

BEGRÜNDUNG

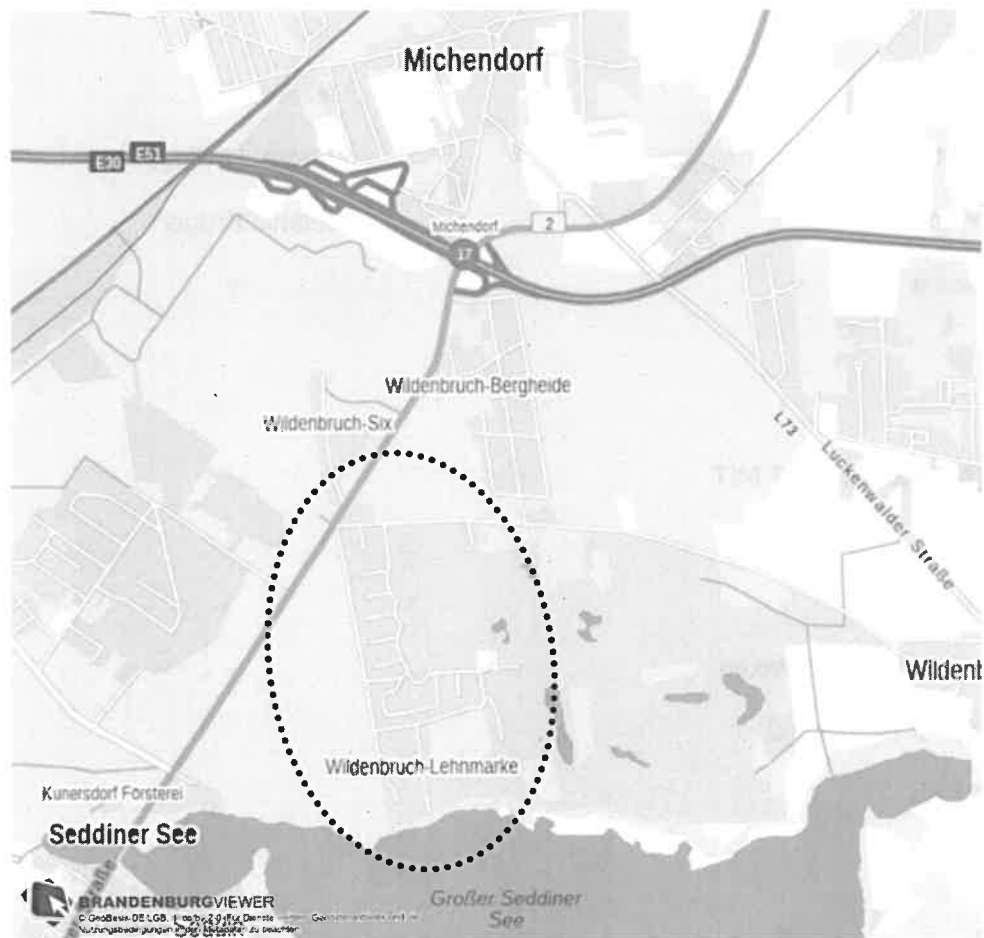
zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/91

„Wohnsiedlung Großer Seddiner See“

der Gemeinde Michendorf, OT Wildenbruch

– Satzung –

(Abwägungs- und Satzungsbeschluss)



Stand: 15. Oktober 2021

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Michendorf

Potsdamer Straße 33

14552 Michendorf

AUFTRAGNEHMERIN

Margret Hollinger

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Holtzendorffstraße 7

14057 Berlin

Bearbeitung:

Margret Hollinger

Melanie Krüger

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Irene Fiedler

Freie Landschaftsarchitektin

Mariendorfer Damm 202

12107 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINFÜHRUNG.....	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 7. Änderung	2
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.3	Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	4
2.	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	5
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung.....	5
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt.....	6
2.5.1	Schutzgutbetrachtung.....	6
2.5.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	6
2.5.3	Natura 2000-Gebiete	7
2.5.4	Schutzgebiete.....	7
2.5.5	Geschützte Biotope	7
2.5.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
2.5.7	Schutzgut Mensch	7
2.5.8	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	8
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	8
2.7	Denkmalschutz und Bodendenkmale.....	8
2.8	Altlastenverdachtsflächen	9
3.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	9
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2	Landes- und Regionalplanung	11
3.3	Flächennutzungsplanung.....	12
4.	PLANUNGSKONZEPT.....	12
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	13
5.1	Änderung und Ergänzung textlicher Festsetzungen.....	13
5.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	14
5.2.2	Gestalterische Festsetzungen	15

5.3	Verkehrsflächen.....	19
5.4	Hinweise (ohne Normcharakter)	19
5.5	Nachrichtliche Übernahmen.....	20
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	20
6.2	Natur, Landschaft und Umwelt.....	21
6.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
6.2.2	Schutzgut Mensch	21
6.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	21
6.3	Kosten und Finanzierung	21
7.	VERFAHREN	21
8.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	24
ANHANG 1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
ANHANG 2	TEXTLICHE ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN	2
ANHANG 3	PFLANZLISTE	5
ANHANG 4	BODENDENKMALE	6
ANHANG 5	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PFLANZLISTE DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANES (nur zum Vergleich).....	7

BEGRÜNDUNG

zur **7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ der Gemeinde Michendorf, OT Wildenbruch**, gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

1. EINFÜHRUNG

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“, Ortsteil Wildenbruch wurde am 26. November 2018 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf beschlossen und beinhaltet die Streichung, Modifizierung und Ergänzung einiger textlicher Festsetzungen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit dem 17. Dezember 2010, stellt derzeit in Verbindung mit dem Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. und 2. Änderung, alle rechtskräftig seit dem 01. April 2000, die planungsrechtliche Grundlage dar.

Im Rahmen der 7. Änderung sollen die wesentlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, insbesondere der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, beibehalten werden.

Geplante Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen betreffen im Wesentlichen:

- Zulassung von Einfriedungen mit Vorgaben zur Gestaltung und Höhe,
- Zulassung von Nebenanlagen im 3-Meter-Abstand zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen,
- Vorgaben zur Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Carports,
- Erweiterung / Änderung der Pflanzliste,
- Zulassung lichtdurchlässiger Dacheindeckungen für untergeordnete Bauteile (z.B. Wintergärten oder Hauseingangsüberdachungen).
- Ausschluss von flächenhaften Schotter- und Steingärten.

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse; aus diesem Grund sollen textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans der heutigen städtebaulichen Zielsetzung entsprechend geändert, ergänzt oder gestrichen werden.

Da die bisherige Planungskonzeption überwiegend beibehalten werden kann und sich die Planungsziele nur für einzelne Aspekte ändern, soll der Bebauungsplan Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (s. ergänzend Pkt. 1.3 „Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB“).

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ stellt mit dem Änderungsbebauungsplan ein neues Satzungsdocument dar, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet.

Der bereits als Satzung beschlossene und rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan behält einschließlich der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten dieser 7. Änderung im Zusammenhang mit diesen.

Die Planurkunde des Ursprungsplans ist jeweils mit einem deutlich sichtbaren Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. die Änderungssatzung hinweist. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und mithin ihre Gültigkeit verloren haben, müssen im Plandokument des Ursprungsbebauungsplans deutlich sichtbar kenntlich gemacht werden.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes der 7. Änderung

Das Plangebiet der 7. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ der Gemeinde Michendorf, Ortsteil Wildenbruch, (Ursprungsbebauungsplan), rechtskräftig seit 01. April 2000.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wird begrenzt:

Im Norden durch	die Flurstücke 180, 181, 182/1, 186, 187, 190, 191, 1123, 1127, 1128, 1535, 1537 nördlich des Fercher Weges der Flur 1, Gemarkung Wildenbruch
	sowie das Flurstück 570/6 der Flur 1, Gemarkung Wildenbruch
Im Osten durch	die Flurstücke 532/1, 550/1, 553, 581/3, 1462 der Flur 1, Gemarkung Wildenbruch
Im Süden durch	das Flurstück 4 der Flur 3 Gemarkung Seddin (Gemeinde Seddiner See)
	sowie die Flurstücke 606/2, 615/16, 615/19, 615/20, 615/22, 613/1, 613/5, 947, 1100, 1103, 1167, 1394 südlich der Straße In der Lehnmarke der Flur 1, Gemarkung Wildenbruch
Im Westen durch	die Flurstücke 1101, 1459 westlich angrenzend an den Nußbaumweg der Flur 1, Gemarkung Wildenbruch
	sowie die Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Neuseddin, westlich angrenzend an die Straße „Zur Lehnmarke“

(Siehe auch Anhang 1)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ der Gemeinde Michendorf ist der Wunsch der Gemeinde textliche Festsetzungen der heutigen Baukultur anzupassen.

Für das Plangebiet der 7. Änderung liegt bereits eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vor (s. v.). Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie wesentliche Festsetzungen werden beibehalten.

In der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen zu folgenden textlichen Festsetzungen Modifizierungen berücksichtigt bzw. neue Festsetzungen aufgenommen werden:

1. Zulassung von Einfriedungen
2. Errichtung von Nebenanlagen
3. Änderung der Dachneigungen von Nebenanlagen und Garagen / Carports
4. Erweiterung/ Änderung der Pflanzliste
5. Zulassung lichtdurchlässiger Dacheindeckungen für untergeordnete Bauteile
6. Ausschluss von flächenhaften Schotter- und Steingärten.

Der Bebauungsplan Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“, OT Wildenbruch, wurde zu Beginn der 90er Jahre aufgestellt (Rechtskraft 01. April 2000¹) und hat weitreichende gestalterische und einschränkende Festsetzungen. Die Festsetzungen entsprachen einer damals gewünschten Baukultur für das Plangebiet. Die Baukultur hat sich mittlerweile abweichend zu den damaligen Festsetzungen entwickelt, so dass die Festsetzungen nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung für den Ortsteil Wildenbruch entsprechen.

In der Praxis sind im Plangebiet erhebliche Verstöße gegen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans festzustellen. Unter anderem sind im Grenzabstand von 3 Metern zum Nachbarn weder Zäune noch sonstige Nebenanlagen lt. textlicher Festsetzung zulässig. Vor Ort sind jedoch fast alle Grundstücke eingefriedet.

Am 14. August 2018 fand zu Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Anwohnerveranstaltung statt, in welcher die Anwohnerinnen und Anwohner aufgerufen wurden, ihre Wünsche zur Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplanes zu äußern. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei den gewünschten Änderungen 45 Nennungen die Zulassung von Nebenanlagen auch innerhalb des 3-Meter-Bereiches zu den Nachbarn wünschen.

¹ Aufgrund eines Fehlers in der Hauptsatzung mussten die Bekanntmachungen des Ursprungsplans sowie der 1. und 2. Änderung nachgeholt werden. Rechtskraft erlangten diese Pläne gemeinsam am 01.04.2000.

1.3 Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Demzufolge kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist anwendbar, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ein Erfordernis, ein „reguläres“ zweistufiges Aufstellungsverfahren durchzuführen ist nicht erkennbar, da ausschließlich die Modifizierung und Ergänzung bzw. Streichung einiger textlicher Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans geplant ist.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Wegfall der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts entbindet jedoch nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Michendorf liegt ca. 10 km südlich der Landeshauptstadt Potsdam im Kreis Potsdam-Mittelmark. Michendorf ist amtsfreie Gemeinde und Verwaltungssitz der sechs Ortsteile Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst.

Der Ortsteil Wildenbruch erstreckt sich zwischen der Bundesautobahn A 10 im Norden und dem Großen Seddiner See im Süden. Nordöstlich des Ortsteils grenzt das Autobahn-Dreieck Nuthetal (A 10 und A 115 nach Berlin-Charlottenburg). Im Westen wird Wildenbruch von der Bundesstraße B 2 tangiert, die den Ortsteil direkt mit dem nördlich gelegenen Potsdam und dem südlichen Beelitz verbindet. Landesstraßen führen ferner Richtung Fresdorf-Luckenwalde (L 73) und Nudow-Güterfelde (L 771/ L 77) sowie eine Kreisstraße zum Ortsteil Michendorf. In

Michendorf und in der Nachbargemeinde Seddiner See befinden sich Bahnhöfe mit Haltepunkten des Regionalverkehrs (Regionalbahnstrecke Berlin – Bad Belzig bzw. Dessau). Damit ist eine gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04/91 (Ursprungsbebauungsplan) erstreckt sich in nordsüdlicher Richtung zwischen dem Fercher Weg, der Straße In der Lehnmarke und dem Großen Seddiner See, in ostwestlicher Richtung zwischen der Fläche des Golf- und Country Clubs Seddiner See e.V. und dem Fercher Weg bzw. der Straße Zur Lehnmarke.

Seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans wurde sukzessive eine lockere Wohnbebauung, unterbrochen durch Grünflächen, im Plangebiet realisiert. Es wurden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, teilweise mit Stadt villencharakter, im Plangebiet errichtet.

Umfassende Beschreibungen des Plangebietes erfolgten bereits im Rahmen der bisherigen Planverfahren, zuletzt mit den Begründungen der 4. Änderung und des Ursprungsplans mit der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“. Die wesentlichen Aussagen der bisherigen Verfahren haben weiterhin Bestand.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans wurde überwiegend entsprechend den Festsetzungen ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, teilweise mit Stadt villencharakter, in offener Bauweise realisiert. Die Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet unterstreicht die lockere Wohnbebauung.

2.3 Erschließung

Nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans wurden zur inneren Erschließung die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen entwickelt. Die Haupteerschließung ist durch die Straßen Zum Weiher, Am Spiegelberg und den Nussbaumweg gesichert. Beidseitig angrenzende Wohnbebauung ist durch Verkehrsflächen als „Sackgassen“ mit der Haupteerschließung verbunden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Fercher Weg im Norden und teilweise im Westen, Zur Lehnmarke im Westen und In der Lehnmarke im Süden.

Der Fercher Weg mündet westlich in die Bundesstraße 2. Im Eckbereich B 2 / Fercher Weg ist eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr durch vier Buslinien (derzeit 608, 643, 646, X 43) an die Bahnhöfe Michendorf und Seddin/Seddiner See gegeben. Hier bestehen Verbindungen nach Berlin, Berlin-Schönefeld Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER), Potsdam, Dessau oder Zossen. Die Autobahnauffahrt der A 10 ist in ca. 1,5 km über die B 2 zu erreichen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist durch Leitungen der Medienträger im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes wurde die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser über die örtlichen Versorgungsbetriebe berücksichtigt. Die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen wurden 1995/1996 fertiggestellt. Zuständig war und ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittelgraben“ (WAZV).

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Diese Vorgabe ist in § 2 Abs. 1 der „Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser von Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf“ vom 12. Oktober 2009 in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Die Beseitigungspflichtigen haben geeignete Vorkehrungen zu treffen, damit Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Auflage in der Baugenehmigung. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Da die „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ bereits überwiegend bebaut ist und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Bauflächen festgesetzt werden, ist ein Erfordernis standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu Bodeneigenschaften durchzuführen, wie von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark in der Stellungnahme vom 20. Juli 2021 gefordert, im laufenden Planverfahren der 7. Änderung nicht erkennbar.

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

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

2.5.1 Schutzgutbetrachtung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Diese v. g. Rechtsgrundlage enthält eine Regelung über Flächen, für die bereits Baurecht besteht. Wann aber überhaupt ein durch die Bauleitplanung verursachter Eingriff anzunehmen ist, wird durch das BNatSchG geregelt. Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Das BNatSchG stellt damit bei den Eingriffen

auf Veränderungen, nicht allein auf Einwirkungen auf Natur und Landschaft ab (EZB-Kommentar BauGB § 1a Rn.70ff.). Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie des bestehenden Baurechts können die durch die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglicherweise entstehenden Beeinträchtigungen bestenfalls als ein Einwirken auf Natur und Landschaft, nicht aber als ausgleichspflichtige Veränderung von Natur und Landschaft eingestuft werden.

2.5.3 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet.

2.5.4 Schutzgebiete

Die Siedlungsflächen Wildenbruchs sind umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthe-tal – Beelitzer Sander“, welches die Gemeinde Michendorf großflächig allseitig umgibt. Die Flächen des Geltungsbereiches liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Im Süden und Südwesten grenzt der „Naturpark Nuthe-Nieplitz“ teilweise direkt an den Geltungsbereich an. Der Naturpark umfasst unter anderem den Großen Seddiner See inkl. Uferbereiche sowie die angrenzenden Niederungsbereiche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Naturdenkmale.

2.5.5 Geschützte Biotope

Innerhalb der Siedlungsflächen des Geltungsbereiches wurden keine geschützten Biotope kartiert.

Von der 7. Änderung des Bebauungsplanes gehen keine Beeinträchtigungen auf geschützte Biotope aus.

2.5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Siedlungsflächen des Geltungsbereiches wurden in den vergangenen Jahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. Es ist eine durchgrünte Wohnsiedlung mit Zier-Gärten (Biototyp 12261) entstanden. Fast alle Grundstücke sind inzwischen bebaut. Bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen handelt es sich um Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit. Die meisten Gärten zeichnen sich durch Bepflanzung mit einem hohen Anteil an Ziervegetation, durch intensive Pflege sowie hohe Nutzungsintensität aus. Positiv wirkt sich die gute Verflechtung der Gartenbiotope zur umgebenden Landschaft sowie zum Golfplatz aus.

Nur wenige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches liegen brach.

Aktuelle Untersuchungen zur Fauna im Geltungsbereich liegen nicht vor.

2.5.7 Schutzgut Mensch

Die Siedlungsflächen wurden, mit Ausnahme der Nebenanlagen / Zäune überwiegend gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt.

Die Verkehrsbelastung auf dem Fercher Weg ist gering, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch den Verkehr zu rechnen ist.

2.5.8 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Grundaussagen zu den o.g. Schutzgütern gelten unverändert und sind aus dem Ursprungs-Bebauungsplan zu entnehmen.

Von der Änderung der textlichen Festsetzungen gehen keinerlei Einflüsse auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima / Luft aus.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans befinden sich im privaten Eigentum.

2.7 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Baudenkmale

Es befinden sich keine Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

Bodendenkmale

In ihrer Stellungnahme vom 20. Juli 2021 weist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark auf folgendes hin:

„Im Südteil des Plangebietes sind nachfolgende Bodendenkmale bekannt:

Bodendenkmal Nr. 30629 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte

Bodendenkmal Nr. 30633 Siedlung der Eisenzeit

Bodendenkmal Nr. 30636 Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit.

Die bekannten Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.

Werden im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt, verändern diese das Bodendenkmal, weshalb alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden müssen. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Im Weiteren wird den Änderungen des B-Planes aus Sicht des Bodendenkmalschutzes zugestimmt.

Die Satzungsfassung der 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ wird um einen Hinweis auf die v. g. Bodendenkmale (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB) ergänzt.

Die Größe und Lage des Areals, auf dem sich die v. g. Bodendenkmale befinden, ist Anhang 4 der Begründung zu entnehmen.

2.8 Altlastenverdachtsflächen

Im den der Gemeinde Michendorf vorliegenden Altlastenverzeichnis sind keine Altlastenflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, vermerkt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ erlangte zeitgleich mit der 1. und 2. Änderung am 01. April 2000 Rechtskraft.

Die 1. Änderung wurde mit Beschluss vom 27. März 1995 eingeleitet.

Die 2. Änderung wurde am 22. Januar 1996 beschlossen.

Aufgrund eines Fehlers in den Hauptsatzungen mussten die Bekanntmachungen nachgeholt werden; folglich erlangte der Ursprungsbebauungsplan zeitgleich mit der 1. und 2. Änderung Rechtskraft.

Die 3. Änderung wurde am 15. Juni 1998 beschlossen. Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 26. Juni 2000 eingestellt.

Die 4. Änderung wurde am 12. Februar 2008 beschlossen, trat am 17. Dezember 2010 in Kraft und hat weiterhin Rechtskraft.

Die 5. Änderung wurde am 07. Mai 2012 beschlossen; das Verfahren wurde nach Satzungsbeschluss im Jahre 2014 eingestellt.

Die 6. Änderung wurde am 06. November 2017 beschlossen; das Verfahren wurde im Jahre 2018 eingestellt.

Der Bereich der geplanten 7. Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“. Die 4. Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit dem 17. Dezember 2010, stellt derzeit in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung und dem Ursprungsbebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage dar.

Es entspricht weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung für den OT Wildenbruch die Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen (s. v.) zu berücksichtigen. Im Wesentlichen behalten die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet – Zweckbestimmung Hotel –, das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahlen (GRZ) 0,2 bzw. 0,3 / Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,3, 0,5 und 0,6 einschließlich der zulässigen Bebauung mit ein bzw. zwei Vollgeschossen, Einzel- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit teilweise offener Bauweise ihre Gültigkeit.

Ebenso haben die Festsetzungen als öffentliche Grünflächen – Parkanlage – mit Spielplätzen, die das Plangebiet gliedern, weiterhin Bestand.

Folgende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan haben ebenfalls weiterhin Gültigkeit:

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

- In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Mansarddach kann, sofern die sonstigen baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen beachtet sind (GFZ, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung), das Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden.
- Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe der II-geschossigen Gebäude in den WA-Gebieten wird auf maximal 6 m festgesetzt, bezogen auf die zugehörige Erschließungsfläche.

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (s. ergänzend Pkt. 2.4 Ver- und Entsorgung)

- Befestigte Flächen wie Terrassen, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Überlaufendes Regenwasser von den vorgenannten Flächen und Dachwässer sind auf dem Grundstück zu versickern und nicht dem Kanal zuzuführen.
- Eine Einleitung dieser Regenwässer in das vorgesehene Grabensystem (Rigolen) kann gestattet werden, soweit eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht ausreichend möglich ist.

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

- Entlang der neugeplanten Sammelstraße ist, wie im Plan vermerkt, beidseitig ca. alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Auf der westlichen und südlichen Straßenseite erfolgt die Baumpflanzung im privaten Vorgartenbereich. Pflanzung und Pflege der Bäume obliegt den Eigentümern.
- Im Abstand von untereinander jeweils ca. 10 m sind hochstämmige Bäume mit durchgehenden Leittrieben, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 25-30 cm, zu pflanzen. Der Standort und die Art der Bäume richten sich nach den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Bäumen. Sie bilden zusammen eine durchgehende Allee. Der Abstand zwischen Baum und Grundstücksgrenze beträgt 1 m.

Die zum Ursprungsbebauungsplan gehörende Pflanzliste wird durch Anlage 1 der Satzung zum Schutz von Bäumen der Gemeinde Michendorf in der jeweils gültigen Fassung ersetzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für die Planung der Gemeinde Michendorf ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01. Mai 2019.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum beider Länder die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Region.²

In ihrer Stellungnahme vom 28. Juli 2021 betont die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält. Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans werden die Belange der Raumordnung nicht berührt. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 18. Juli 2021 ist der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Er ist damit als

² Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), online: <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-berlin-brandenburg-398167.php>, Zugriff am: 13.03.2020.

öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt lt. v. g. Stellungnahme gemäß Grundsatz 1.1 des sich in Erarbeitung befindlichen Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf (März 2008) stellt den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche mit öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, teilweise mit Spielanlagen sowie zwei Sonderbauflächen, Zweckbestimmung Hotel, dar. Als Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sind die Symbole für Wasser, Elektrizität und Abwasser im Plangebiet verteilt dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche mit Bodendenkmalen gekennzeichnet.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ wird das Ziel verfolgt, nicht mehr zeitgemäße textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und seiner Änderungen an die heutige Baukultur anzupassen.

Eine Modifizierung bzw. Ergänzung ist für folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vorgesehen:

- Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauGB – wird gestrichen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – wird modifiziert
- Gestalterische Festsetzung zu den Gebäuden – wird modifiziert
- Gestalterische Festsetzung zu den Nebenanlagen und Garagen – wird modifiziert
- Gestalterische Festsetzung zu den Einfriedungen – wird neu aufgenommen
- Gestalterische Festsetzung zu den nicht überbauten Grundstücksflächen – wird modifiziert.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ widersprechen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Michendorf (Stand März 2008) (s. er-

gänzend Punkt 3.3 „Flächennutzungsplanung“). Folglich ist die geplante 7. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelbar.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Mit den geplanten Modifizierungen und Ergänzungen einiger textlicher Festsetzungen gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ sollen textliche Festsetzungen des Ursprungsplans der heutigen Baukultur angepasst werden. Zu diesem Zweck werden im Wesentlichen folgende textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans modifiziert bzw. ergänzt:

- Zulassung von Einfriedungen
- Errichtung von Nebenanlagen
- Vorgaben zur Dachneigungen von Nebenanlagen und Garagen / Carports
- Erweiterung/ Änderung der Pflanzliste
- Zulassung lichtdurchlässiger Dacheindeckungen für untergeordnete Bauteile
- Ausschluss von flächenhaften Schotter- und Steingärten.

5.1 Änderung und Ergänzung textlicher Festsetzungen

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, die Regelungen zur Anordnung von Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücksflächen beinhaltet, wird gestrichen und inhaltlich in modifizierter Form übernommen, da Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind.

Bei Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet wurde der für Nebenanlagen und Garagen festgesetzte Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze oftmals nicht eingehalten. Nebenanlagen und Garagen wurden direkt auf der Nachbargrenze errichtet. Da diese Möglichkeit sowohl den Wünschen zahlreicher Eigentümer als auch der geänderten städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Michendorf entspricht, soll künftig die Vorgabe eines Mindestabstands von 3,0 m zur Nachbargrenze für Nebenanlagen und Garagen entfallen.

Zur Unterstützung der Privatsphäre der Anwohner sollen künftig Einfriedungen der Baugrundstücke, auch als Hecken, zulässig sein.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche soll sowohl für Nebenanlagen als auch für Garagen weiterhin ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Auch soll weiterhin nur eine Garage innerhalb eines seitlichen Grenzabstandes zulässig sein. Konkretisierend wird ergänzt, dass die Garage in Form einer Doppelgarage ausgeführt werden kann.

Die Brandenburgische Bauordnung verweist unter § 8 unter anderem darauf, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten

Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Eine Gestaltung dieser Freiflächen als flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten entspricht nicht dieser Vorgabe und widerspricht der im Plangebiet angestrebten Begrünung, insbesondere der Begrünung der Vorgärten. Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausschluss flächenhafter Schotter-, Stein-, Kies- und Splittgärten wird neu aufgenommen.

Zu den v. g. geplanten Änderungen und Ergänzungen werden unter Punkt 5.2.1 und 5.2.2 nachfolgende textliche Festsetzungen aufgenommen bzw. textliche Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans modifiziert.

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

Diese textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird in modifizierter Form beibehalten. Sie lautet nun:

„Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Der Erlen-Ulmen-Saum am Seeufer ist zu schützen und gegenüber der angrenzenden Grünfläche, die den See begleitenden Weg aufnimmt, mit einer Pufferfläche zu sichern. Diese Fläche ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Für die Pflege der Uferbereiche ist ein Pflegeplan aufzustellen.
- Die sonstigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Vogelschutzgehölze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Die Flächen sind zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 80 Sträucher in der Qualität „2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm“ zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Pflanzung richtet sich nach den in der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Arten (s. auch Anhang 3 der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans). Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und in das Konzept einzubinden.“

Nicht mehr Bestandteil der textlichen Festsetzungen soll die Pflanzliste des Grünordnungsplans zum Ursprungsbebauungsplan sein. Stattdessen sollen die in der Pflanzliste - Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste - in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Arten Berücksichtigung finden. Diese Pflanzliste der möglichen Ersatzpflanzungen ist umfangreicher und dient dem Schutz bzw. der Entwicklung einheimischer Bäume und Gehölze. Sie gewährleistet ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 1 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen. (s. Anhang 3 der Begründung)

Gehölze, die vor Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans gepflanzt wurden und nicht der Satzung entsprechen, genießen Bestandsschutz. Nach Rechtskraft der 7. Änderung des Bebauungsplans hat sich die Zusammensetzung der Pflanzung nach den in der Anlage 1

der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Arten zu richten.

5.2.2 Gestalterische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlage zu den gestalterischen Festsetzungen wird aktualisiert und lautet nun:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO.

Gestalterische Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zu den

- Gebäuden,
- Nebenanlagen und Garagen sowie
- nicht überbauten Grundstücksflächen

werden modifiziert, ergänzt bzw. gestrichen.

Hauptgebäude

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, die nur geneigte Dächer zulässt, wird gestrichen, da sich diese Festsetzung zwangsläufig aus den nachfolgenden Festsetzungen zu Dachformen ergibt.

Angepasst an die heutige Gestaltung von Wohngebäuden sollen künftig für untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsbereiche, lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig sein.

Folgende Änderungen werden formuliert:

- Für die Hauptgebäude sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig; ein Pultdach ist unzulässig.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen und kleinformartige Dachplatten zugelassen.
- Für untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, sind lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.

Weiterhin zu berücksichtigen sind die nachfolgenden Vorgaben dieser textlichen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans:

- Mansarddächer sind zulässig. Abweichungen von der Dachneigung sind hier zulässig; mind. 18°, max. 80°. Die Firsthöhe darf die eines 45°-Daches für das gleiche Gebäude nicht überschreiten.
- Die Farbe der Dachflächen ist dunkel vorgeschrieben. Schwarz oder anthrazit sind möglich. Ebenso sind dunkelblau und dunkelbraun möglich.
- Als Farbe der Gebäudeaußenwände ist weiß vorgeschrieben. Für die Farbe der Außenwände sind auch gebrochene Weißtöne (Pastelltöne) zulässig. Weißgeschlämmte Vormauersteine, Kalksandstein und Putz sind möglich. Glasierte Materialien werden

ausgeschlossen. Holzhäuser und Holzverkleidungen in der vorgeschriebenen Farbgebung sind zulässig.

- Entlang der Sammelstraßen sind bei den Gebäuden auf der West- und Südseite die Außenwände der Hauptgebäude parallel zur Straße auszurichten.“

Nebenanlagen und Garagen / Carports

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, die vorgibt, dass bauliche Nebenanlagen mit geneigten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 15° zu versehen sind, entspricht nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung und wurde bei der Entwicklung des Wohngebietes oftmals nicht befolgt.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anpassung der Dächer und Außenwände der Garagen an das Hauptgebäude wird in konkretisierter Fassung für Nebenanlagen und Garagen als Festsetzung in der 7. Änderung berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurden bei der Entwicklung des Wohngebietes überwiegend Garagen und Nebenanlagen mit Flachdach und Carports errichtet. Um den optischen Charakter des Wohngebietes auch künftig zu sichern, sollen weiterhin nur Weißtöne für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig sein.

Der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für diese Wohnsiedlung und dem Wunsch zahlreicher Anwohner entsprechend, sollen künftig für Nebenanlagen, Garagen und Carports generell Flachdächer, auch mit liegenden Photovoltaikanlagen oder als Gründächer, zulässig sein. Für Carports ist darüber hinaus eine lichtdurchlässige Dacheindeckung zulässig.

Folgende textliche Festsetzungen werden formuliert:

- Für Garagen und Nebenanlagen sind weißgeschlämmte Vormauersteine, Kalksandstein und Putz sowie Holzhäuser und Holzverkleidungen in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastelltöne) zulässig.
- Carports sind in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastelltöne) anzupassen.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports können mit einem Flachdach mit liegenden Photovoltaikanlagen sowie als Gründach ausgeführt werden.
- Für Carports ist eine lichtdurchlässige Dacheindeckung zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Rahmen der Entwicklung des „Wohngebietes Großer Seddiner See“ wurde der Festsetzung, auf den privaten Baugrundstücken nur heimische und landschaftsgerechte Gehölze, die dem damaligen Grünordnungsplan entsprachen, in einem Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen zu pflanzen, überwiegend nicht gefolgt. Weder der geforderte Abstand, noch

die Vorgabe der Gehölze wurden oftmals bei der Eingrünung der privaten Grundstücke beachtet. Die entsprechende textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird gestrichen.

Um die Breite des Straßenraums optisch erlebbar zu gestalten, soll der Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m von Bebauung jeglicher Art freigehalten werden. Blickdurchlässige Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m sollen überwiegend zulässig sein.

Hierzu wird folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, nur eine Garage innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zu errichten, wird beibehalten; auch eine Doppelgarage soll künftig zulässig sein. Um jedoch die Errichtung jeweils einer Garage in beiden seitlichen Grenzabständen zu unterbinden, wird textlich formuliert, dass nur eine Garage innerhalb eines seitlichen Grenzabstandes zulässig sein soll.

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird wie folgt modifiziert:

- Je Baugrundstück ist nur eine Garage innerhalb eines seitlichen Grenzabstandes zulässig; die Garage kann in Form einer Doppelgarage ausgeführt werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke werden beibehalten; es sind jedoch künftig Gehölze und Baumarten der Pflanzliste, Anlage 1, der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen in der jeweils gültigen Fassung, zu pflanzen.

- Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität „3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm“ zu pflanzen.
- Auf den im Plan gekennzeichneten Stellplatzanlagen ist neben einer randlichen Anpflanzung, je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Gehölz- und Baumarten sind der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Vermeehrt setzte sich mit der Entwicklung des Wohngebietes die Gestaltung der Vorgärten als „pflegeleichte Steingärten“ durch; diese Gestaltung ist erfahrungsgemäß wasserundurchlässig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist oftmals nicht mehr möglich.

Die BbgBO formuliert in § 8 zu den „nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke“:

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Demnach sind nicht überbaute Flächen der Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen; eine Versiegelung der Fläche (z. B. durch Steingärten) ist nicht zulässig. Auch § 1a Abs. 2 BauGB verweist in seiner Bodenschutzklausel darauf, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Aus vorgenannten Gründen werden konkretisierend folgende textliche Festsetzungen neu aufgenommen:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine maximale Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die nachfolgende textliche Festsetzung des Ursprungsplans wird beibehalten:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine maximale Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Einfriedungen

Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen wurden im Ursprungsbebauungsplan nicht berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Vorgaben wurden mit der Entwicklung des Siedlungsgebietes unterschiedlichste Begrenzungen und städtebaulich nicht gewünschte Einfriedungen der Baugrundstücke in unterschiedlichsten Materialien und Höhen errichtet. Die sich zwischenzeitlich entwickelte Vielfalt der Einfriedungen der Baugrundstücke soll unterbunden werden, da sie nicht dem angestrebten einheitlichen Charakter der Wohnsiedlung entspricht.

Generell soll eine Einfriedung im Plangebiet blickdurchlässig gestaltet und auf eine Höhe von maximal 1,80 m begrenzt werden, um eine bessere Durchlüftung des gesamten Plangebietes

zu erreichen und eine im Plangebiet angestrebte offene und optisch freie Weite zu ermöglichen.

Um künftig städtebaulich vertretbare Gestaltungen der Einfriedungen, die auch der geänderten städtebaulichen Zielsetzung der „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ sowie den Wünschen der Anwohner entsprechen, vorzugeben, soll folgende textliche Festsetzung neu aufgenommen werden:

- Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche blickdurchlässig zugelassen.
- Gemauerte Einfriedungen (Sockel) dürfen hierbei eine Höhe von maximal 0,50 m aufweisen.
- Ausnahmsweise ist ein blickundurchlässiger Sichtschutz in einer Breite bis 3,00 m sowie einer Höhe bis 2,00 m für Terrassen zwischen Doppelhäusern zulässig.
- Hecken als Einfriedungen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hierbei sind aufgeführte Arten der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.
- Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Geländehöhe der am Grundstück zugewandten Fahrbahnkante der erschließenden Straße in Höhe der Mitte des Baufensters.

Durch diese geplante Festsetzung kann sowohl dem Schutz der Privatsphäre des einzelnen Anwohners, als auch dem weitgehenden Erhalt des Charakters dieses Siedlungsgebietes durch gestalterische Vorgaben der Einfriedungen entsprochen werden.

5.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des Ursprungsbebauungsplans wurden entsprechend den Festsetzungen realisiert und haben weiterhin Bestand.

5.4 Hinweise (ohne Normcharakter)

Baumschutzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellplatzsatzung

Die Satzung der Gemeinde Michendorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen – Stellplatzsatzung – ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Bauverwaltung der

Gemeinde Michendorf

Poststraße 1

14552 Michendorf

eingesehen werden.

Niederschlagswasser

Die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird folgende nachrichtliche Übernahme im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe auch Punkt 2.7 und Anhang 4 der Begründung):

Bodendenkmale

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“, Gemarkung Wildenbruch, Flur 1, befinden sich lt. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Landkreis Potsdam-Mittelmark), Stand 31.12.2020, folgende Bodendenkmale:

Bodendenkmal Nr. 30629 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte

Bodendenkmal Nr. 30633 Siedlung der Eisenzeit

Bodendenkmal Nr. 30636 Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Bei der in Rede stehenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ handelt es sich um ein überwiegend bebautes Wohngebiet. Einige textliche Festsetzungen sind der heutigen städtebaulichen Zielsetzung für den Ortsteil Wildenbruch sowie den Wünschen der Anwohner des Gebietes anzupassen.

Negative Auswirkungen auf die weiterhin bestehende Nutzung als Siedlungsgebiet sind durch die v. g. Änderungen nicht zu erwarten, da die geplanten Änderungen den Grundzügen der Planung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans entsprechen.

Die geplanten Änderungen stehen im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Michendorf für den Ortsteil Wildenbruch. Die Änderungen sind mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

6.2 Natur, Landschaft und Umwelt

6.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft die Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor allem durch die Änderung der Pflanzlisten, die für die Bepflanzung der Grundstücke zugrunde gelegt werden. Hier wird angestrebt, die Pflanzlisten, die für die gesamte Gemeinde gelten, auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden. Die Pflanzlisten sind umfangreicher und orientieren sich an den für die jeweiligen Standorte geeigneten Pflanzenarten. Diese Änderung stellt eine Verbesserung für die Belange von Natur und Landschaft dar.

Die übrigen Änderungen der textlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die Belange dieses Schutzgutes.

Auswirkungen der Änderungen auf Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Schutzgut Mensch

Die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Von der geplanten Änderung der textlichen Festsetzungen gehen keinerlei Einflüsse auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima / Luft aus.

Zusammenfassend ist zu sagen: Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung der textlichen Festsetzungen nicht berührt werden, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt, die Kompensationsmaßnahmen erfordern, nicht zu erwarten.

6.3 Kosten und Finanzierung

Anwohner übernehmen 2/3 der Planungskosten; hierzu wurden städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Michendorf und den Anwohnern geschlossen. 1/3 der Planungskosten übernimmt die Gemeinde Michendorf.

7. VERFAHREN

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat am 26. November 2018 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ beschlossen (Vorlage: Drs.-Nr. 140/2018). Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Michendorf Nr. 5 vom 10. Juni 2021.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21. Juni 2021 bis einschließlich 23. Juli 2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen folgende abwägungsrelevante Anregungen und Äußerungen vorgebracht:

Bürger 1:

Forderung:

- Keine räumliche Begrenzung offener Stellplätze in einer Tiefe von 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Berücksichtigung:

- Eine räumliche Begrenzung offener Stellplätze in einer Tiefe von 5,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist nicht mehr Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Bürger 2:

Forderung:

- Bei Eckgrundstücken sollte ähnlich wie bei Nachbargrenzen der Mindestabstand zur seitlichen Verkehrsfläche von 5 m auf 3 m für Nebenanlagen verringert werden.

Keine Berücksichtigung:

- Die gewünschte Reduzierung des Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen bei Eckgrundstücken auf 3,0 m für bauliche Nebenanlagen kann zu einer städtebaulich nicht gewünschten optischen Einengung insbesondere der ohnehin mit einer reduzierten Breite angelegten Sackgassen führen. Im Übrigen lassen die Baugrundstücke im Plangebiet aufgrund ihrer Größe überwiegend genügend Flexibilität für die Errichtung von Nebenanlagen.

Bürger 4:

Forderung:

- Kritik an der geplanten Begrenzung der Heckenhöhe auf 1,80 m wird formuliert; es sollte generell eine Höhe von 2,00 m zulässig sein.

Teilweise Berücksichtigung:

- Generell soll eine Einfriedung – auch eine Hecke – im Plangebiet blickdurchlässig gestaltet und auf eine Höhe von maximal 1,80 m begrenzt werden, um eine bessere Durchlüftung des gesamten Plangebietes zu erreichen und eine im Plangebiet angestrebte offene und optisch freie Weite zu ermöglichen. Um einen besseren Schutz der Privatsphäre bei Doppelhäusern zu erreichen, darf ein blickundurchlässiger Sichtschutz zwischen den Terrassen – auch eine Hecke – bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

- Zeitgleich wurden zwei Behörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung und Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit Schreiben vom 07. Juni 2021 sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 29. Juli 2021, als von den Änderungen berührte Behörden, um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Folgende Forderung der Behörde wurde nicht berücksichtigt:

Behörde Nr. 2

Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Umwelt / Untere Wasserbehörde

Forderung:

- Die Bewertung zur Beseitigung des **Niederschlagswassers** kann erst erfolgen, wenn standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu den Bodeneigenschaften getroffen werden. Diese Untersuchungen und die Ergebnisse der **Altlastuntersuchung** sind zusammen zu führen, um eine gute fachliche Bewertung zur Niederschlagswasserversickerung zu erhalten.

Keine Berücksichtigung:

- Da die „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ bereits überwiegend bebaut ist und im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Bauflächen festgesetzt werden, ist ein Erfordernis standortkonkrete Untersuchungen zum Grundwasserstand und zu Bodeneigenschaften durchzuführen, im laufenden Planverfahren der 7. Änderung nicht erkennbar.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet keine Änderung der bestehenden Regelung zur Niederschlagswasserbeseitigung; die übernommene textliche Festsetzung zu „Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung“ ist Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans und ist im Zusammenhang mit der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, Stand 12.01.2009, in der jeweils gültigen Fassung im jeweiligen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. In dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenverzeichnis sind keine Altlastenflächen, die innerhalb des Plangebietes liegen, vermerkt. Ein Erfordernis weitergehende Altlastenuntersuchungen durchzuführen ist aus diesem Grunde nicht erkennbar.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 09] S. 215)

ANHANG 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



ANHANG 2 TEXTLICHE ÄNDERUNGSFESTSETZUNGEN

Die folgende textliche Festsetzung wird gestrichen:

Überbaubare Grundstücksflächen

Folgende textliche Festsetzungen werden geändert:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Der Erlen-Ulmen-Saum am Seeufer ist zu schützen und gegenüber der angrenzenden Grünfläche, die den See begleitenden Weg aufnimmt, mit einer Pufferfläche zu sichern. Diese Fläche ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Für die Pflege der Uferbereiche ist ein Pflegeplan aufzustellen.
- Die sonstigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Vogelschutzgehölze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Die Flächen sind zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 80 Sträucher in der Qualität „2 x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm“ zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Pflanzung richtet sich nach den in der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung aufgeführten Arten (s. auch Anhang 3 der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans). Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und in das Konzept einzubinden.

Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO

zu den Hauptgebäuden

- Für die Hauptgebäude sind alle geeigneten Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 35° und maximal 45° zulässig; ein Pultdach ist unzulässig.
- Mansarddächer sind zulässig. Abweichungen von der Dachneigung sind hier zulässig; mind. 18°, max. 80°. Die Firsthöhe darf die eines 45°-Daches für das gleiche Gebäude nicht überschreiten.
- Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen und kleinformartige Dachplatten zugelassen.
- Die Farbe der Dachflächen ist dunkel vorgeschrieben. Schwarz oder anthrazit sind möglich. Ebenso sind dunkelblau und dunkelbraun möglich.
- Für untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen, sind lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.

- Als Farbe der Gebäudeaußenwände ist weiß vorgeschrieben. Für die Farbe der Außenwände sind auch gebrochene Weißtöne (Pastelltöne) zulässig. Weißgeschlämmte Vormauersteine, Kalksandstein und Putz sind möglich. Glasierte Materialien werden ausgeschlossen. Holzhäuser und Holzverkleidungen in der vorgeschriebenen Farbgebung sind zulässig.
- Entlang der Sammelstraßen sind bei den Gebäuden auf der West- und Südseite die Außenwände der Hauptgebäude parallel zur Straße auszurichten.

zu den Nebenanlagen und Garagen / Carports

- Für Garagen und Nebenanlagen sind weißgeschlämmte Vormauersteine, Kalksandstein und Putz sowie Holzhäuser und Holzverkleidungen in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastelltöne) zulässig.
- Carports sind in Weißtönen (mit 75% Weißanteil, Pastelltöne) anzupassen.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports können mit einem Flachdach mit liegenden Photovoltaikanlagen sowie als Gründach ausgeführt werden.
- Für Carports ist eine lichtdurchlässige Dacheindeckung zulässig.

zu den Einfriedungen

- Einfriedungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen werden bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche blickdurchlässig zugelassen.
- Gemauerte Einfriedungen (Sockel) dürfen hierbei eine Höhe von maximal 0,50 m aufweisen.
- Ausnahmsweise ist ein blickundurchlässiger Sichtschutz in einer Breite bis 3,00 m sowie in einer Höhe bis 2,00 m für Terrassen zwischen Doppelhaushälften zulässig.
- Hecken als Einfriedungen sind ebenfalls bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hierbei sind aufgeführte Arten der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu verwenden.
- Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Geländehöhe der am Grundstück zugewandten Fahrbahnkante der erschließenden Straße in Höhe der Mitte des Baufensters.

zu den nicht überbauten Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie (bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.
- Je Baugrundstück ist nur eine Garage innerhalb eines seitlichen Grenzabstandes zulässig; die Garage kann in Form einer Doppelgarage ausgeführt werden.
- Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität „3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm“ zu pflanzen.
- Auf den im Plan gekennzeichneten Stellplatzanlagen ist neben einer randlichen Anpflanzung, je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Gehölz- und Baumarten sind der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen – Pflanzliste – in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des Baugrundstücks sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine maximale Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Alle Eingriffe sind im Abstand von mindestens 50 m zur Seeuferlinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

ANHANG 3 PFLANZLISTE

Die Pflanzliste der Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Anlage 1 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen Pflanzliste

Diese Liste der möglichen Ersatzpflanzungen dient dem Schutz einheimischer Bäume und gewährleistet ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild im Sinne des § 1 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Michendorf zum Schutz von Bäumen.

Baumarten für Ersatzpflanzungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche				
		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Gruppe A mittel- bis großkronige Bäume						
Laubbaum: StU, 12 - 14 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Nadelbaum: Höhe: 150 – 175 cm, 3 x verschult, mit Ballen						
Bergahorn	Acer pseudoplatanus		x		x	
Feldahorn	Acer campestre		x	x	x	x
Spitzahorn	Acer platanoides		x		x	
Moorbirke	Betula pubescens	x	x		x	x
Sandbirke	Betula pendula		x	x	x	x
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Stieleiche	Quercus robur	x	x		x	x
Traubeneiche	Quercus petraea		x	x	x	x
Roteiche	Quercus rubra			x	x	x
Schwarzerle	Alnus glutinosa	x	x		x	x
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	x	x		x	x
Hainbuche	Carpinus betulus		x	x	x	
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris		x	x		x
Schwarzpappel	Populus nigra	x	x		x	x
Zitterpappel	Populus tremula		x	x	x	x
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		x	x	x	
Winterlinde	Tilia cordata		x		x	
Bastardulme	Ulmus x hollandica		x		x	
Bergulme	Ulmus glabra	x	x		x	
Feldulme	Ulmus minor		x		x	
Flatterulme	Ulmus laevis	x	x		x	
Bruchweide	Salix fragilis	x	x		x	x
Salweide	Salix caprea		x	x	x	x
Silberweide	Salix alba	x	x		x	x
Hohe Weide	Salix x rubens					
Europäische Lärche	Larix decidua					
Roskastanie	Aesculus hippocastanum		x		x	
Walnuss	Juglans regia		x		x	
Gruppe B klein- bis mittelgroßkronige Bäume						
StU, 8 – 10 cm, 2 x verschult, mit Ballen		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Wildapfel	Malus sylvestris		x		x	x
Kulturapfel	Malus domestica		x		x	x
Wildbirne	Pyrus pyraeaster		x	x	x	x
Kulturbirne	Pyrus communis		x		x	x
Vogelkirsche	Prunus avium		x		x	
Sauerkirsche	Prunus cerasus		x		x	
Pflaume	Prunus domestica		x		x	
Schlehe	Prunus spinosa		x	x	x	
Traubenkirsche	Prunus padus	x	x		x	x
sowie weitere regionale Obstbaumsorten						
Eberesche	Sorbus aucuparia		x	x	x	x
Speierling	Sorbus domestica			x	x	
Elsbeere	Sorbus torminalis		x		x	
Maulbeere	Morus		x		x	
Eibe	Taxus baccata		x		x	
Grauweide	Salix cinerea	x			x	x
Korbweide	Salix viminalis	x	x		x	x
Lorbeerweide	Salix pentandra	x			x	x
Ohrweide	Salix aurita	x				x
Faulbaum	Frangula alnus	x	x		x	x
Kornelkirsche	Cornus mas		x		x	
Gemeine Hasel	Corylus avellana		x		x	
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata		x		x	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna		x	x	x	x
Gruppe C Heckenpflanzungen						
schnittverträgliche Baumarten als Heckenpflanzen aus der Baumschule (mind. 3 Pflanzen/ m; Höhe: 80 – 100 cm)		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Hainbuche	Carpinus betulus		x	x	x	
Rotbuche	Fagus sylvatica		x		x	
Blutbuche	Fagus sylvatica 'purpurea'		x		x	
Feld-Ahorn	Acer campestre			x	x	x
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris			x		x
Eibe	Taxus baccata		x		x	

In den Ortsteilen Michendorf (West) und Wilhelmshorst sind zur Erhaltung des ortsprägenden Charakters bevorzugt Kiefern nachzupflanzen.

ANHANG 4 BODENDENKMALE

Laut Stellungnahme der Unteren Denkschmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 20. Juli 2021 befinden sich Bodendenkmale im Plangebiet (und angrenzend). Die Bodendenkmale sind textlich in der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Landkreis Potsdam-Mittelmark, Stand 31.12.2020) erfasst. Die flächenhafte Ausdehnung der Bodendenkmale kann dem BLDAM-Geoportal oder der Themenkarte „Bodendenkmale“ im Bereich „Geodaten“ des Geoportal Brandenburg entnommen werden:



Lage der Bodendenkmale 30629, 30633, 30636 (Gemeinde Michendorf, Gemarkung Wildenbruch, Flur 1) © Denkmaldaten/ BLDAM

Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

ANHANG 5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PFLANZLISTE DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANES (nur zum Vergleich)**Textliche Festsetzungen**

04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ Gemeinde Michendorf (OT Wildenbruch)

Seite 1 von 4

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ Gemeinde Michendorf (OT Wildenbruch)**Art der baulichen Nutzung****§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

- Zahl der Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Mansarddach kann, sofern die sonstigen baurechtlichen und gestalterischen Festsetzungen beachtet sind (GFZ, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung), das Dachgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden.
- Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe der II-geschossigen Gebäude in den WA-Gebieten wird auf maximal 6 m festgesetzt, bezogen auf die zugehörige Erschließungsfläche.

Überbaubare Grundstücksflächen**§ 23 BauNVO**

- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch von der Nachbargrenze einen Mindestabstand von 3m einhalten, zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt der Abstand mindestens 5 m.
- Diese Regelung gilt auch für Garagen.
Je Baugrundstück ist jedoch eine Garage innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zulässig. Der Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich einzuhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Der Erlen-Ulmen-Saum am Seeufer ist zu schützen und gegenüber der angrenzenden Grünfläche, die den See begleitenden Weg aufnimmt, mit einer Pufferfläche zu sichern. Diese Fläche ist einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Für die Pflege der Uferbereiche ist ein Pflegeplan aufzustellen.

Textliche Festsetzungen

Seite 2 von 4

04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ Gemeinde Michendorf (OT Wildenbruch)

- Die sonstigen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Vogelschutzgehölze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Die Flächen sind zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Gehölzfläche sind 80 Sträucher in der Qualität „2 x verpflanzt, Höhe 100 – 125 cm“ zu pflanzen. Die Zusammensetzung der Pflanzung richtet sich nach den im Grünordnungsplan aufgeführten Arten (siehe auch Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan). Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten und in das Konzept einzubinden.

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung

- Befestigte Flächen wie Terrassen, Garagenzufahrten, Hauszugänge und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Überlaufendes Regenwasser von den vorgenannten Flächen und Dachwasser sind auf dem Grundstück zu versickern und nicht dem Kanal zuzuführen.
- Eine Einleitung dieser Regenwässer in das vorgesehene offene Grabensystem (Rigolen) kann gestattet werden, soweit eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht ausreichend möglich ist.

**Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Entlang der neugeplanten Sammelstraße ist, wie im Plan vermerkt, beidseitig ca. alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- Auf der westlichen und südlichen Straßenseite erfolgt die Baumpflanzung im privaten Vorgartenbereich. Pflanzung und Pflege der Bäume obliegen den Eigentümern.
- Im Abstand von untereinander jeweils ca. 10 m sind hochstämmige Bäume mit durchgehenden Leittrieben, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 25-30 cm, zu pflanzen. Der Standort und die Art der Bäume richten sich nach den im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Bäumen. Sie bilden zusammen eine durchgehende Allee. Der Abstand zwischen Baum und Grundstücksgrenze beträgt 1 m.

Gestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden

- Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
- Für die Hauptgebäude beträgt die Dachneigung mindestens 35°, maximal 45°.
- Für Hauptgebäude sind unter Berücksichtigung o.g. Dachneigung alle geneigten Dachformen, außer dem Pulldach zulässig.
- Mansarddächer sind zulässig. Abweichungen von der Dachneigung sind hier zulässig, mind. 18°, max. 80°. Die Firsthöhe darf die eines 45°-Daches für das gleiche Gebäude nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

Seite 3 von 4

04/91 „Wohnsiedlung Großer Seddiner See“ Gemeinde Michendorf (OT Wildenbruch)

- Zur Dacheindeckung sind nur Dachpfannen und kleinformige Dachplatten zugelassen.
- Die Farbe der Dachflächen ist dunkel vorgeschrieben. Schwarz oder anthrazit sind möglich. Ebenso sind dunkelblau und dunkelbraun möglich.
- Die Farbe der Gebäudeaußenwände ist weiß vorgeschrieben. Für die Farbe der Außenwände sind auch gebrochene Weißtöne (Pastelltöne) zulässig. Weißgeschlämmte Vormauersteine, Kalksandstein und Putz sind möglich. Glasierte Materialien werden ausgeschlossen. Holzhäuser und Holzverkleidungen in der vorgeschriebenen Farbgebung sind zulässig.
- Entlang der Sammelstraßen sind bei den Gebäuden auf der West- und Südseite die Außenwände der Hauptgebäude parallel zur Straße auszurichten.

Zu den Nebenanlagen und Garagen

- Bauliche Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen. Minstdachneigung 15°.
- Garagen sind in Form, Material und Farbe ihrer Dächer und Außenwände dem Hauptgebäude anzupassen.

Zu den nicht überbauten Grundstücksflächen

- Auf den privaten Grundstücken sind in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen nur heimische und landschaftsgerechte Gehölze anzupflanzen. Eine Auflistung der geeigneten Arten ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität „3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm“ zu pflanzen. Die Baumart richtet sich nach den im Grünordnungsplan aufgeführten Arten.
- Auf den im Plan gekennzeichneten Stellplatzanlagen ist neben einer randlichen Anpflanzung, je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Gehölz- und Baumarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- Alle Eingriffe sind im Abstand von mindestens 50 m zur Seeuferlinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Pflanzliste**Bäume:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x euchlora u. sp.	Krimlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

vereinzelt auch Obstbäume

Zum See hin zusätzlich:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	gemeine Esche

Gehölze in Form von Heistern, Sträuchern und Kletterer:

Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasei
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalm
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Zum See hin zusätzlich:

Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide