, Potsdam.

Gemeinde Michendorf (2024): Bevölkerungsstatistik, Stand 31. Dezember 2024 [<https://www.michendorf.de/seite/596768/bev%C3%B6lkerungsstatistik.html>], zuletzt abgerufen am 09. September 2025.

Scholz, E. (1962). Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam.

World Data Climate. (2025). Michendorf Climate (Germany). [<https://en.climate-data.org/europe/germany/brandenburg/muellrose-22514/>], zuletzt abgerufen am 27. September 2024.

IV Verfahren

Mit Beschluss vom 11. Dezember 2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Michendorf eingeleitet.

Folgende Verfahrensschritte wurden bislang durchgeführt.

- Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Flächennutzungsplans vom 11. Dezember 2023 (Beschluss Nr. 325/2023)
- Billigung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf Oktober 2025) zur frühzeitigen Unterrichtung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

VI Anhang

- A₁** Ortsteilanalyse Bauleitplanung und Nachverdichtungspotenziale
(alle Ortsteile - Blätter 1 bis 6)
- A₂** Denkmale
(Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg)
- A₃** Anlage 1 zum Umweltbericht:
Datengrundlage und Bewertungsmethodik Umweltbericht
- A₄** Anlage 2 zum Umweltbericht:
Karten 1 bis 3 („Prüfflächen“ / „Biotik“ / „Abiotik“)
- A₅** Anlage 3 zum Umweltbericht:
Umweltprüfung Siedlungszuwachsflächen (Steckbriefe)
- A₆** Ortsteilausschnitte FNP
- A₇** Planzeichenerklärung FNP
- A₈** Stellungnahme der Gemeinde Michendorf zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Stand 26. Juni 2025)